

## LA RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO

JORGE ADAME GODDARD

SUMARIO: 1. *Introducción.* 2. *La resolución de la compraventa en el derecho romano.* 3. *La resolución de la compraventa en el derecho Civil mexicano.* 4. *La resolución de la compraventa en el derecho civil chileno.* 5. *Construcción romanista de la garantía real por la obligación de pagar el precio.*

### 1. *Introducción*

Como es sabido, en el Derecho Romano clásico, la compraventa es un negocio que tiene efectos puramente personales: el vendedor está obligado a entregar (*tradere*) la posesión e indiscutida<sup>1</sup> de la cosa, y el comprador a pagar el precio. El comprador ordinariamente adquiere la propiedad civil de lo comprado por la *traditio* hecha por el vendedor, justificada por causa de *compra* (*emptio*); si el objeto de la compraventa era un *res mancipi*, el comprador podía exigir al vendedor por la *actio empti* que hiciera la *mancipatio* o *in iure cessio*. En todos estos casos, el comprador no recibe el derecho de propiedad del vendedor (en el derecho clásico no puede hablarse de una "transmisión de dominio" como en el derecho moderno),<sup>2</sup> sino que lo adquiere, sea por la *traditio*, sea por uno de esos actos formales.

En el Código Napoleón (a. 1583) se introdujo la doctrina de la compraventa con efecto real, según la cual, por el mero consentimiento de los contratantes se transfiere al comprador el dominio de la cosa objeto del contrato, si ésta es cierta y determinada. Esta doctrina fue recogida por el primer código mexicano de 1870 (a. 1552) y transmitida a los sucesivos códigos mexicanos de 1884 (a. 1436) y de 1928 (a. 2014).<sup>3</sup>

La adopción de esta doctrina ha producido consecuencias importantes en cuanto: a) al concepto del contrato de compraventa; b) al régimen de la compraventa de cosa ajena; c) a la resolución del contrato por falta de pago del precio. En este trabajo se intenta analizar exclusivamente la influencia que tuvo en la definición del régimen de la resolución de la compraventa por

<sup>1</sup> La cosa no se considera entregada si el comprador no puede predominar en los interdictos posesorios D/19,1,11,13.

<sup>2</sup> D'ORS, *Derecho privado romano*. 3a. edición, Pamplona 1977, p. 206.

<sup>3</sup> En lo sucesivo se citarán estos códigos así: CC70, CC84, CC28.

falta de pago de precio, y comparar dicho régimen con el correspondiente del derecho chileno, en el que se mantuvo la doctrina romana, a fin de concluir proponiendo un régimen común de resolución de la compraventa por falta de pago, de base romanística.

## 2. La resolución de la compraventa por falta de pago precio en el Derecho Romano

En una compraventa las partes podían convenir que el vendedor se reservaba el derecho de resolver el contrato si el comprador dejaba de pagar todo el precio o una parte de él. Este convenio, conocido como *pacto comisorio* fue considerado como un pacto de resolución unilateral del contrato, suspensivamente condicionado (D 18, 3, 1). Si se hacía la resolución del contrato, ésta, en concordancia con la naturaleza obligacional de la compraventa, sólo se daba con efectos personales, y no implicaba una revocación de la propiedad de la cosa vendida a favor del vendedor; el vendedor tenía la *actio empti* para exigir al comprador la devolución de la cosa o su estimación en dinero, pero no podía, por efecto de la resolución del contrato, recuperar la cosa de terceros adquirentes (D 18, 3, 4, pr).

Cuando el comprador no pagaba el precio, se producía una situación especial respecto a la propiedad de la cosa vendida: el comprador podía considerarse propietario frente a todos, ya que la *traditio* por causa de compra producía el efecto adquisitivo, excepto frente al vendedor, el cual podía prevalecer en el juicio reivindicatorio mediante una *exceptio* o *replicatio doli*. Justiniano generaliza más este efecto relativo, señalando que el comprador no adquiere el dominio, a no ser que pague el precio o dé una garantía suficiente al vendedor. (Inst. 2, 1, 41).

