

# Propuesta para la procedencia de la rescisión del contrato de compraventa a plazos de inmuebles destinados a casa habitación. Análisis comparativo de la regulación del tema en las 32 entidades federativas del país

Rodríguez Ortega, Paulina

2015

---

<http://hdl.handle.net/20.500.11777/1067>

<http://repositorio.iberopuebla.mx/licencia.pdf>

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA PUEBLA

Estudios con Reconocimiento de Validez Oficial



**PROPUESTA PARA LA PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN DEL  
CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE INMUEBLES  
DESTINADOS A CASA HABITACIÓN.**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA REGULACIÓN DEL TEMA  
EN LAS 32 ENTIDADES FEDERATIVAS DEL PAÍS.**

TESINA

Que para obtener el título de Licenciado en

DERECHO

Presenta

Paulina Rodríguez Ortega

Puebla, Puebla, Mayo de 2015

## ÍNDICE

Abreviaturas.....	3
Introducción.....	4
Capítulo I. - Generalidades de los Contratos.....	6
Capítulo II. - Contrato de Compraventa.....	14.
Capítulo III.- Análisis del Contrato de Compraventa a plazos y del Artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla.....	18
Capítulo IV.- Análisis comparativo de la reglamentación de las consecuencias del incumplimiento en relación con la compraventa de un inmueble destinado a casa-habitación y terreno para construir èsta en las 31 entidades federativas.....	46
Conclusiones.....	97
Bibliografía.....	101

## **ABREVIATURAS**

- **ART** : ARTÍCULO
- **BANJERCITO** : BANCO NACIONAL DEL EJERCITO FUERZA AEREA Y ARMADA S.N.C.
- **BANOBRAS**: BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS, S.N.C.
- **BANCOMEXT**: BANCO NACIONAL DEL COMERCIO EXTERIOR S.N.C.
- **BANSEFI** : BANCO DEL AHORRO NACIONAL Y SERVICIOS FINANCIEROS, S.N.C.
- **CETES** : CERTIFICADO DE LA TESORERIA.
- **FOVI**: FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA
- **FOVISSSTE**: FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
- **INFONAVIT**: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
- **NAFIN** : NACIONAL FINANCIERA S.N.C.
- **TIIE** : TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO.
- **SHF**: SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

## INTRODUCCIÓN

El objetivo principal del presente trabajo propone la derogación del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, cuyo contenido es el de la Compraventa de casa-habitación y terreno para construir ésta para ser habitada, el cual en caso de incumplimiento de contrato por parte del comprador no permite al vendedor exigir la rescisión de este sino únicamente el cumplimiento de contrato, lo cual se torna injusta para la parte vendedora.

Derivado de un incumplimiento de contrato, la ley necesariamente debe establecer derechos procesales asociados a los sustantivos tendientes a rescindir el acto, convenio o contrato celebrado y que deberá favorecer en este caso al vendedor que sí cumplió con sus obligaciones, particularmente el de transmitir la propiedad y entregar el objeto de la compraventa ya que de lo contrario, de mantenerse vigente el artículo 2181 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla se seguirían concediendo beneficios y prerrogativas al comprador que incurrió en incumplimiento, situación que de cualquier punto de vista se torna injusta y el legislador debe de actuar no solo con apego a lineamientos a condiciones imperantes en una época determinada pero particularmente en el principio de equidad y justicia contractual con el afán de velar por el equilibrio en las partes que intervienen en la celebración de un contrato, como en el caso concreto de la compraventa a plazos de casa habitación o de terreno para construir esta.

A grandes rasgos en caso de la derogación del mencionado artículo se beneficiaría a las personas que pretendan adquirir casa habitación porque habría mayor oferta en venta de casa habitación por sus propietarios debido a que éstos en caso de enajenar mediante compraventa a plazos no tendrán el temor de verse en la imposibilidad de ejercer la acción

rescisoría y en su caso exigir una indemnización por el uso y deterioro del inmueble objeto de la venta.

## CAPÍTULO I. GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS

Un contrato es, atendiendo únicamente al texto legal de los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, el acuerdo de dos o más voluntades que tiene como objeto producir o transferir derechos y obligaciones, y se le distingue del convenio por ser este último el género y el primero la especie, de modo que, según el Código, convenio es todo acuerdo de voluntades que busca crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, mientras que contrato es, como se mencionó es el acuerdo de voluntades para transferir o crear derechos u obligaciones.

