

LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN MÉXICO*

GUILLERMO LOAIZA GÓMEZ**

RESUMEN: La reserva de dominio es una modalidad del contrato de compraventa, en la que el vendedor conserva la propiedad del bien hasta en tanto el comprador cumple con la obligación de pago, o cualquier otro término o condición pactado para que opere la transmisión de la misma. Esta figura es una forma de garantizar el cumplimiento del pago del precio cuando no es posible hacerlo de manera simultánea con la celebración del contrato y la entrega del bien. En el presente artículo, se analizan las principales reflexiones en torno a la interpretación de los artículos que regulan este acto jurídico, para estar en aptitud de conocer los diferentes escenarios ante el incumplimiento del contrato, así como para determinar los límites a la voluntad de las partes. Su normatividad es relativamente heterogénea en los códigos civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, por lo que es conveniente destacar las principales particularidades. También se expondrán sus ventajas y desventajas con otro tipo de garantías como la hipoteca.

PALABRAS CLAVE: derecho civil, contratos, compraventa, reserva de dominio, pago en abonos.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DOCTRINALES. III. DEFINICIÓN Y CONCEPTO EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA. IV. EFECTOS CONTRA TERCEROS. V. EFECTOS ENTRE LAS PARTES. V.1. Primera regla: cuantificación de la responsabilidad civil. V.2. Segunda regla: prohibición de enajenar. V.3. Tercera regla: responsabilidad en la posesión del comprador. V.4. Reglas especiales. VI. NORMATIVIDAD EN EL ESTADO DE GUERRERO. VII. COMPARACIÓN RESPECTO DE LA HIPOTECA. VIII. CONCLUSIÓN. IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El objetivo general del presente ensayo es exponer un análisis sistemático del contrato de compraventa en su modalidad de reserva de dominio. Dentro del derecho civil, el estudio de este negocio jurídico resulta de relevancia debido a sus posibles ventajas en el tráfico de bienes, particularmente cuando por cualquier motivo se quiera diferir la transmisión de la propiedad. La razón por la que se decidió abordar esta figura se debe a que, a diferencia de otras, no existe mucha literatura que la desarrolle con profundidad en México. Aunado a lo anterior, la investigación constituyó un trabajo complejo,

* El presente artículo es producto de la participación del autor en la III Jornada Notarial Nacional con Perspectiva de Género, organizada por el Colegio Nacional del Notariado Mexicano y el Colegio de Notarios del Estado de Guerrero (9 de marzo de 2023).

** Candidato a doctor por la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Maestro en Gestión Pública Aplicada por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Abogado por la Escuela Libre de Derecho.

derivado a su regulación heterogénea en los diferentes códigos del país y a su similitud práctica con otros conceptos como el contrato y derecho real de hipoteca.

El presente artículo se dividirá en siete apartados. En primer lugar, se expondrán los antecedentes históricos y doctrinales de la figura, para estar en condiciones de realizar una interpretación histórica y funcional de la misma. Después, se analizará el concepto de acuerdo con los principales autores que han estudiado su regulación en el Código Civil para el Distrito Federal (en adelante “CCDF”), esto incluirá el planteamiento de las interrogantes fundamentales y las diferentes posturas en la relación a las mismas. En tercer término, en dos incisos independientes, se analizarán los efectos obligacionales que se generan entre las partes y respecto a terceros ajenos al acto jurídico.

En el apartado siguiente se estudiará con detalle la legislación del estado de Guerrero, debido a que su regulación es la más disímil respecto de las demás entidades federativas. Posteriormente, se sintetizarán las ventajas y desventajas en relación con el contrato y derecho real de hipoteca, en donde se hará referencia a un viejo debate en la doctrina nacional. Por último, se presentarán algunas breves conclusiones y se agregarán, en forma de apéndices, los artículos relativos en el CCDF y su correlación con los de los otros estados de la república mexicana.

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DOCTRINALES

A diferencia de otras figuras jurídicas del derecho civil, la compraventa con reserva de dominio no encuentra una aproximación ilustrativa en el derecho romano. Esto se debe a que la mayoría de la doctrina romanista coincide en que, por regla general, los compradores adquirirían la propiedad hasta el pago completo del precio, de acuerdo con la interpretación del *Corpus Iuris Civilis* (Inst. II, 1, 41; Pomp. D. 18,1,19).¹

La verdadera génesis se dio en la Edad Media mediante el desarrollo que hicieron los juristas de la época. Estos la entendieron como una cláusula expresa de la compraventa en la que, pese a la entrega de la posesión (*traditio*), se podía excluir el efecto traslativo de la propiedad. Lo anterior siempre y cuando mediara la entrega del título y un modo determinado para la transmisión del dominio. El antecedente más antiguo de la descripción doctrinal de esta figura, de acuerdo con la manera moderna de entenderla, fue la del jurista italiano del siglo XIV Baldo degli Ubaldi.²

Las Siete Partidas recogieron el desarrollo doctrinal de la reserva de dominio del derecho romano medieval. Si bien se sigue reconociendo que por regla general el pago

1 Kaser, Max, Knütel, Rolf, y Lohsee, Sebastian, *Derecho Privado Romano*, Traducción al español de Patricio Lazo González y Francisco Andrés Santos, Madrid, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2021, pp. 436-437.

2 Rodríguez Rosado, Bruno, “La reserva de dominio: naturaleza y efectos sobre muebles e inmuebles”, en: *Anuario de Derecho Civil*, LXXIII-II, abril de 2020, p. 496., pp. 498-499.

del precio es un requisito para transmitir la propiedad, se aceptaron como excepciones la presentación de un fiador, la constitución de una garantía real o la concesión de un plazo. No obstante que la mención a la figura en comento no fue expresa, los comentaristas de este cuerpo normativo —Gregorio López, Antonio Gómez, Hevia Bolaños, entre otros— la estudiaron como un pacto de manera independiente.³

La codificación francesa del siglo XIX no hizo referencia a la reserva de dominio dentro del contrato de compraventa. Esto provocó que esta figura no fuera asimilada en la mayoría de las legislaciones en las que tuvo influencia, como lo fueron los códigos civiles de México de los años 1870 y 1884. Sin embargo, en el Código de Napoleón se abandonó la idea romana consistente en que el pago del precio era un requisito para transmitir la propiedad.⁴ Lo anterior permitió crear una laguna legal que haría posible, tiempo después, el desarrollo de la institución en comento.

En el derecho germánico, paralelamente, se construyó legal y doctrinalmente la reserva de dominio dentro del derecho civil. Primero, se desarrolló como un pacto denominado *Chursächsische Prozessordnung*, que consistía en una especie de garantía real.⁵ La primera mención a dicha figura fue en la Ley Procesal de Sajonia de 1622.⁶ Posteriormente, con la codificación se reguló de manera expresa en el §449 del *BGB* (*Bürgerliches Gesetzbuch*) o Código Civil de Alemania. Aun cuando el dispositivo fue reformado en el año 2002, por virtud de una legislación relativa a la modernización en materia obligaciones, este no sufrió una variación sustantiva.

El artículo antes señalado dispone que la reserva de dominio es un contrato que transmite la propiedad de un bien condicionado al pago del precio. Esta modalidad de la compraventa ha tenido un amplio desarrollo e implementación derivado de la facilidad de su celebración. Esto se debe, entre otros factores, a que en Alemania no existe un registro de bienes o garantías mobiliarias. Es necesario subrayar que el ámbito de aplicación de dicha figura se restringe únicamente a los bienes muebles, de acuerdo con la prohibición del §925 del *BGB* que proscribire su pacto respecto de inmuebles.⁷

La doctrina alemana contemporánea explica la compraventa con reserva de la propiedad como un “sometimiento de la transmisión dominical a una condición suspensiva (generalmente, el pago de la totalidad del precio)”. Además, distingue esta modalidad de la condición suspensiva, debido a que lo que queda sujeto al cumplimiento de la condición no es la perfección del contrato, que implica la entrega del bien y el pago del precio, sino su consumación. En otras palabras, este convenio equivale a una compraventa pura y simple, en la que sólo queda condicionada la transmisión del dominio.

3 *Ibidem*, pp. 500-501

4 *Ibidem*, p. 501.

5 Rezzonico, Luis María, *Estudio de los contratos*, Tomo 1, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1967, p. 407.

6 Velasco Fabra, Guillermo, *La reserva de dominio simple en Alemania*, en: Revista Chilena de Derecho Privado, núm. 7, diciembre de 2006, pp. 118 (nota 1).