En el derecho clásico el vendedor podía obtener una garantía real si convenía con el comprador que la cosa vendida le quedara pignorada en garantía del pago del precio, y que el deudor conservara la posesión de la misma, en calidad de arrendatario (D 13, 7, 37). En esta situación, si el comprador no pagaba el precio, el vendedor tendría, además de la *actio empti*, la *actio pignoratitia in rem* para recuperar la cosa y cobrarse el precio vendiéndola.<sup>4</sup>

## 3. La resolución de la compraventa en el derecho civil mexicano

En el código civil mexicano de 1870 se estableció como regla general de las obligaciones bilaterales el "pacto comisorio tácito", (CC70:a. 1537; CC84:a. 1421 CC28:1949) por el que si una parte no cumple su obligación, la otra tiene el derecho de resolver el contrato o exigir el cumplimiento del mismo.

<sup>4</sup> Quizá también podría pactarse que el vendedor (acreedor pignorante) pudiera quedarse con la cosa en propiedad, en pago de la deuda, si el comprador no pagaba oportunamente; o sea se pactaría la *ley commissoria* en la prenda.

Sin embargo, en materia de compraventa se señaló una excepción a este régimen: el vendedor de cosa mueble o raíz no podía rescindir el contrato por falta de pago de precio (artículo 3032). Este precepto sólo podía explicarse según Mateos Alarcón,<sup>5</sup> "suponiendo que la mente de los codificadores no ha sido otra que mantener el contrato que ha producido todos sus efectos jurídicos, en cuanto a la translación de la propiedad a fin de evitar que el peligro de la rescisión no se convierta en una amenaza para otros adquirentes". Tanto la explicación de Mateos Alarcón como el precepto comentado se fundan en la idea de que la resolución del contrato tiene efecto real, o sea que implica una retransmisión del dominio de la cosa vendida en favor del vendedor; si, en cambio, se entiende que la resolución tiene efecto personal, no hay porqué preocuparse de los terceros adquirentes, ya que la resolución sólo da lugar a una obligación, a cargo del comprador, de devolver la cosa o su estimación en dinero, además de la indemnización por daños y perjuicios.

El Código Civil de 1884 suprimió esa excepción, por lo que se entendió que el pacto comisorio tácito era aplicable, en general, a toda compraventa; pero conservó en su artículo 2858 (=a. 2889 de CC70) la prohibición de resolver el contrato por falta de pago de precio en ventas "al fiado". Este artículo impedía que el vendedor tuviera derecho de resolución en las operaciones en que le interesaba tenerlo, ya que cuando la venta era "de contado", el vendedor podía negarse a entregar la cosa, mientras el precio no le fuera pagado<sup>6</sup> (CC70:a. 2987 = CC84: a. 2856 = CC28: a. 2286).

Como las compraventas "al fiado" o "en abonos" se fueron haciendo más frecuentes, fue necesario interpretar la prohibición de resolver las ventas al fiado, no como una excepción al régimen general del pacto comisorio tácito, sino como una disposición contradictoria que no debía aplicarse. Así, se interpretó<sup>7</sup> que si en una venta al fiado se pactaba en favor del vendedor el derecho de resolver el contrato, el pacto era válido: esta conclusión se apoyó en el hecho de que había un artículo del Código Civil (CC70: a. 3033 = CC84: a. 2899) que regulaba el pacto de resolución de compraventa al fiado de inmuebles, por lo que se deducía que el código no prohibía tal pacto,<sup>8</sup> y que

<sup>5</sup> MATEOS ALARCON, *Estudios sobre el Código Civil*, México, 1896, IV, p. 347.

<sup>6</sup> El artículo, aunque ha sido interpretado como un derecho de retención a favor del vendedor, en realidad atenta contra el principio de consensualidad de los contratos ya que implica que la obligación del vendedor nace cuando recibe el precio, y no por efecto del consentimiento. Este "derecho de retención" se da a un vendedor que ya no es propietario de la cosa, pues la propiedad se transmitió por el consentimiento contractual, a fin de protegerlo contra los posibles abusos de un comprador que, sin tener la cosa ni haber pagado el precio es, sin embargo, propietario. El Código Civil chileno, en cambio señala que el comprador puede exigir la entrega si "ha pagado o está pronto a pagar" el precio (a. 1826).