Ahora, para que un acto jurídico exista y sea plenamente válido necesita cumplir con los requisitos que marcan los artículos 1794 y 1795 del mismo Código Civil, los cuales son: consentimiento y objeto que pueda ser materia del acto, como elementos de existencia; y como elementos de validez: la capacidad, ausencia de vicios en el consentimiento que otorguen las partes, la licitud en el motivo o fin y la forma.<sup>1</sup> De ésta manera, si un acto jurídico posee y cumple con los elementos mencionado será plenamente eficaz y obligatorio.

Existen, ciertas clasificaciones que agrupan a los contratos de acuerdo con determinadas características que les son propias, el Código Civil para el Distrito federal hace referencia a la división de los contratos, los cuales pueden ser: típicos y atípicos, unilaterales o bilaterales o sinalagmáticos, onerosos o gratuitos, conmutativo o aleatorio, real, formal, solemne o consensual, principal o accesorio e *intuitu personae* o *indefferens personae*, preparatorios o definitivos, entre otras. Todas las clasificaciones mencionadas juegan un papel importante en la parte práctica, ya que si colocamos un contrato en cualquiera de

---

<sup>1</sup> BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, México D.F., 2000 y BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones civiles*, México D.F., 1999, p. 41-114.

éstas divisiones implica que tengan términos, cláusulas, reglas aplicables e incluso interpretaciones específicas.

Un contrato puede dejar de producir sus efectos por diversas hipótesis jurídicas: primero, por el cumplimiento libre y espontáneo, luego, por que se declare su nulidad o inexistencia, en cuyo caso las partes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho a causa del contrato, respetando los derechos de terceros, también por que suceda el acontecimiento que actualiza una condición resolutoria o por que transcurra el término de su vigencia, porque su cumplimiento se vuelve imposible por causa de fuerza mayor o de un suceso fortuito, en algunos casos por muerte de algunos los contratantes y, finalmente, por que se declare rescindido.

### 1.1.- RESCISIÓN

De lo anterior podría resaltar un tópico de suma importancia, el cual debo abordar en relación a las obligaciones y a la fuente principal de ellas que son los contratos. Es la figura jurídica denominada rescisión, y en algunas otras legislaciones tanto nacionales como extranjeras la denominan como resolución, disolución, terminación, re-filiación entre otras, la cual puede fundamentarse, originarse o derivarse de la propia ley de manera tácita y conocida en muchas codificaciones como condición resolutoria, que generalmente va implícita en todas las obligaciones bilaterales o contratos bilaterales como fuente de aquellas, y el pacto comisorio expreso mismo que nace de un acuerdo de voluntades o concertación ya sea en un convenio o en un contrato el cual debe de plasmarse evidentemente por escrito, siendo necesario que dicho pacto comisorio, cuando esté relacionado con contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, sea inscrito en el

Registro Público de la Propiedad de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble, para que surta sus efectos frente a terceros.

En efecto el artículo 1562 del Código Civil para el Estado de Puebla establece que la condición resolutoria va implícita en todos los contratos bilaterales para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su obligación, por su parte el artículo 1549 del citado Código establece que es resolutoria la condición cuando cumplida que sea, extingue la obligación, y restablece la situación jurídica anterior al nacimiento de aquélla.

La condición resolutoria referida por los artículos 1562 y 1563 es lo que la doctrina denomina pacto comisorio tácito al cual hacen referencia los artículos 2019 fracción III y 2171 del Código Civil para Estado de Puebla que textualmente refieren lo siguiente:

**ARTÍCULO 2019.- EN EL CASO DE CLAUSULA PENAL, POR RETARDO EN EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION, SON APLICABLES LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:**

**III.- EN CASO DE NO CUMPLIRSE LA OBLIGACION, PUEDE EL ACREEDOR PEDIR EL PAGO DE LA PENA, Y LA INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS COMPENSATORIOS, SIN PERJUICIO DE LA ACCION DERIVADA DEL PACTO COMISORIO TACITO.**

**ARTICULO 2071.- EL ACREEDOR DEBERA INTERPELAR AL DEUDOR REQUIRIENDOLE EL PAGO DE SU DEUDA. LA INTERPELACIÓN SE HARA COMO LO DISPONEN LOS ARTICULOS 2011 Y 2012.**

De conformidad en lo dispuesto por el artículo 1563 del Código Civil para el Estado de Puebla si uno de los contratantes no cumple su obligación, podrá el otro escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato y como se puede apreciar, la condición

resolutoria SALVO DISPOSICIÓN EXPRESA DE LA LEY al estar implícita en los contratos bilaterales, faculta al contratante cumplidor a exigir del incumplido, el cumplimiento forzoso o si así lo decide la rescisión del contrato y en ambos casos el pago de daños y perjuicios.