7 Rodríguez Rosado, Bruno, *óp. cit.*, pp. 502-503.

Por otro lado, algunos autores si aceptan la posibilidad de que se pueda celebrar respecto de bienes inmuebles, pero señalan que es menos frecuente debido a que, como mecanismo de garantía, es más eficiente la constitución de una hipoteca.⁸

La doctrina española ha estudiado la reserva de dominio como un pacto (*pactum reservati dominii*) dentro del contrato de compraventa, por medio del cual el vendedor continúa siendo dueño del bien, aun después de la entrega, hasta “cierto momento o suceso”. A diferencia de una compraventa regular, la entrega no transmite el dominio, sino que esto sucede de manera automática cuando “llega el momento o acontece el suceso hasta el que se estableció la reserva”, sin que sea necesario el desplazamiento posesorio.⁹ Esta definición, aun cuando es ilustrativa, no resulta aplicable completamente a la legislación mexicana, debido a que la transmisión de la propiedad no está supeditada a la entrega o tradición, sino al perfeccionamiento del contrato.¹⁰

La doctrina italiana (con fuerte influencia alemana) opina que la compraventa con reserva de dominio tiene las siguientes funciones económicas:

a) Facilita la venta a favor de aquellos que (de ordinario, por escasez de medios) no están en situación de pagar “al contado”. Tal tipo de venta permite atribuir la posesión inmediata de la cosa, también el inmediato goce de ella. b) Mediante el goce, la cosa vendida, si es cosa fructífera, produce rédito inmediato al comprador y lo pone en situación de pagar las cuotas del precio, de la manera que, en cierto modo, la cosa se paga, aunque sea lentamente, por sí misma, o sea, con el producto de su utilización (piénsese, de modo particular, en el caso de las máquinas). e) La venta con reserva de propiedad permite el comprador obtener uno de los atributos normales de la propiedad (el goce), aun sí que haya pagado (o pagado enteramente) el precio de la cosa, mientras que, con la reserva de propiedad, que funciona como condición suspensiva, queda en el vendedor el poder de disponer, o sea, el otro atributo de la propiedad, aun cuando de tal poder no pueda valerse sino cuando el comprador sea reiteradamente incumpliente. d) Al mismo tiempo, la reserva de propiedad hace de garantía (impropia) para el vendedor, en una situación en que, no siendo posible recurrir a la publicidad de la venta y tampoco a la hipoteca mobiliaria, el vendedor estaría expuesto a los peligros de la enajenación, por parte del comprador, a terceros de buena fe. La reserva de la propiedad ocupa el lugar, prácticamente, del pacto comisario (que está prohibido), aunque difiera de él jurídicamente.¹¹

8 Enneccerus, Ludwig, Kipp, Theodor y Wolff, Martín, *Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones. Tomo II*, traducción de Blas Péres Gonzáles y José Alguer, 39ª ed., Barcelona, Editorial Bosch, 1994, pp. 184-185.

9 Albaladejo, Manuel, *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, 11ª ed., Madrid, Edisofer, S. L., 2010, pp. 547-548.

10 Vid. Artículo 2014 del Código Civil para el Distrito Federal: “En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.”

11 Messineo, Francesco, *Manual de Derecho civil y comercial*, Tomo V, traducción de Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1971, p. 83.

III. DEFINICIÓN Y CONCEPTO EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA

En el derecho mexicano, el contrato de compraventa con la modalidad de reserva de dominio tiene lugar cuando la transmisión de los derechos reales, se sujetan a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio.¹² Esta definición es compartida por varios doctrinarios en relación con el primer párrafo del artículo 2312 del CCDF, que establece lo siguiente:

ARTÍCULO 2312.—Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

De la redacción transcrita se desprende que la reserva de dominio está vinculada al cumplimiento de la obligación de pagar el precio, no obstante, surge el cuestionamiento de si esta reserva puede quedar sujeta a una condición distinta o a un término. Autores como Rojina Villegas, Domínguez Martínez y Zamora y Valencia opinan que esto es posible, mediante el ejercicio de un derecho, el cumplimiento de otra obligación (distinta al pago) o por una situación ajena a la voluntad de las partes. Por ejemplo, hasta pagar cierto porcentaje del precio, tomar posesión material, garantizar el pago, fallecimiento o nacimiento de una persona, entre otras.¹³

La discusión respecto de si es posible admitir otra condición distinta al pago en una reserva de dominio es intrascendente en los estados de Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala y Zacatecas. Esto se debe a que en los códigos civiles de dichas entidades federativas se prevé expresamente tal posibilidad. Lo anterior ayuda a evitar el problema interpretativo expuesto en el párrafo que antecede. Además, otorga mayor seguridad jurídica en las operaciones de tráfico de bienes en las que sea necesario disociar el efecto traslativo de la propiedad del perfeccionamiento del contrato.¹⁴

Si se admite la posibilidad que la reserva de dominio pueda convenirse respecto de situaciones diferentes al pago, es necesario determinar si el momento de la transmisión se realiza al verificarse la condición o cumplirse el término. En ese sentido, Domínguez Martínez opina que los efectos se retrotraen a la celebración del contrato de

12 Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2008, p. 73. Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 14ª ed., México, Editorial Porrúa, 2021, p. 120.

13 Domínguez Martínez, José Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, 6ª ed., México, Editorial Porrúa, 2018, p. 288. Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil IV. Contratos*, 33ª ed., México, Editorial Porrúa, 2018, p. 156. Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *óp. cit.*, p. 121.

14 *Cfr.* Artículo 2569 del Código Civil para el Estado de Sonora (última reforma publicada el 14 de mayo de 2021). Artículo 2582 del Código Civil para el Estado de Tabasco (última reforma publicada el 26 de octubre de 2022). Artículo 1647 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas (última reforma publicada el 2 de febrero de 2023). Artículo 1929 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala (última reforma publicada el 25 de abril de 2022). Artículo 1661 del Código Civil del Estado de Zacatecas (última reforma publicada el 27 de agosto de 2022).

compraventa.¹⁵ Esta situación es una cuestión fundamental, puesto que sus principales consecuencias serían dilucidar a quien le corresponde el derecho de accesión, la teoría de los riesgos y el régimen de los tesoros.

Para efectos fiscales en este tipo de compraventas se considera que hay enajenación y, por lo tanto, surgirán todas las consecuencias tributarias (artículo 14, fracción I, del Código Fiscal de la Federación).¹⁶ Dentro de las principales, se genera la obligación de la declaración y pago del impuesto sobre la renta (por enajenación o adquisición de inmuebles) el especial sobre producción y servicios (IEPS) y sobre automóviles nuevos (ISAN).¹⁷ Del mismo modo, por regla general se actualiza el impuesto local de adquisición o traslado de inmuebles, aun cuando cada entidad federativa tiene competencia para regularlo de manera distinta.¹⁸ La Ley del Impuesto al Valor Agregado tiene un regulación diferente, toda vez que el tributo normado por esta se rige por el principio de flujo de efectivo. Por esta razón, será hasta que efectivamente se paguen las contra-prestaciones que se cause el mismo.¹⁹

IV. EFECTOS CONTRA TERCEROS

Respecto de los derechos que tienen los terceros en relación con el contrato en análisis, el artículo 2312 del CCDF, en su párrafo segundo, remite la regulación de la compraventa en abonos, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2312: [...] Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

Para comprender la remisión señalada, es necesario definir la compraventa en abonos, como la modalidad que tiene lugar cuando el pago del precio debe realizarse en dos o más exhibiciones diferidas en el tiempo.²⁰ La regulación a la que se remite está contenida en el artículo 2310, que a continuación se transcribe:

(REFORMADO, D.O.F. 3 DE ENERO DE 1979)

ARTÍCULO 2310.—La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

15 Domínguez Martínez, José Alfredo, *óp. cit.*, 6ª ed., p. 289.

16 *Cfr.* Con el texto vigente cuya última reforma fue el 12 de noviembre de 2021.

17 *Vid.* Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, y Ley Federal del Impuesto sobre Automóviles Nuevos. Todos de acuerdo con su última reforma publicada 12 de noviembre de 2021.

18 Por ejemplo, el artículo 120, fracción V, del Código Fiscal de la Ciudad de México (27 de diciembre de 2022).

19 *Cfr.* Artículo 11 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (última reforma 12 de noviembre de 2021).