<sup>7</sup> La Suprema Corte de Justicia (*Semanario Judicial de la Federación*, 4a. Epoca, tomo X, 1902, p. 104 y ss), en caso de compraventa en abonos niega al vendedor la resolución del contrato por falta de pago; pero la concede (*Semanario Judicial de la Federación*, 4a. Epoca, tomo XII, p. 396 y 55) cuando estaba pactada.

<sup>8</sup> Véanse los "considerandos" de una resolución de la Suprema Corte de Justicia, en *Semanario Judicial de la Federación*, 5a. Epoca, tomo XXVII, 1929, p. 1354 y 55.

el artículo 2858 sólo establecía la regla aplicable si no había un pacto expreso.

Los efectos de la resolución de la compraventa se regulaban por dos artículos (CC70: aa 1467 y 1468 = CC84: aa. 1351 y 1352), insertos en el capítulo de las obligaciones condicionales. En ellos se decía (a. 1467 y 1351) que la resolución de la compraventa produciría efectos contra tercero (es decir produciría efecto real), sólo cuando se tratara de bienes inmuebles, y el pacto de resolución estuviera inscrito en el registro público; en este caso, la resolución, aunque se pactara así, no produciría efecto de pleno derecho con la sola declaración del vendedor, sino que para ello sería necesario que el juez hiciera un requerimiento de pago al comprador, y si después de hecho el comprador no pagaba, entonces se producía la resolución del contrato (CC70: a 3033; CC84: a 2899). Respecto de compraventa de muebles (CC70: a 1468 = CC84: a 1352), se preveía una resolución que no producía efectos contra terceros adquirentes de buena fe, o sea que tendría efecto real si los adquirentes fueran de mala fe y efecto personal cuando estos fueran de buena fe.

A medida que aumentan las operaciones de compraventa en abonos respecto de cosas muebles, se va sintiendo la necesidad de establecer para el vendedor un derecho de resolución que pueda producir efectos contra terceros adquirentes de buena fe. Código Civil de 1928 recoge esta tendencia y establece que el vendedor tiene siempre el derecho de resolver el contrato, "aunque la venta se haya hecho a plazo" (a. 2300), por lo que ya no es necesario pactarlo expresamente, y que la resolución afecta a terceros adquirentes de buena fe, cuando se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles "que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable", (p. e. automóviles, aparatos electro-domésticos, etc.), siempre que se pacte una cláusula expresa de resolución y se inscriba en el Registro Público (a. 2310, 1950 y 1951). Además admite la venta con la modalidad de que el vendedor se reserva el dominio de la cosa hasta que el precio sea pagado en su totalidad. En este tipo de contrato, el comprador no puede vender la cosa que compró, porque no es suya, y si lo hace, además de que la venta es nula, incurre en responsabilidad penal; el vendedor, aunque es propietario, no puede enajenar la cosa, en atención a que está obligado a transmitir el dominio de ella al comprador (a. 2313). Para que esta modalidad pueda surtir efectos contra terceros, se requiere también que se trate de cosas inmuebles o muebles susceptibles de identificación indubitable, y que sea inscrita en el Registro Público.

Esta modalidad de compraventa con reserva de dominio, ha sido entendida,<sup>9</sup> en atención a la doctrina de la compraventa con efecto real, como una compraventa en que la obligación del vendedor, la transmisión de la propiedad, está sujeta a una condición suspensiva consistente en el pago total del precio. Pero esta construcción es débil en un régimen jurídico que considera que la

<sup>9</sup> Así la entienden ROJINA VILLEGAS: *Derecho Civil. Contratos I*, México, s.a., p. 144, SANCHEZ MEDAL, *De los contratos civiles*. México, 1973, p. 113; resoluciones de la Suprema Corte de Justicia reproducidas en *Informe del año 1933*, p. 338; en *Semanario Judicial de la Federación*, 5a. Epoca, suplemento del año 1956, p. 11.

principal obligación del vendedor es transmitir la propiedad de la cosa, ya que para que exista el contrato es esencial que el vendedor esté obligado a transmitir el dominio y el comprador a pagar el precio si el vendedor no está obligado a transmitir la propiedad sino hasta que se realice una condición y no antes. De hecho las ejecutorias de la Suprema Corte arriba citadas no dicen que la obligación del vendedor esté sujeta a condición suspensiva, sino que la compraventa lo está.