Sin embargo no en todos los contratos se encuentra implícita la condición resolutoria o pacto comisorio tácito (término inadecuado desde mi punto de vista puesto que gramaticalmente un pacto necesariamente deriva de un acuerdo de voluntades y no de una presunción legal "ipso jure") ya que el artículo 1562 del Código Civil para el Estado de Puebla excluye los casos que la ley considere expresamente, entre los cuales se encuentra el contrato de compraventa a plazos de una casa habitación o de un terreno para construir esta y para ser habitada esa casa por el comprador, que regula el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla que será objeto de análisis en diverso capítulo.

La rescisión es concebida de diversas maneras, es decir, los abogados postulantes al ejercitar acciones ante los tribunales, los jueces al emitir sus resoluciones e interpretar las normas, pero sobre todo los autores al escribir doctrina, han atribuido a la palabra rescisión varios significados que no son del todo apropiados y que en cierta medida han afectado la pureza del término. Sirva de ejemplo lo dicho en el *Diccionario de Derecho* de Rafael de Pina, el cual define la rescisión como un procedimiento judicial.<sup>2</sup>

Para entender un poco más la figura de la rescisión es necesario mencionar como antecedente de la ésta la llamada Lex Comisoria, la cual consistía en “una cláusula que se incluía en los contratos de compraventa y que establecía que pasado cierto tiempo sin que el comprador pagara el precio de la cosa, el vendedor podía forzar el cumplimiento de

---

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael, *Diccionario de Derecho*, México D.F., 2003, p. 442.

la compraventa o dar por terminada irremediablemente la relación jurídica considerando la cosa como no vendida”.<sup>3</sup>Esta cláusula operaba *ipso iure*, lo cual significa que con el solo aviso hecho por la parte afectada por incumplimiento se consideraba rescindido el contrato, la intención de que prevalezca dicha cláusula se debe para que el contrato se resolviera de pleno derecho y que no hubiere la necesidad de la intervención de alguna autoridad.

Estas dos características de la “Lex Commisoria” que se mencionaron, fueron los principales factores que produjeron que las ideas sobre la naturaleza jurídica del pacto comisorio y por ende de la rescisión se desviaran de su esencia original.

En el Código Civil del estado de Puebla existe a diferencia de otros códigos de las demás entidades federativas un capítulo de rescisión de cuyo articulado podríamos obtener una definición práctica en relación a los artículos anteriormente aludidos entendida como la figura jurídica que se manifiesta al cumplirse una condición consistente en el incumplimiento de contrato al conocer y evidenciarse vicios o defectos ocultos del bien transmitido desde luego desconocidos por los contratantes al momento de la celebración del contrato y en los demás casos previsto por la ley que resuelve, disuelve y da por terminado un contrato teniendo como efectos la restitución para las partes de lo recibido como consecuencia del contrato.

La forma en que proceda la decisión y los efectos de ella puede ser regulado y determinado convencionalmente por las partes y a dicho convenio o estipulación que generalmente

---

<sup>3</sup> SÁNCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón, *La resolución de los contratos por incumplimiento*, México D.F., 1978, p. 10-15.

incorpora en contrato mediante una o diversas cláusulas es lo que se le denomina PACTO COMISORIO EXPRESO el cual al estar relacionado con contratos cuyo objeto los sea la transmisión de la propiedad de inmuebles deberá reunir ciertos requisitos que se describen los artículos 1565 y 2172 del código civil q a continuación transcribo:

**ARTÍCULO 1565.- RESPECTO DE LOS CONTRATOS CUYO OBJETO SEAN UNO O VARIOS BIENES MUEBLES, SE APLICARAN LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:**

**I.- QUEDAN SUJETOS A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 1563, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES;**

**II.- LA RESCISION NO PRODUCIRA EFECTOS CONTRA PERSONA DISTINTA DE LAS PARTES, QUE DE BUENA FE HAYA ADQUIRIDO EL BIEN O BIENES MUEBLES OBJETO DEL CONTRATO;**