20 Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *óp. cit.*, p. 70

(REFORMADA, G.O. 23 DE JULIO DE 2012)

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata o cualquier derecho real, inclusive de garantía, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público;

(REFORMADA, G.O. 23 DE JULIO DE 2012)

II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, y el comprador fuere una persona moral, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla la fracción anterior, que surtirá efectos contra terceros si se inscribió en el Registro Público en el folio de dicha persona moral. Si el comprador fuere persona física, se estará a lo dispuesto en la siguiente fracción.

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

De la interpretación de los artículos mencionados se desprende que para que la compraventa con reserva de dominio surta efectos contra terceros es necesario, primero, que se cumplan los siguientes requisitos: (i) que se trate de bienes inmuebles; o (ii) que sean bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable y que el comprador sea una persona moral. En ese sentido, de actualizarse los supuestos señalados, se deberá inscribir la cláusula de reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad, ya sea en el folio real del inmueble o en el de la persona moral adquirente, respectivamente.

Por lo que hace a los bienes muebles diferentes a los mencionados —que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente o que el comprador sea persona física— no se producirán efectos contra terceros de buena fe. Aunado a esto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 6/2011, resolvió que si un tercero tuvo conocimiento de la reserva de dominio de manera fehaciente e indubitable, ésta le será oponible, aun cuando no haya estado inscrita la cláusula relativa.²¹ Esta interpretación

21 “RESERVA DE DOMINIO. ES OPONIBLE A UN TERCERO DE MALA FE AUNQUE EL CONTRATO EN QUE SE PACTE NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SI PUEDE PROBARSE FEHACIENTE E INDUBITABLEMENTE QUE AQUÉL SABÍA QUE EL INMUEBLE MATERIA DE LA CONTROVERSIA ESTABA SUJETO A ELLA. La cláusula de reserva de dominio, por regla general, no puede oponerse contra terceros si el contrato de compraventa en el que se pacta no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, si un tercero alega la falta de inscripción de la reserva de dominio para beneficiarse de ésta y puede probarse fehaciente e indubitablemente que tuvo conocimiento que el dominio del inmueble materia de la controversia estaba reservado mediante esta figura jurídica, haciendo presumible su mala fe, aquélla le es oponible, pues el propósito publicitario del registro fue cumplido y probado por un instrumento jurídico diverso. Contradicción de tesis 243/2010. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito. 1o. de diciembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretaria: Luisa Reyes

también se deriva de la mala fe del adquirente, de la cual no se podría aprovechar en perjuicio de la buena fe de las otras partes.²²

Las consecuencias de las disposiciones en análisis también se desprenden del artículo 1950 del CCDF. Esta norma establece que la resolución del contrato fundada en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles, u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra terceros de buena fe si no se ha estipulado expresamente y se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Por lo que hace a los bienes muebles, el artículo 1951 señala que no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos.²³

Es pertinente señalar que la regulación transcrita deriva de una reforma publicada en la Gaceta Oficial el 23 de julio de 2012, lo que ocasiona que exista una normatividad heterogénea en varias entidades federativas. En los estados que tienen un artículo coincidente con el texto previo al reformado, los bienes inmuebles siguen la misma directriz, salvo por la especificación que los efectos también comprenden otros derechos reales, incluidos los de garantía. Aunque se pudiera argumentar que dichos derechos son accesorios y, de todas formas, seguirían la suerte del derecho principal de propiedad.

Respecto de los bienes muebles, si bien es indispensable que sea posible identificarlos de manera indubitable, en muchas de las entidades no se mandata que el comprador deba de ser persona moral ni que se deben inscribir en su folio. Esta situación suscita la duda de dónde y cómo se inscribirían dichos actos. Algunos estados, como Guerrero y Colima, subsanan dicha cuestión al regular un registro mobiliario.²⁴ Por el contrario, en la mayoría de los demás códigos locales nada se establece sobre el particular, lo que ocasiona una laguna legal y una imposibilidad práctica de realizar el mencionado registro.

Otro problema radica en la movilidad de los bienes muebles, sumado a la ausencia de un sistema de registro único, como el que existe en materia de testamento o poderes.

Retana Esponda. Tesis de jurisprudencia 6/2011. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de enero de dos mil once.

22 Cfr. Artículo 2106 del Código Civil para el Distrito Federal: “La responsabilidad procedente de dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de hacerla efectiva es nula.”

23 En opinión de Rico, Garza y Cohen la *ratio iuris* de este artículo es proteger a los terceros adquirentes de buena fe. Para su debida interpretación debe analizarse su antecedente directo, consistente en el artículo 1353 del Código Civil de 1884, que excluía expresamente de la acción de rescisión a los terceros de buena fe. Por esta razón, concluyen los autores que debe interpretarse de esa misma forma el texto actual. Vid. Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala, Patricio, y Cohen Chicurel, Mischel, *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de Obligaciones*, México, Editorial Porrúa, 2022, pp. 881-882.

24 Cfr. Artículo 2201 del Código Civil para el Estado de Colima (última reforma publicada el 11 de marzo de 2023) y artículo 2917 y 2918 Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guerrero (última reforma publicada el 3 de marzo de 2023).

Esto ocasiona el inconveniente de tener que revisar la totalidad de los Registros Públicos de la Propiedad para poder saber si fueron objeto de la modalidad de compraventa en comento. Tal vez por esta situación, en Campeche se prohibió la inscripción de la cláusula de reserva de dominio en todos los bienes de esta clase.²⁵ Por otro lado, en el Estado de México se limita su inscripción a aquellos cuyo valor exceda quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización.²⁶

La regulación en Puebla merece una mención en particular, pues no cuenta con una norma correlativa al segundo párrafo del artículo 2312 (ni al 2310) del CCDF. Esto ocasiona un vacío legal respecto de la obligación de inscribir las cláusulas de reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad. Si bien la protección de los derechos de terceros de buena fe se regula de manera general para el caso de cualquier enajenación (de muebles e inmuebles), no está claro como funcionaría en el supuesto específico de la reserva de dominio.²⁷

V. EFECTOS ENTRE LAS PARTES

Por lo que hace a los efectos que genera el contrato entre las partes, los artículos 2313, 2314 y 2315 del CCDF establecen tres reglas. Primero, que en caso de incumplimiento se aplicará el régimen de responsabilidad civil de la compraventa en abonos. Segundo, se impide la venta hasta en tanto se venza el plazo para cumplir la obligación de pago. Tercero, en el supuesto que el comprador reciba la posesión del bien tendrá las responsabilidades de un arrendatario. A continuación se detallarán cada uno de estos aspectos.

V.1. Primera regla: cuantificación de la responsabilidad civil

La responsabilidad civil en caso de incumplimiento es descrita de forma casuística por el artículo 2314 de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2314.—Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

La norma transcrita hace alusión, de manera errónea, a “recoger” el bien cuando no haya sido pagado el precio. No obstante, se considera que esta remisión aplica a todos los incumplimientos respecto de las obligaciones principales del negocio jurídico, por cualquiera de las partes. Esto debido a que nos encontramos en la presencia de un

25 *Cfr.* Artículo 2209 del Código Civil del Estado de Campeche (última reforma publicada el 28 de febrero de 2023).

26 *Cfr.* Artículo 7.592 del Código Civil del Estado de México (última reforma publicada el 10 de marzo de 2023).

27 *Cfr.* Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla (última reforma publicada el 8 de marzo de 2023).

contrato sinalagmático con obligaciones interdependientes. En ese orden de ideas, el artículo 2311 se refiere a la responsabilidad que tienen las partes en la compraventa en abonos. Para pronta referencia se transcribe el dispositivo mencionado:

ARTÍCULO 2311.—Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

La norma citada constituye una manera específica de determinar la responsabilidad civil en caso del incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes. En el supuesto que se haya entregado la posesión del bien, además de la restitución, el vendedor tiene derecho a una indemnización por deterioro y al pago de una renta o alquiler.²⁸ En el escenario de que se hubiere pagado parte o la totalidad del precio, se debe restituir el mismo y adicionarse el interés legal, que en términos del artículo 2395 del CCDF será del 9 % anual.

Si estas normas se derogaran, se obtendría un resultado similar al aplicar la Teoría General de las Obligaciones, en cuanto a la obligación del deudor de indemnizar por daños y perjuicios a su acreedor.²⁹ Sin embargo, la parte fundamental de esta regulación consiste en que no admite pacto en contrario en perjuicio del comprador. En otras palabras, no es posible pactar obligaciones más onerosas para la parte que el legislador consideró conveniente proteger. Por ejemplo, no es válido estipular un interés menor al legal o la pérdida de los pagos realizados, pero si lo sería renunciar al pago de renta o a la indemnización por deterioro.