Ahora bien, si se trata de una compraventa sujeta a condición suspensiva, resulta contradictorio que si el comprador no paga el precio, el vendedor tenga el derecho de resolver un contrato que todavía no llega a existir; y que el comprador, mientras no termina de pagar el precio, tenga acción para exigir la responsabilidad del vendedor por la evicción y por defectos ocultos.

La reserva de dominio se ha introducido con el fin de darle al vendedor una garantía para el caso de incumplimiento del comprador. Es mejor garantía que el pacto comisorio expreso y registrado, en tanto que el comprador no puede vender la cosa, e incurre en responsabilidad penal si lo hace. La mayor parte de las ventas en abonos que se hacen en México, se pactan con la modalidad de la reserva de dominio, pero no se inscribe dicha modalidad en el Registro Público, por lo que el efecto práctico de la misma es el de amenazar con responsabilidad penal al comprador si vende la cosa, y de esta manera el vendedor puede esperar que la cosa vendida permanecerá en manos del comprador y que en caso de que éste no pague el precio, aquí podrá recuperarla, toda vez que la modalidad produce efectos entre las partes, aunque no esté registrada. De esta manera se consigue eludir la prohibición de pactar una cláusula por la que se obligue al comprador a no vender la cosa a persona alguna (a. 2301).

#### 4. La resolución de la compraventa por falta de pago de precio en el Derecho Civil Chileno

El Código Civil chileno, fiel a la tradición romana, define la compraventa como un contrato por el que una parte se obliga "a dar una cosa" y la otra a pagarla en dinero (a. 1793). La obligación de dar consiste en entregar la cosa (a. 1548). El comprador adquiere la propiedad de la cosa, gracias a la *traditio* hecha por el vendedor, justificada por el título de compra (aa. 670 y 675). La resolución del contrato por falta de pago del precio se prevé respecto de todo tipo de compraventas (artículo 1873), pero con efectos preponderantemente personales (artículo 1876), ya que en ventas de muebles nunca podrá afectar a terceros de buena fe (artículo 1490), y en ventas de inmuebles, sólo las afectaría cuando el inmueble lo vendiera el comprador al tercero adquirente por escritura pública en la cual constara que el primer adquirente aún no había terminado de pagar el precio respectivo (a. 1491).

Se advierte que el código chileno no tiene reparos en otorgar al vendedor el derecho de resolución con efecto personal, porque considera que la com-

praventa produce igualmente efectos personales, y no reales. Pero este código, lo mismo que los mexicanos del siglo XIX, no prevé una garantía real para el caso de incumplimiento del comprador. En la compraventa de inmuebles solía hacerse una hipoteca sobre la cosa vendida, a favor del vendedor, como garantía de pago del precio.<sup>10</sup> En caso de compraventa de muebles, el vendedor no tiene garantía, máxime que el artículo 1874 señala que la cláusula de reserva de dominio no produce más efecto que el que ya tiene el vendedor, por el artículo 1873, de exigir el pago del precio o la resolución del contrato.

A medida que se hacían más frecuentes las compraventas a plazo, se fue sintiendo, lo mismo que en México, la necesidad de otorgar al vendedor una garantía real. En lugar de la modalidad de venta con reserva de dominio, o venta con pacto comisorio expreso y registrado, que adoptó el Código Civil mexicano de 1928, se introdujo en el derecho chileno, por la *Ley sobre compraventa de cosas muebles a plazo* (6 de diciembre de 1929), un tipo especial de prenda. La ley prevé que en el contrato de compraventa de cosa mueble, cuyo precio se paga a plazo, puede pactarse que la cosa vendida quede pignorada como garantía del pago del precio y que el comprador (y deudor pignorante) conserve la posesión de la misma. Este contrato de prenda deberá celebrarse en escritura pública o por instrumento privado autorizado por un notario.