**III.- CUANDO SE HAYA CUMPLIDO LA PRESTACION, CUYO OBJETO SEA UN BIEN CONSUMIBLE POR EL PRIMER USO, NO PROCEDE LA RESCISION DEL CONTRATO.**

**ARTÍCULO 2172.- LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y LA ADQUISICION A TITULO ONEROSO DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, SI EL ADQUIRENTE NO CUMPLE LAS OBLIGACIONES QUE LE CORRESPONDAN, SE RIGEN EN CUANTO A SU RESCISION, POR LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:**

**I.- LA RESCISION FUNDADA EN EL PACTO COMISORIO TACITO, SOLO SURTE EFECTOS ENTRE LOS CONTRATANTES.**

**II.- PARA QUE LA RESCISION SURTA EFECTOS CONTRA TERCERO DE BUENA FE, EL PACTO COMISORIO DEBE SER EXPRESO Y REUNIR LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 1564.**

**III.- PARA QUE EL COMPRADOR INCURRA EN MORA RESPECTO AL PAGO DEL PRECIO, ADEMAS DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO, SE REQUIERE QUE EL VENDEDOR INTERPELE AL COMPRADOR.**

**IV.- LA RESCISION POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO NO PROCEDE, CUANDO ESTE CODIGO ASI LO DISPONGA**

La rescisión tiene como efectos la restitución para las partes mutuamente de lo que recibieron en virtud o como consecuencia del acto resuelto, siendo aplicables por analogía los efectos restitutorios de la nulidad previstos en los artículos que van del 1939 al 1944 del Código Civil para el Estado de Puebla.

La rescisión se encuentra regulada en el Capítulo XIX del Libro Cuarto en los artículos 1947 al 1954 del Código Civil para el estado de Puebla los cuales establecen lo siguiente:

**ARTICULO 1947.- SOLO PUEDEN RESCINDIRSE LOS CONTRATOS VALIDOS.**

**ARTICULO 1948.- PROCEDE LA RESCISION:**

**I.- POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.**

**II.- POR VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DEL BIEN TRANSMITIDO.**

**III.- EN LOS DEMAS CASOS PREVISTOS POR LA LEY.**

**ARTICULO 1949.- LA FALTA DE FORMA DEL CONTRATO NO IMPIDE LA ACCION RESCISORIA, CUANDO FUE TOTAL O PARCIALMENTE CUMPLIDO POR UNA O POR LAS DOS PARTES.**

**ARTICULO 1950.- LOS EFECTOS DE LA RESCISION SON RESTITUTORIOS PARA LAS PARTES SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN QUE INCURRAN.**

**ARTICULO 1951.- SON APLICABLES POR ANALOGIA LOS ARTICULOS 1939 A 1944, A LOS EFECTOS RESTITUTORIOS DE LA RESCISION, Y EN ESTA APLICACION ANALOGICA SE ENTENDERA QUE ESAS DISPOSICIONES CUANDO HABLEN DE "NULIDAD", SE REFIEREN A "RESCISION"**

**ARTICULO 1952.- PUEDEN LAS PARTES REGULAR CONVENCIONALMENTE LA FORMA EN QUE PROCEDA LA RESCISION Y LOS EFECTOS DE ELLA Y EN ESTE CASO SE ESTARA A LO PACTADO.**

**ARTICULO 1953.- EN CUANTO A LOS CONTRATOS QUE TENGAN POR OBJETO LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SE ESTARA A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 1564 Y 2172.**

**ARTICULO 1954.- LAS ACCIONES DE RESCISION PRESCRIBEN EN DOS AÑOS.**

Debo enfatizar que la rescisión se presenta cuando se cumple la condición que resuelve y da por disuelto con efectos retroactivos el contrato, y las consecuencias jurídicas de ella consistentes en la restitución a las partes de lo recibido por virtud del contrato, puede hacerse efectivo bien por concertación o convenio de los propios contratantes o bien mediante acción ejercitada ante los tribunales competentes, es decir, por vía jurisdiccional y en ejecución forzosa.

**CAPÍTULO II.- CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Para poder entender el tema a tratar debo de hablar un poco sobre el contrato de compraventa en general, por su trascendencia histórica es el más importante de los contratos, a lo largo del tiempo este tipo de contrato, se ha convertido en el acto de comercio más representativo y en la principal fuente de las obligaciones. Nace con la aparición de la

moneda, pues al servir esta, como instrumento de pago, permitió la desaparición del trueque.