En la Ciudad de México —y en la mayoría de los códigos civiles de las demás entidades federativas— la renta y la indemnización por deterioro se fija por medio de peritos. Lo que genera el cuestionamiento de si es posible cuantificar *ex ante* dichas cantidades para evitar acudir a un peritaje *a posteriori*. En la doctrina, Sánchez Meda opina que no es válido fijar previamente el valor de la renta y la indemnización por deterioro.³⁰ Por el contrario, Pérez Fernández del Castillo considera que si es posible precuanti-

28 Código Civil de 1884 distinguía entre renta y alquiler, pues la primera hacía referencia a bienes inmuebles y la segunda a muebles. Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *óp. cit.*, p. 74.

29 *Vid.* Artículos 2108 y 2109 del Código Civil para el Distrito Federal. “Artículo 2108.—Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Artículo 2109.—Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.”

30 Sánchez Meda, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 24ª ed., México, Editorial Porrúa, 2010, p. 199.

ficar la renta por ser objetiva; mientras que el deterioro no lo es, e inclusive puede existir una plusvalía.³¹ Una solución práctica pudiera ser el convenir quienes serán los peritos desde el contrato de compraventa o establecer el derecho de elegirlos en favor de alguna de las partes.

Algunas entidades regulan esta primera regla de manera distinta. En Coahuila se admite expresamente el pacto anticipado de la renta o alquiler.³² En Michoacán también es posible prefiar la misma, pero con un tope objetivo del nueve por ciento anual (que coincide con el interés legal).³³ En Chihuahua es válido convenir la indemnización por renta y deterioro, siempre que sea con posterioridad a la rescisión.³⁴ En Morelos y Sonora se establece que será nulo el convenio que establezca la pérdida de los pagos efectuados, cuando se pretenda pactar por concepto de dichas indemnizaciones. Además, su legislación permite estipular el pago de las mismas después de la rescisión, para evitar la fijación a través de peritos.³⁵

Por lo que hace a Tlaxcala y Zacatecas, sus códigos también prohíben que la estimación pericial se realice de manera previa a la rescisión del contrato. Por el contrario, si ésta se realiza con posterioridad a la misma, se requerirá de una autorización judicial en donde se deberá de proteger a la “parte contratante social, económica o culturalmente débil”.³⁶ Dicha disposición implica la compleja tarea de determinar cuál parte debe ser considerada como débil, particularmente en aquellos casos en donde esta situación no sea tan evidente. No obstante, se deja abierta la interpretación a que el juzgador determine que ninguna de las partes se encuentra en desventaja y, por lo tanto, se les dé un trato equitativo.

Respecto de la devolución del precio pagado, en Nuevo León y Guanajuato, el comprador tiene el derecho a cobrar los intereses a la misma tasa que se pactó en la compraventa (no necesariamente con el interés legal).³⁷ Igual solución se observa en Chi-

31 Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos civiles*, 17ª ed., México, Editorial Porrúa, 2021, p. 139.

32 *Cfr.* Artículo 2714, párrafo segundo, del Código Civil para el Estado de Coahuila (última reforma 3 de agosto de 2021).

33 *Cfr.* Artículo 1476 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo (última reforma 26 de septiembre de 2022).

34 *Cfr.* Artículos 2207 y 2209 del Código Civil del Estado de Chihuahua (última reforma 25 de junio de 2022).

35 *Cfr.* Artículo 1797 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos (última reforma publicada el 8 de marzo de 2017). Artículos 2564 y 2565 del Código Civil para el Estado de Sonora (última reforma publicada el 14 de mayo de 2021).

36 *Cfr.* Artículos 1924 y 1925 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala (última reforma publicada el 25 de abril de 2022). Artículos 1656 y 1657 del Código Civil del Estado de Zacatecas (última reforma publicada el 27 de agosto de 2022). Artículos 2577 y 2578 del Código Civil para el Estado de Tabasco (última reforma publicada el 26 de octubre de 2022).

37 *Cfr.* Artículo 2205 del Código Civil para el Estado de Nuevo León (última reforma publicada el 10 de marzo de 2023). Artículo 1809 del Código Civil para el Estado de Guanajuato (última reforma 8 de diciembre de 2022).

huahua, con la diferencia en que se aclara que en el caso en que no se haya pactado tasa de interés, se pagaría la legal.³⁸ Estas disposiciones buscan tutelar a la parte compradora, pues parten del supuesto que el interés comercial siempre será superior al legal. Ahora bien, esto pudiera provocar que los vendedores pacten una contraprestación mayor para indexar los intereses en el pago del capital.

El Estado de México es la única entidad federativa cuya legislación no contiene la remisión al régimen de responsabilidad civil de la compraventa en abonos. Esto permite que la voluntad de las partes diseñe los derechos y obligaciones en un plano de igualdad contractual y, en ausencia de la misma, se aplicaría el régimen general de responsabilidad civil por incumplimiento de contrato.³⁹ Por el contrario, Chihuahua llega al extremo de señalar que no sólo serán nulas las obligaciones que sean más onerosas para el comprador, sino que su nulidad se debe decretar de oficio por la autoridad judicial.⁴⁰

V.2. Segunda regla: prohibición de enajenar

La segunda regla aplicable a las partes en la compraventa con reserva de dominio consiste en la prohibición de enajenar hasta en tanto no se venza el plazo para pagar. En este punto es necesario recordar que en la Ciudad de México se regula esta modalidad de la compraventa sujeta al cumplimiento de la obligación de pago por parte del comprador. Aunque, como se dijo con antelación, un sector significativo de la doctrina opina que es posible sujetar la transmisión de la propiedad a un término o condición diferente. Para pronta referencia se transcribe el artículo 2313 del CCDF:

(REFORMADO, D.O.F. 3 DE ENERO DE 1979)

ARTÍCULO 2313.—El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

Cabe preguntarse si vencido el plazo de pago (u otra condición o término), ¿es posible enajenar?, o ¿se requiere de la rescisión del contrato? Esto debido a que el artículo transcrito —y sus correlativos en otros estados— sólo hace referencia a la prohibición de no vender durante dicho periodo de tiempo, más no señalan que sucede con posterioridad al vencimiento. De contestarse en sentido afirmativo la primera pregunta, el acreedor/vendedor podría enajenar válidamente a un tercero el bien, el que a su vez tendría interés jurídico en la anulación de la inscripción de la reserva y en recuperar la posesión (en su caso). En Guerrero y Quintana Roo se regula de una manera menos

38 *Cfr.* Artículos 2207 y 2209 del Código Civil del Estado de Chihuahua (última reforma 25 de junio de 2022).

39 *Cfr.* Código Civil del Estado de México (última reforma 10 de marzo de 2023).

40 *Cfr.* Artículo 2208 del Código Civil del Estado de Chihuahua (última reforma 25 de junio de 2022).

ambigua, toda vez que se señala que la prohibición de la venta subsiste hasta en tanto no se rescinda el acto jurídico.⁴¹

También surge la duda de si durante el plazo para pagar las partes están facultadas para enajenar el bien objeto del contrato. En opinión de Rico y Garza, si es posible, pero requeriría de la comparecencia tanto del comprador como del vendedor en el acto jurídico.⁴² Puebla es el único estado que establece una solución expresa a este supuesto, al disponer que la parte compradora está facultada para transmitir los derechos personales que se generaron en la compraventa con reserva de dominio, más no los derechos reales sobre el bien.⁴³

Otro cuestionamiento consiste en interpretar que sucede cuando prescriben las acciones del vendedor para demandar el cumplimiento forzoso o la rescisión. Esta situación haría imposible la ejecución judicial del pago y quedaría únicamente la buena voluntad del deudor para su cumplimiento espontáneo.⁴⁴ La tesis aislada (V Región)2o.8 C (10a.), emitida por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, señaló que la prescripción de la acción no es causa suficiente para la transmisión de la propiedad.⁴⁵ Por otro lado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 58/2010, resolvió que el contrato de compraventa con

41 *Cfr.* Artículo 2243 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero (última reforma 30 de febrero de 2022). Artículo 2594 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo (última reforma publicada el 12 de septiembre de 2022).

42 Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *óp. cit.*, p. 74.

43 *Cfr.* Artículo 2180, fracción IV, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla (última reforma el 8 de marzo de 2023).