Las ventajas que obtiene el vendedor con este contrato de prenda accesorio al de venta son mejores que las que adquiere con la modalidad de compraventa con reserva de dominio, ya que: a) los derechos del acreedor prendario son transmisibles mediante endoso anotado en el instrumento donde conste el contrato (a. 5); b) el instrumento da lugar a un procedimiento ejecutivo (art. 4); c) el acreedor prendario puede fijar el lugar donde el deudor ha de tener la prenda; d) el deudor no puede enajenar ni gravar la cosa pignorada, sin consentimiento del acreedor (a. 11 y 12), y si lo hace incurre en responsabilidad penal (a. 33), y e) el acreedor tiene derecho a inspeccionar la cosa pignorada (a. 13).

Si el contrato de prenda no se inscribe en el Registro Público, no dará lugar a procedimiento ejecutivo, no podrá el arrendador transmitir su crédito por endoso, ni podrá afectarse a terceros adquirente de buena fe, pero como el contrato produce efectos entre las partes, el deudor cuidará de no vender o gravar la cosa pignorada, a fin de evitar la responsabilidad penal consiguiente.

##### 5. Construcción romanista de la garantía real por la obligación de pagar el precio

El dar una garantía real al vendedor de cosas inmuebles o muebles susceptibles de identificación es una necesidad del comercio actual, dada la gran cantidad de ventas en abonos que se hacen, por lo que es conveniente proponer

<sup>10</sup> BARROS ERRAZURIZ. *Curso de Derecho Civil*, Tomo III, Santiago de Chile, 1932, p. 161.

una construcción jurídica de esta garantía, de base romanista, que sirva como modelo para los distintos derechos que se nutren de esa tradición.<sup>11</sup>

El sistema adoptado por el Código chileno, de compraventa con prenda sobre la cosa vendida se ajusta bien, como se ha visto, a la tradición romanista de compraventa con efecto personal y puede servir como construcción típica.

También es posible una construcción romanista de la compraventa con reserva de dominio, si se concibe ésta como un negocio de efecto personal. Entonces, la obligación esencial del vendedor es entregar la cosa y, en la mayoría de los casos, el comprador adquirirá la propiedad por virtud de la entrega; pero cuando se vendan cosas cuya propiedad no se adquiere por la simple *traditio*, como la de inmuebles (para la cual se requiere escritura pública) o la de muebles que requieren ser inscritos en un registro (como los automóviles, motores, etc.) el vendedor queda obligado, además de entregar la cosa (que es su obligación principal) a hacer todas las actos necesarios para que el comprador adquiera la propiedad, tales como otorgamiento de escritura o inscripción en un registro. Es una situación análoga a la del vendedor romano de una *res mancipi* que está obligado a entregar y hacer la *mancipatio* o la *in iure cessio* correspondiente. Esta obligación del vendedor de hacer lo necesario para que el comprador adquiera la propiedad, bien puede supeditarse a que éste haya pagado íntegramente el precio, y no puede pensarse, por esa supeditación de una obligación secundaria, que el contrato no exista.

De acuerdo a esta construcción, puede llegar a entenderse que la compraventa de inmuebles no es un contrato formal que requiera escritura pública, sino que es un contrato de perfeccionamiento consensual que obliga al vendedor a otorgar la escritura pública correspondiente, cuando el precio le haya sido pagado.

Para los países de tradición romanista, la modalidad de compraventa con garantía de prenda puede servir en caso de tratarse de objetos muebles que no requieran de formalidades especiales para que el comprador adquiera la propiedad de ello (podríamos decir, de cosas *nec mancipi*). La modalidad de compraventa con reserva de dominio puede servir para cosas cuya adquisición en propiedad requiera alguna formalidad (para cosas *mancipi*).

<sup>11</sup> "La Convención Internacional de Viena sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías, no se refiere a este problema, porque en caso de compraventa internacional, la garantía real resulta poco práctica por los problemas que origina trasladar una cosa de un país a otro.