Por definición, la compraventa “es un contrato por el cual una de las partes llamada vendedor, transfiere a la otra la propiedad de un bien, obligándose ésta última que es el comprador al pago de un precio cierto y en dinero”.

De la anterior definición, podemos afirmar que la compraventa es un contrato TRASLATIVO DE DOMINIO, pudiéndose clasificar de la siguiente manera:

a).- ES UN CONTRATO BILATERAL, debido a que crea obligaciones para las partes que en dicho contrato intervienen y esencialmente la de transmitir el dominio de un bien por parte del vendedor, y pagar su precio por parte del comprador, como obligaciones fundamentales, y con los concomitantes derechos de recibir un precio en dinero a favor del vendedor, y adquirir la propiedad del bien objeto de la compraventa por el comprador.

b).- ES UN CONTRATO CONMUTATIVO, debido a que desde el momento de su celebración se determina la ganancia o utilidad que las partes perciben, haciendo a un lado contratos similares tales como la compra de esperanza en la que una de las partes adquiere por una cantidad determinada los frutos de un bien o los productos inciertos de un hecho que pueda estimarse en dinero.

c).- ES UN CONTRATO ONEROSO, ya que genera beneficios, provechos, ventajas, gravámenes, derechos recíprocos para las partes, que lo distinguen precisamente de los contratos gratuitos como pudieran considerarse el contrato de donación.

d).- ES UN CONTRATO TIPICO Y NOMINADO tomando en cuenta que se encuentra reconocido y regulado por el Código Civil del Estado de Puebla, por el Código Civil Federal y por el Código Civil de las diferentes entidades de la república.

e).- ES UN CONTRATO CONSENSUAL, desde el momento en que el artículo 2122 del Código Civil del Estado de Puebla, determina que la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas respecto al bien vendido y el precio determinado, aunque el primero no haya sido entregado ni el segundo satisfecho y por lo tanto el bien objeto de la compraventa pasa a formar parte del patrimonio del comprador y el precio del vendedor teniendo cada uno de ellos el derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

f).- ES UN CONTRATO FORMAL, cuando el objeto de la compraventa lo constituye un inmueble, cualquiera que sea el valor de éste, pues de conformidad con el artículo 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla, SE REQUIERE OTORGARSE EN ESCRITURA PUBLICA, es decir ante Notario Público.

El Código Civil para el Estado de Puebla establece las obligaciones tanto del vendedor como del comprador en sus artículos 2153 y 2165 los cuales refieren lo siguiente:

**ARTÍCULO 2153.- EL VENDEDOR ESTA OBLIGADO:**

**I.- A CONSERVAR Y CUSTODIAR EL BIEN VENDIDO CON LA DILIGENCIA PROPIA DE UN BUEN PADRE DE FAMILIA, MIENTRAS NO LO ENTREGUE.**

**II.- A ENTREGAR AL COMPRADOR EL BIEN VENDIDO.**

**III.- A OTORGAR AL COMPRADOR LOS DOCUMENTOS LEGALMENTE NECESARIOS, PARA ACREDITAR LA ADQUISICION DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO.**

**ARTÍCULO 2165.- EL COMPRADOR ESTA OBLIGADO:**

**I.- A PAGAR EL PRECIO DEL BIEN EN EL TIEMPO, LUGAR Y FORMA CONVENIDOS O COMO SE DISPONE EN ESTA SECCION, SI NADA SE PACTO AL RESPECTO;**

**II.- A RECIBIR EL BIEN.**

La compraventa puede ser de naturaleza civil si es que se celebra entre simples particulares o mercantil si se celebra por comerciantes o respecto de efectos mercantiles, debiendo

hacer mención que si bien de conformidad en lo dispuesto por los artículos 2122 y 2123 del Código Civil para el Estado de Puebla, podrá considerarse un contrato de efectos jurídicos instantáneos, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador puede sujetarse a plazo siendo ésta una modalidad del contrato de compraventa para distinguirlo del contrato de compraventa al contado en el que el precio se paga en forma inmediata y regularmente contra entrega del bien objeto de la compraventa.

Desde mi punto de vista considero que el contrato de compraventa es el contrato más frecuente de las figuras contractuales, se puede decir que es el contrato-tipo por excelencia y el más importante desde el punto de vista económico. Sus normas que lo regulan sirven de base para que otros contratos subsistan y en los que existen prestaciones recíprocas.