44 El cual recordemos no tiene el derecho a devolución por tratarse de una obligación natural. *Vid.* Artículo 1060: “El que ha pagado una deuda prescrita o para cumplir un deber moral, no tiene derecho de repetir”. Rico señala que ni tiene derecho a repetir, pues subsiste la obligación natural. *Cfr.* Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala, Patricio, y Cohen Chicurel, Mischel, *óp. cit.*, pp. 1370-1376

45 “COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL PAGO AL QUE ESTABA SUJETA AQUÉLLA, NO TIENE EL ALCANCE DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD NI LIBERA EL DOMINIO AL COMPRADOR. Cuando en un contrato de compraventa se pacta la reserva de dominio del bien inmueble, supeditada al cumplimiento de un pago posterior del comprador, la propiedad permanece en el vendedor y el único medio para que aquélla se transmita al nuevo adquirente, es justamente cubriendo ese adeudo, lo que no puede equipararse a la prescripción extintiva de la obligación del pago a la que estaba sujeta esa reserva de dominio, pues la consecuencia que ésta produce es que el vendedor ya no podrá ejercer el derecho a su cobro coactivo, pero no hace las veces de pago ni tiene el alcance de hacer que se transmita la propiedad o dominio al comprador, ya que éstos permanecen intactos en favor del vendedor y solamente los puede perder por usucapión legalmente declarada. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA QUINTA REGIÓN. Amparo directo 1175/2014 (cuaderno auxiliar 701/2014) del índice del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Claudia Guadalupe Wilson Quiroga. 6 de noviembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Uriel Torres Hernández. Secretario: Amaury Cárdenas Espinoza.”

reserva de dominio constituye un justo título para acreditar la posesión con carácter de propietario a fin de ejercer la prescripción positiva (usucapión).⁴⁶

V.3. Tercera regla: responsabilidad en la posesión del comprador

La última disposición relativa a los efectos entre las partes del negocio jurídico en comento consiste en que el comprador, cuando reciba la posesión del bien, tendrá la responsabilidad del arrendatario; de acuerdo con el siguiente artículo:

(F. DE E., D.O.F. 21 DE DICIEMBRE DE 1928)

ARTÍCULO 2315.—En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

La primera cuestión por interpretar es respecto de si es posible pactar una responsabilidad diferente para el arrendador. Vargas y Oliveros señalan que este convenio no es permitido por constituir una obligación más gravosa al comprador. Por lo tanto, el comprador/arrendatario sólo será responsable en caso de incendio en los términos del artículo 2435 y siguientes del CCDF.⁴⁷ En sentido opuesto, Rojina Villegas considera factible el pacto en contrario y, por ende, establecer un régimen de responsabilidades distinto.⁴⁸

46 COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. El contrato de compraventa con reserva de dominio previsto en el artículo 2,312 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye justo título para ejercer la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que el comprador posee en concepto de dueño o propietario, y su posesión es originaria y no derivada. El hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño. No obsta a lo anterior que el artículo 2,315 del mismo ordenamiento establezca que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato. Contradicción de tesis 5/2010. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: Arturo Zaldivar Lelo de Larrea y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

47 Oliveros Lara, Manuel E., y Vargas Navarro, Ricardo, “Tópicos de la compraventa”, en: Ademe López, Ángel Gilberto (coord.): *Homenaje a Miguel Ángel Zamora y Valencia*, México, Colegio de Profesores de Derecho Civil, Facultad de Derecho-UNAM, pp. 153-178, 2017, p. 175. La responsabilidad en caso de incendio procede por regla general. Las excepciones son: (i) caso fortuito o fuerza mayor, (ii) vicios de construcción, (iii) que acredite que el incendio se comunicó de otra parte y que se tomaron las medidas necesarias para que no se propagaran, y (iv) que haya sido provocado por dolo de otro arrendatario. *Cfr.* Artículos 2435 a 2439 del Código Civil para el Distrito Federal.

48 Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 158.

Otra problemática interpretativa consiste en determinar si es válida la cláusula que estipule que el comprador perderá todo lo pagado en caso de incumplimiento de la contraprestación total. Además, si se le considera como arrendatario, ¿sería válido pactar el pago de una renta?

Resulta necesario citar los antecedentes de la regulación de la compraventa en abonos —a la que remite la modalidad de reserva de dominio— detallados por Lozano Noriega. Dicho autor señala que el CCDF introdujo su reglamentación en 1928 para proteger a los compradores de las cláusulas de caducidad (pérdida de los pagos ya realizados) y de vencimiento (privación del beneficio del plazo).⁴⁹ En la doctrina contemporánea, Pérez Fernández del Castillo opina que son inválidas dichas penas convencionales,⁵⁰ mientras que Rojina Villegas argumenta que serían lícitas si se pactan como rentas, siempre que se atienda a la buena fe, equidad y en función de la proporcionalidad en las cantidades.⁵¹

Existen algunos códigos que establecen un régimen diferente al del arrendatario. Por ejemplo, en Chihuahua se permite pactar en contra de esta responsabilidad.⁵² En Quintana Roo, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala y Zacatecas también se admite que las partes convengan el régimen por el que el comprador use y goce el bien. En estos estados, si nada se conviene, se le considerará como depositario facultado para usar los bienes según su naturaleza y sin retribución alguna.⁵³

Puebla es la única entidad federativa en donde no se estableció expresamente el régimen obligatorio o supletorio del comprador con reserva de dominio, lo que conlleva una interpretación de su marco de responsabilidades. En el Estado de México se establece que el régimen legal del comprador no será de arrendatario, sino de poseedor derivado frente al vendedor. Sin embargo, se le otorgan las mismas facultades que le corresponden a este último respecto del bien materia del contrato.⁵⁴

V.4. Reglas especiales

No se debe perder de vista que, la mayoría de las veces, la reserva de dominio está ligada con la modalidad de compraventa en abonos. Al respecto, es relevante correla-

49 Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*, 6ª ed., México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 2001, p. 146

50 Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *óp. cit.*, p. 140.

51 Rojina Villegas, Rafael, *óp. cit.*, pp. 159-160.

52 *Cfr.* Artículo 2213 del Código Civil del Estado de Chihuahua (última reforma 25 de junio de 2022).

53 *Cfr.* Artículo 2571 del Código Civil para el Estado de Sonora (última reforma publicada el 14 de mayo de 2021). Artículo 1648 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas (última reforma publicada el 2 de febrero de 2023). Artículo 1931 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala (última reforma publicada el 25 de abril de 2022). Artículo 1663 del Código Civil del Estado de Zacatecas (última reforma publicada el 27 de agosto de 2022). Artículo 2584 del Código Civil para el Estado de Tabasco (última reforma publicada el 26 de octubre de 2022). *Cfr.* Artículo 2594 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo (última reforma publicada el 12 de septiembre de 2022).

54 *Cfr.* Artículo 7.596, del Código Civil del Estado de México (última reforma 10 de marzo de 2023).

cionar dichas figuras con la Ley Federal de Protección al Consumidor. En los artículos 2º, fracción II, y 73, se establece que el ámbito de aplicación de dicha ley está dirigido a las personas físicas y morales que habitual o periódicamente vendan bienes, y sean fraccionadores, constructores, promotores o demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación.⁵⁵

Las obligaciones previstas en dicha legislación consisten en el registro de los contratos ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los cuales deben cumplir con ciertas formalidades, la puesta a disposición de los compradores de determinada información y documentación, y un régimen especial de responsabilidad civil por defectos y vicios ocultos.⁵⁶ Por lo que hace al supuesto de rescisión, la ley replica la obligación de restitución recíproca de prestaciones, así como el pago de renta o alquiler por el uso y la indemnización por deterioro de parte del comprador (sin que se establezca como, cuando y quien realizará el cálculo). Respecto del vendedor, se repite la obligación de reintegrar el precio, pero con la tasa que “se haya aplicado a su pago” (no el interés legal).⁵⁷

También se establece una regla especial para el supuesto de que se haya pagado más de la tercera parte de la contraprestación o del número total de los pagos convenidos. En este caso, el comprador/consumidor cuenta con el derecho de optar por la rescisión o el cumplimiento de las obligaciones vencidas.⁵⁸ En el Estado de México, se prevé una prerrogativa similar a los compradores que hayan pagado más del 50 % del precio. Si el vendedor demanda la rescisión por incumplimiento, aquellos podrán escoger pagar el resto de los abonos, más los daños, perjuicios y costas.⁵⁹ Estas prerrogativas son una solución opuesta al pacto comisorio previsto en los códigos civiles, que permiten al acreedor/vendedor elegir entre el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación, aunado a los daños y perjuicios causados en ambos casos.⁶⁰

En Tabasco también se establece un régimen especial e irrenunciable para la compraventa en abonos de las casas habitación cuyo valor no exceda 15,000 veces la Unidad de Medida y Actualización, siempre que el comprador no sea propietario de otro inmueble. En primer lugar, se limitan los intereses a los establecidos en los contratos de hipoteca que otorguen las Sociedades Nacionales de Crédito. Además, la rescisión sólo se actualizará cuando la parte compradora incumpla el pago de cuatro o más de los

55 *Cfr.* Ley Federal de Protección al Consumidor (última reforma 09 de mayo de 2012).

56 *Vid.* Artículos 73, 73 BIS, 73 TER, 73 QUÁTER y 73 QUINTUS de la Ley Federal de Protección al Consumidor (última reforma 09 de mayo de 2012).

57 *Vid.* Artículo 70 de la Ley Federal de Protección al Consumidor (última reforma 09 de mayo de 2012).

58 *Vid.* Artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor (última reforma 09 de mayo de 2012).

59 *Cfr.* Artículos 7.597 y 7.581 del Código Civil del Estado de México (última reforma 10 de marzo de 2023).

60 *Cfr.* Artículos 1949 del Código Civil para el Distrito Federal: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”

abonos pactados, salvo que se trate de los últimos. Dicha rescisión podrá quedar sin efectos si se pagan las obligaciones vencidas y el interés causado antes de la sentencia definitiva, así como una indemnización de 65 veces la Unidad de Medida y Actualización.⁶¹

En el caso de Puebla, con una redacción confusa, el código parece prohibir la reserva de dominio respecto de la compraventa a plazos de casas habitación o de terrenos para construir las mismas, siempre que el comprador sea quien vaya a habitarlas. En ese sentido, se limitan los intereses a los que se estipulen en las hipotecas que celebran las Sociedades Nacionales de Crédito. Asimismo, prohíbe a la parte compradora enajenar el inmueble hasta que haya pagado totalmente el precio. Por otro lado, el vendedor tiene derecho de demandar el cumplimiento forzoso, más no la rescisión. Por último, faculta al comprador para pagar su obligación de pago antes que cause estado el fincamiento del remate.⁶²

VI. NORMATIVIDAD EN EL ESTADO DE GUERRERO

En el presente ensayo se ha intentado mostrar las diferencias normativas de la compraventa con reserva de dominio en todas las entidades federativas. Sin perjuicio de dicho esfuerzo, es ilustrativo exponer el caso de Guerrero de manera separada, para reflexionar sobre algunas alternativas en su regulación. Este estado establece cinco derechos adicionales en favor del comprador que no tienen símil en algún otro código del país. Para pronta referencia, se transcriben los artículos en donde se contienen las disposiciones que se analizarán:

Artículo 2245.—La venta de inmuebles a plazo desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, conferirá al adquirente un derecho de preferencia respecto de cualquier venta o gravamen posterior, y cuando se hubiere pagado toda la prestación del precio y se hayan cumplido las demás obligaciones a su cargo, si las hubiere, lo facultará para exigir la transmisión del dominio.

Artículo 2246.—También podrá el adquirente comprador exigir la transferencia del dominio, cuando hubiere hecho construcciones o mejoras en el bien vendido que equivalgan al cincuenta por ciento del precio convenido, si se encontrare al corriente en el pago de sus abonos.

En este caso deberá garantizar el pago del precio pendiente de cubrir con primera hipoteca contra el mismo bien.

Artículo 2247.—En caso de rescisión del contrato el comprador podrá exigir del vendedor el reembolso de las mejoras útiles y necesarias que aquél hubiere hecho.

61 *Cfr.* Artículo 2585 del Código Civil para el Estado de Tabasco (última reforma publicada el 26 de octubre de 2022).

62 *Cfr.* Artículos 2180, fracción VII y 2181 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla (última reforma publicada el 8 de marzo de 2023).

Artículo 2248.—Cuando el vendedor se hubiere obligado a realizar algunas obras en el inmueble materia de la compraventa, y no cumpliera con ellas, el comprador podrá hacerlo por cuenta del obligado, quien deberá pagarle, además, el interés moratorio que fije la ley.

A continuación se profundizará en los derechos adicionales en favor del comprador, de un orden de menor a mayor impacto respecto de la regulación mayoritaria. Primeramente, en el primer párrafo del artículo 2245, se establece un derecho de preferencia de la parte compradora respecto de las ventas y gravámenes ejecutados con posterioridad a la inscripción de la reserva de dominio. En mi opinión, esta norma es inaplicable y, por lo tanto, intrascendente, toda vez que el vendedor está imposibilitado para vender o gravar el bien hasta que se rescinda el contrato por incumplimiento, según lo señala el artículo 2243.⁶³ Rojina Villegas, al interpretar el CCDF, argumenta que la violación a dicha prohibición conllevaría una nulidad absoluta debido a que se contravendría una disposición de orden público.⁶⁴

Tal y como se expuso con antelación, en opinión de Rico y Garza es posible celebrar una compraventa con el requisito que comparezca el deudor/comprador.⁶⁵ De aceptarse esta afirmación, en el supuesto que comparezcan ambas partes y que el comprador haya cumplido con sus obligaciones, se tendría que llegar la conclusión de que no existe preferencia alguna. Esto debido a que se darían las siguientes situaciones excluyentes: (i) no se aceptó la enajenación o gravamen pretendida por el vendedor, o; (ii) se autorizó y, por ende, se consintió la transmisión de la propiedad o la constitución del gravamen. Es por eso que se sostiene que este “derecho de preferencia” no tiene aplicación o utilidad, por lo que no contiene disposición contraria a los códigos civiles de los otros estados.

En segundo lugar, la parte *in fine* del primer párrafo del artículo 2245 establece el derecho del comprador de exigir la transmisión del dominio al cumplirse las obligaciones a su cargo. Sánchez Meda y Fernández Pérez del Castillo minoritariamente consideran que la transmisión de la propiedad en la compraventa es una obligación y, por ende, susceptible de exigirse.⁶⁶ El resto de los autores relevantes en la doctrina mexicana opinan que es un efecto natural que ocurre, por regla general, al perfeccionarse el contrato. Excepcionalmente, se transmitirá el derecho real en un momento posterior en las siguientes modalidades de la compraventa: (i) de géneros, (ii) sujeta a término o condición, (iii) documentos civiles al portador (para quienes opinan que sigue vigente esta figura), (iv) cosa futura, (v) cosa alternativa y (vi) la reserva de dominio.⁶⁷

63 “Artículo 2243.—[...] El vendedor, entre tanto no se rescinda el contrato, no podrá vender a un tercero el bien vendido con la reserva de propiedad; y, al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se hará constar esa limitación de dominio.”

64 Rojina Villegas, Rafael, *óp. cit.*, p. 157.

65 Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *óp. cit.*, p. 74.

66 Sánchez Meda, Ramón, *óp. cit.*, pp. 165-170. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *óp. cit.*, p. 91.

67 *Cfr.* Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *óp. cit.*, p. 27.

Si se considera, como lo hace mayoritariamente la doctrina, que la transmisión es un efecto natural y no una obligación susceptible de incumplimiento, este derecho no tendría aplicación práctica y no constituiría una regulación contradictoria a la de los demás estados. En mi opinión, esta prerrogativa se refiere al otorgamiento de una nueva escritura o a la cancelación de la inscripción de la reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, esto se podría exigir de igual manera con las acciones procesales establecidas en los ordenamientos adjetivos de las entidades federativas, como la acción *pro forma* o la jurisdicción voluntaria.

En tercer lugar, el artículo 2248 establece la obligación del vendedor de pagar intereses moratorios respecto de las obras a las que se hubiere obligado, cuando se realicen por parte del comprador. En mi opinión, el supuesto previsto no puede interpretarse como el cumplimiento de obligaciones por cuenta de tercero regulado en la Teoría General de las Obligaciones,⁶⁸ ni como una gestión de negocios.⁶⁹ Esto debido a que, en mi lectura de ambas figuras, el tercero o gestor no pueden coincidir con la persona del deudor, sino que deben involucrar a un individuo ajeno al negocio jurídico.

Si se coincide con la idea propuesta, en las demás entidades federativas el supuesto normado generaría una remisión tácita de deuda del comprador.⁷⁰ En ese sentido, en la regulación de los otros estados, la parte compradora sólo tiene derecho de exigir el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación de hacer, más los daños y perjuicios. Asimismo, dicha indemnización pudiera no coincidir con los intereses legales que mandata la legislación de Guerrero. En conclusión, si bien este artículo constituye una novedad en la reglamentación de la reserva de dominio, nada impediría que se pactara por la voluntad de las partes en otras entidades federativas, dado que es una obligación en favor del comprador.