### **CAPITULO III. ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS Y DEL ARTICULO 2181 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE PUEBLA.**

A continuación haremos un breve análisis del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, en relación al Contrato de compraventa a plazos de una casa habitación o de un terreno para construir ésta.

Como mencionamos con anterioridad en el capítulo dos, que por regla general, el contrato de compraventa se celebra de contado, sin embargo existe la posibilidad prevista en el artículo 2181 de que la compraventa se celebre a plazos, término que considero inadecuado, pues lo correcto sería establecer que la compraventa se pacta para solventar o pagar el precio en parcialidades.

El artículo 1568 del Código Civil para el Estado de Puebla, determina que es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se señaló un día cierto, entendiéndose por éste el que necesariamente debe verificarse y se presume establecido en beneficio del deudor, salvo que del mismo contrato o de otras circunstancias resulte haberse puesto también a favor del acreedor.

La regla general prevista para las obligaciones a plazo refiere que se tiene por vencido anticipadamente éste en las siguientes hipótesis:

***I.- Si el deudor se hallare en notoria insolvencia o en peligro de quedar insolvente.***

***II.- Cuando sin consentimiento del acreedor el deudor hubiere disminuido por medio de actos propios las garantías otorgadas.***

***III.- Si el deudor es sometido a concurso.***

***Lo anterior de conformidad en lo dispuesto por el artículo 1572 del Código Civil.***

Así mismo, el artículo 1562 del Código Civil para el Estado refiere que la condición resolutoria, entendida ésta aplicable al Contrato de Compraventa, como el evento consistente en el incumplimiento del pago del precio en una compraventa o de una obligación en general que genera la rescisión o resolución de un contrato, salvo disposición expresa de la ley, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los

contratantes no cumpliere su obligación, sin embargo del análisis de las diversas fracciones del artículo 2181 del Código Civil para el Estado que se abordan a continuación, se podrá apreciar que en la compraventa a plazos en relación a una casa habitación o de un terreno para construir ésta y para habitar esa casa por el comprador, no se aplica dicho dispositivo, ni la regla general establecida para el caso de rescisión de compraventa de inmuebles o de adquisición a título oneroso de derechos reales sobre inmuebles en caso de que el adquirente no cumpla las obligaciones que le correspondan.

Realizadas las observaciones que quedaron expuestas, pasamos a abordar el estudio y análisis del artículo 2181 del Código Civil del Estado, que regula la modalidad de la compraventa a plazos de una casa habitación o de un terreno para construir esta y para ser habitada esa casa por el comprador.

Como se aprecia del primer párrafo del artículo precitado, la compraventa a plazos es una modalidad del contrato de compraventa ya que en oposición a la compraventa establecida con pago de contado, la compraventa a plazos supone el establecimiento en parcialidades o en abonos del precio determinado, lo que nos lleva a concluir que la terminología utilizada por el legislador “de compraventa a plazos” es inadecuada, porque debió haber utilizado el término “compraventa en parcialidades” ó “en abonos”, conceptos que son más comunes y utilizados en la legislación civil de los distintos estados de la República como en su oportunidad se estudiará.

Ahora bien, la modalidad de la compraventa a plazos en abonos o en parcialidades, regulada en el artículo 2181 del Código Civil del Estado, se encuentra sujeta a las siguientes hipótesis normativas:

a).- Que el objeto de la compraventa lo sea una casa habitación o un terreno para construirla.

b).- Que la casa vaya a ser habitada por el comprador.

La pretensión del legislador y el espíritu de la norma, tiene como objetivo proteger a un sector de la sociedad o mejor aun a las personas que compran casas o terrenos para construirlas a fin de ser habitadas por ellos, debiendo de mi parte, hacer una pequeña observación que dicho dispositivo debió limitar la posibilidad normativa prevista en el artículo sujeto a análisis con un agregado o complemento que indicara que siempre y cuando el comprador careciera de otra casa o terreno susceptible de ser utilizado para construir una casa habitación.

De antemano considero que el artículo 2181 del Código Civil para el Estado, debería de ser derogado, por ser proteccionista de los intereses del comprador y no así del vendedor lo que provoca una desigualdad contractual y por ende una injusticia como se podrá probar con posterioridad.

En seguida realizo un somero estudio de las diversas fracciones del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, de la manera siguiente:

I.- El contrato de compraventa a plazos “PODRA OTORGARSE EN DOCUMENTO PRIVADO” que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, previa ratificación ante Notario.