El cuarto derecho consiste en el reembolso de las mejoras útiles y necesarias en caso de rescisión, previsto en el artículo 2247 del código en análisis. De acuerdo con la definición que prevé la teoría de los bienes, las mejoras útiles son las que aumenten el precio o producto del bien; mientras que las necesarias son las prescritas por la ley y aquellas sin las que el bien se pierde o se desmejora.⁷¹

Debido a que en la mayoría de los códigos el comprador con reserva de dominio se considera como arrendatario, se tiene que analizar su responsabilidad en cada uno de ellos. A pesar de esto, en la regulación mayoritaria, el arrendador únicamente está obligado a pagar: (i) las mejoras en general, en los arrendamientos por tiempo indefinido, si se concluyen y no se hubiere compensado su uso; (ii) las mejoras útiles, cuando el arrendamiento se termina por causa de fuerza mayor o por rescisión imputable al

68 Cfr. Artículos 2065 a 2071 del Código Civil para el Distrito Federal.

69 Cfr. Artículos 1896 a 1907 del Código Civil para el Distrito Federal.

70 Cfr. Artículo 2209 del Código Civil para el Distrito Federal.

71 Vid. Artículos 817 y 818 del Código Civil para el Distrito Federal, y artículos 726 y 727 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guerrero.

arrendador; y (iii) si consintió a pagarlas.⁷² Por lo anterior, el derecho en comento también constituye una novedad respecto de otros estados. De igual forma, al no ser una obligación más onerosa para la parte compradora, nada impide que se pacte de manera voluntaria.

En quinto sitio, el artículo 2246 establece el derecho de la parte compradora de exigir la transferencia de la propiedad cuando haya realizado mejoras equivalentes al 50 % del precio convenido. Esta prerrogativa está sujeta a que se encuentre al corriente en sus pagos y a que garantice el faltante de la contraprestación con una hipoteca en primer lugar. La redacción es criticable, pues no contempla los supuestos en donde la reserva de dominio no esté vinculada al pago o que existan otras obligaciones a cargo del comprador. En ese sentido, se considera que la interpretación adecuada sería que el requisito consiste en que el comprador no se encuentre en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

La principal consecuencia del ejercicio de este derecho consiste en que el vendedor, en caso de incumplimiento, se vea en la necesidad de demandar la ejecución de la garantía hipotecaria. Además, permite a la parte compradora vender o gravar el bien sin autorización del vendedor. Esta disposición parece coincidir con la opinión de Zamora y Valencia que es más benéfica una hipoteca que una reserva de dominio,⁷³ tema del cual se abundará en el apartado siguiente. Por último, esta prerrogativa constituye una novedad que no tiene correlativo en alguna otra entidad federativa, aunque nada impidiera que se pactara al ser en beneficio del comprador.

VII. COMPARACIÓN RESPECTO DE LA HIPOTECA

Como se anticipó en el apartado precedente, Zamora y Valencia fue un férreo crítico de la compraventa con reserva de dominio, de la que destacó sus inconvenientes prácticos, principalmente en comparación con las ventajas del contrato y derecho real de hipoteca.⁷⁴ A continuación se sintetizan algunos de sus argumentos:

1. Genera una limitación en el crédito del comprador, toda vez que no está legitimado para dar en garantía el bien objeto de contrato, sino solamente su derecho de adquirirla una vez cumplida la condición.
2. Favorece la inmovilización de los bienes, ya que ninguna de las partes los podría enajenar o gravar, sin que previamente se concluya el acto jurídico que dio origen a la reserva de dominio.

72 *Cfr.* Artículo 2423 del Código Civil para el Distrito Federal. Además, el artículo 2410 del CCDF (reformado el 16 de enero de 2003) dispone la obligación de pagar las mejoras necesarias cuando el contrato se termina por expropiación, siempre que se hayan realizado en los últimos seis meses. Esta obligación es a cargo del expropiador y es debatible si aplica también cuando este acto se realiza con fundamento en la Ley de Expropiación en materia federal.

73 Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *óp. cit.*, p. 122 (nota 46).

74 *Ídem.*

3. Propicia conflictos en el supuesto que el bien se deteriore o destruya por caso fortuito o fuerza mayor.
4. No otorga ventajas adicionales al vendedor de las que lograría mediante la celebración de un contrato idóneo de garantía. Esto lesiona la armonía que debe existir en el tráfico inmobiliario y podría constituir “un instrumento al servicio del egoísmo de especuladores”.
5. Ocasiona gastos mayores al comprador, toda vez que tendrá la necesidad de pagar dos escrituras (la de compraventa con reserva de dominio y la de transmisión de la propiedad). Si bien no pasa por alto que en la celebración de una hipoteca también es necesaria una escritura de cancelación, el autor argumenta que es “más simple y menos gravosa”.
6. Provoca graves dificultades para el comprador al momento de obtener el documento en donde conste la transmisión de la propiedad. Esto debido a que es posible que el vendedor: (i) muestre desinterés después de recibir el pago; (ii) fallezca; (iii) no cumpla con sus obligaciones fiscales; o, (iv) no esté en posibilidades de otorgar el acto jurídico traslativo.

Estas posturas no son compartidas por todos los juristas, por ejemplo, Domínguez Martínez refuta dichos argumentos con las siguientes razones (los numerales coinciden con los razonamientos del autor previamente referido):⁷⁵

1. No existe una limitación en el crédito del comprador, toda vez que éste adquiere un derecho, el cual también puede otorgar como garantía. Esta situación se equipara con las hipotecas en segundo o ulteriores lugares.
2. No existe una inmovilización de los bienes, ya que es posible que ambas partes cedan los derechos derivados del contrato.
3. La destrucción o deterioro se regulan de manera abstracta en la Teoría General de las Obligaciones.
4. El contrato es “un instrumento de equilibrio y de justicia para que ninguna de la parte sea víctima de la otra”.
5. La escritura de reconocimiento de transmisión de propiedad, o cancelación de reserva de dominio, “tiene o debe tener el mismo costo que el de una de cancelación de hipoteca” (remite al arancel de notarios).
6. Respecto de las dificultades para que el vendedor firme la escritura de cancelación de reserva de dominio, señala que aplicaría el mismo razonamiento para la de cancelación de hipoteca.

75 Domínguez Martínez, José Alfredo, *óp. cit.*, pp. 291-292.

Más recientemente, Oliveros y Vargas han desarrollado y complementado los argumentos críticos en contra de la reserva de dominio, al exponer los siguientes razonamientos:⁷⁶

1. El riesgo de pérdida del bien le corresponde al vendedor, aun cuando, por regla general, el comprador recibe la posesión física del mismo.
2. Respecto de la responsabilidad civil en caso de incumplimiento por parte del comprador (indemnización por deterioro y pago de renta), las partes tienen prohibido convenir una cantidad distinta a la que, en su momento, fijen los peritos. Asimismo, tampoco podrían pactar un régimen diferente para la parte compradora de la que tendría como arrendatario.
3. Las partes necesitan del consentimiento de ambos para gravar o disponer legalmente del bien.
4. Tiene mayor complicación una cancelación de reserva de dominio que una cancelación de hipoteca. Por ejemplo, en caso de que el vendedor este ausente, fallezca o se niegue a dar su anuencia.
5. Desde el punto de vista de los acreedores del vendedor, se debe valorar si es preferible el derecho de cobro derivado de una garantía real o aquel proveniente de una acción reivindicatoria o comisoria. Este mismo argumento se extiende al caso de cesionarios.

En mi opinión, ambas figuras cuentan con una prospectiva de utilidad distinta, que debe evaluarse en los casos concretos y en función de a cuál de las partes se esté asesorando. La práctica demuestra que el objeto de las enajenaciones más relevantes son bienes inmuebles. En ese sentido, la mayoría de dichos actos se formalizan ante notarios públicos que, por regla general, son escogidos y contratados por la parte compradora (debido a que es quien paga sus honorarios). Tal vez sea por ello que es más común la celebración de hipotecas que compraventas con reserva de dominio, debido a que, de manera abstracta, su regulación pareciera favorecer mayormente a los intereses del comprador. No obstante, es válido preguntarse: ¿Qué pasaría si los vendedores escogieran al notario? ¿Seguiría habiendo más hipotecas que reservas de dominio?

Por ejemplo, ¿cómo se ejecutaría judicialmente una garantía real si la parte compradora es la Guardia Nacional? En ese tenor, si se acepta la premisa que después de vencido el plazo para el pago es válido enajenar sin necesidad de resolución judicial, el vendedor podría demandar la rescisión al mismo tiempo que celebra una nueva compraventa. Por virtud de este acto jurídico pudiera recibir el precio de inmediato y el nuevo comprador sería el encargado de llevar a cabo las acciones encaminadas a recuperar la posesión.

76 Oliveros Lara, Manuel E., y Vargas Navarro, Ricardo, *óp. cit.*, p. 175.

VIII. CONCLUSIÓN

La compraventa en su modalidad de reserva de dominio es una figura que amerita un análisis profundo desde el punto de vista del estudio del derecho civil. Se afirma lo anterior, puesto que, de conformidad con la regulación vigente en los diversos estados de la República, constituye una alternativa útil y versátil para el tráfico de bienes inmuebles y muebles. Particularmente, su conveniencia se incrementa cuando es necesario disociar el pago del precio (o cualquier otra circunstancia relevante) de la transmisión de la propiedad.

En este ensayo se realizó un esfuerzo para desarrollar los retos interpretativos de dicha figura. Estos desafíos se abordaron desde dos perspectivas, primero, en los límites a la voluntad de las partes en actos jurídicos en concreto y, segundo, en la posibilidad de proponer reformas legales en función de la normatividad comparada entre entidades federativas. Para ello, se evidenciaron tanto las grandes interrogantes en materia de interpretación de la legislación vigente, como las principales diferencias entre los estados de la República Mexicana.

Una vez que se afrontaron estos desafíos y, por consiguiente, que se logró una comprensión sistemática del negocio jurídico en comento, fue posible compararlo con otro tipo de actos jurídicos con efectos similares, principalmente con el contrato y derecho real de hipoteca. En este sentido, se concluye que, desde un punto de vista de aplicador del derecho, es factible llegar a conclusiones diferentes dependiendo de las ventajas jurídicas y económicas inherentes a la parte vendedora o compradora. En otras palabras, la decisión entre la celebración de una hipoteca o una reserva de dominio se tendrá que evaluar en un caso concreto y en función de la parte interesada.

IX. BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo, Manuel, *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*, 11ª ed., Madrid, Edisofer, S. L., 2010.
- Domínguez Martínez, José Alfredo, *Derecho Civil. Contratos*, 6ª ed., México, Editorial Porrúa, 2018.
- Enneccerus, Ludwig, Kipp, Theodor y Wolff, Martín, *Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones. Tomo II*, traducción de Blas Péres Gonzáles y José Alguer, 39ª ed., Barcelona, Editorial Bosch, 1994.
- Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 18ª ed., México, Editorial Porrúa, 2010.
- Josserand, Louis, *Derecho Civil*, traducción de Santiago Cunchillos y Manetrola, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1951.
- Kaser, Max, Knütel, Rolf, y Lohsee, Sebastian, *Derecho Privado Romano*, Traducción al español de Patricio Lazo González y Francisco Andrés Santos, Madrid, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2021, pp. 436-437.
- Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*, 6ª ed., México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 2001.

- Messineo, Franceso, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Tomo V, traducción de Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Oliveros Lara, Manuel E., y Vargas Navarro, Ricardo, “Tópicos de la compraventa”, en: Ademe López, Ángel Gilberto (coord.): *Homenaje a Miguel Ángel Zamora y Valencia*, México, Colegio de Profesores de Derecho Civil, Facultad de Derecho-UNAM, pp. 153-178, 2017.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, 17ª ed., México, Editorial Porrúa, 2021.
- Rezzonico, Luis María, *Estudio de los contratos*, Tomo 1, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1967.
- Rico Álvarez, Fausto y Garza Bandala, Patricio, *De los Contratos Civiles*, 2ª ed., México, Editorial Porrúa, 2011.
- Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala, Patricio y Cohen Chicurel, Mischel, *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de Obligaciones*, México, Editorial Porrúa, 2022, pp.1370-1376
- Rodríguez Rosado, Bruno, “La reserva de dominio: naturaleza y efectos sobre muebles e inmuebles”, en: *Anuario de Derecho Civil*, LXXIII-II, abril de 2020, pp. 491-558.
- Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil IV. Contratos*, 33ª ed., México, Editorial Porrúa, 2018.
- Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 24ª ed., México, Editorial Porrúa, 2010.
- Velasco Fabra, Guillermo, *La reserva de dominio simple en Alemania*, en: *Revista Chilena de Derecho Privado*, núm. 7, diciembre, 2006, pp. 117-134
- Wayar, Ernesto, *Compraventa y permuta*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1984.
- Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 14ª ed., México, Editorial Porrúa, 2021.

Apéndice .A

Artículos que regulan la compraventa con reserva de dominio en el Código Civil para el Distrito Federal

(REFORMADO, D.O.F. 3 DE ENERO DE 1979)

ARTÍCULO 2310.—La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

(REFORMADA, G.O. 23 DE JULIO DE 2012)

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata o cualquier derecho real, inclusive de garantía, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público;

(REFORMADA, G.O. 23 DE JULIO DE 2012)

II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, y el comprador fuere una persona moral, podrá también pactarse la cláusula

rescisoria de que habla la fracción anterior, que surtirá efectos contra terceros si se inscribió en el Registro Público en el folio de dicha persona moral. Si el comprador fuere persona física, se estará a lo dispuesto en la siguiente fracción.

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

ARTÍCULO 2311.—Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

ARTÍCULO 2312.—Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

(REFORMADO, D.O.F. 3 DE ENERO DE 1979)

ARTÍCULO 2313.—El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

(F. DE E., D.O.F. 21 DE DICIEMBRE DE 1928)

ARTÍCULO 2314.—Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

(F. DE E., D.O.F. 21 DE DICIEMBRE DE 1928)

ARTÍCULO 2315.—En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Apéndice B.

Correlación de los artículos que regulan la compraventa con reserva de dominio en el Código Civil para el Distrito Federal con los códigos civiles de las demás entidades federativas

Ciudad de México	2310*	2311	2312	2313	2314	2315
Aguascalientes	2181	2182	2183	2184	2185	2185
Baja California	2184	2185	2186	2187	2188	2189
Baja California Sur	2215	2216	2217	2218	2219	2220
Campeche	2209*	2210	2211	2212	2213	2214
Chiapas	2284	2285	2286	2287	2289	2290
Chihuahua	2202 a 2205	2206 a 2209*	2210	2211	2212	2213*
Coahuila	2713	2714 a 2716*	2717	2718	2719	2720
Colima	2201*	2202	2203	2204	2205	2206
Durango	2191	2192	2193	2194	2195	2196
Estado de México	7.592*	7.593*	7.594	7.595	N/A*	7.596 y 7.597*
Guanajuato	1808	1809*	1810	1811	1812	1813
Guerrero	2241	2242	2243	2243	2243	2244
Hidalgo	2292	2293	2294	2295	2296	2297
Jalisco	1902	1903	1904	1905	1906	1907
Michoacán	1475	1476	1477	1478	1479	1480
Morelos	1795	1796 a 1799*	1800 y 1802	1801	1801	1803
Nayarit	1682	1683	1684	1685	1686	1687
Nuevo León	2204	2205*	2206	2207	2208	2209
Oaxaca	2184	2185	2186	2187	2188	2189
Puebla	N/A*	N/A*	2180	2180 (F. IV)*	2180 (F. I a III, VI)	N/A*
Querétaro	2195	2196	2197	2198	2199	2200
Quintana Roo	2590	2591 a 2593	2594	2594*	2594	2594*
San Luis Potosí	2141	2142	2143	2144	2145	2146
Sinaloa	2192	2193	2194	2195	2196	2197
Sonora	2562	2563 a 2565*	2566 y 2569*	2567	2568	2571*
Tabasco	2576	2577 y 2578*	2579 y 2582*	2580	2581	2584*
Tamaulipas	1641	1642 y 1643	1644 y 1647*	1645	1646	1648*
Tlaxcala	1923	1924 y 1925*	1926 y 1929*	1927	1928	1931*
Veracruz	2243	2245	2246	2248	2249	2250
Yucatán	1468	1469	1470	1471	1472	1473
Zacatecas	1655	1656 y 1657*	1658 y 1661*	1659	1660	1663*

Fuente: Elaboración propia.

*Artículos que tienen una regulación distinta a la generalidad.