La fracción I del artículo 2181, contempla una potestad otorgada a los contratantes para celebrar el contrato de compraventa sujeto a estudio en documento

privado, es decir una facultad que puede ser ejercida o no, pero ello no en contraposición a la posibilidad de que los contratantes puedan celebrar el contrato de manera verbal, lo que imposibilitaría su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y su previa ratificación ante Notario, sino como alternativa de otorgarse en ESCRITURA PUBLICA, tal y como lo exige el artículo 2182 que refiere que la venta de un inmueble cualquiera que sea el valor de este, se otorgará en Escritura Pública. Por lo tanto esta modalidad de contrato de compraventa puede otorgarse en documento privado, previa ratificación ante Notario Público para que con posterioridad se pueda solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Al respecto debo de señalar que si existe la celebración de un contrato a plazos, y la fracción I del artículo 2181 del Código Civil exige la ratificación ante Notario para su oportuna inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo recomendable para aquellos que celebran contratos de compraventa a plazo o en abonos, sería el de otorgarse en Escritura Pública porque finalmente en dicho acto se deben de calcular de antemano los impuestos, gastos y derechos de inscripción.

Digo lo anterior, porque el Notario Público salvo las excepciones que establecen las leyes fiscales, está obligado a calcular y enterar el Impuesto Sobre la Renta, así como el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que genera un contrato de compraventa como consecuencia de la enajenación, bien sea en uno, es decir en documento privado ratificado ante Notario o en Escritura Pública.

II.- La fracción II del artículo 2181 refiere que el contrato de compraventa a plazos se elevara a escritura pública cuando se acabe de pagar el precio y en todo caso cuando el comprador lo solicite.

Resulta axiomático el hecho de que al haberse cubierto la totalidad del precio en parcialidades, el comprador tenga el derecho de exigir del vendedor, el otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente, pero qué sucede en la hipótesis que el vendedor se negara a firmar la Escritura Pública respectiva.

De acuerdo a la terminología utilizada por la fracción II del artículo 2181 se podría considerar que el contrato privado ratificado ante Notario, que contenga el contrato de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, pueda ser ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA CON LA SOLA INTERVENCIÓN Y SOLICITUD DEL COMPRADOR, es decir, con una simple protocolización, sin embargo es menester mencionar, que debido a que el Notario Público no es una autoridad judicial que pueda determinar si el precio pactado a plazos ya fue cubierto en su totalidad es por ello que considero que la fracción II del artículo 2181 hace referencia a que el contrato de compraventa a plazos SE FORMALICE EN ESCRITURA PUBLICA, y por supuesto necesariamente con la intervención de ambos contratantes, es decir vendedor y comprador.

III.- En relación a la fracción III del artículo 2181, es evidente que en el contrato privado de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, ratificado ante Notario, deban establecerse los datos relativos de los títulos de propiedad, de los que se infiera que el vendedor es el propietario, con los datos que identifiquen tanto al inmueble tales como numero oficial, si es casa o terreno, superficie, medidas y colindancias, así como los datos de su inscripción, es decir la partida, el libro, la foja, y el tomo, así como el folio

real inmobiliario en su caso. Lo anterior deberá ser debidamente analizado, supervisado y plasmado por el Notario ante quien se ratifique u otorgue el contrato de compraventa.

IV.- La fracción IV del artículo 2181, refiere que si el inmueble objeto de la compraventa no estuviere inscrito, debe éste bajo su responsabilidad, obtener la inscripción.

Aunque la fracción que se analiza no señala a que inscripción se refiere, evidentemente que hace referencia a la del Registro Público de la Propiedad de la demarcación o Distrito Judicial en la que se encuentre ubicada la casa habitación o terreno, sin embargo es necesario mencionar que la falta de antecedentes registrales puede dar pauta a la comisión de diversos ilícitos o fraudes consistentes en la enajenación de inmuebles que no pertenezcan al vendedor o que pertenezcan a terceros, por lo que el legislador en todo caso debió sujetar la enajenación mediante la compraventa a plazos a la condición de que el inmueble que careciera de antecedentes registrales, al menos contara con la documentación catastral que hiciera presumir la propiedad del vendedor en caso de que la casa habitación o terreno para construirla no estuviere inscrito en la dependencia mencionada.

V.- La fracción V del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, hace alusión que en el contrato privado de compraventa ratificado ante Notario se relacionarán los actos que importen gravámenes o limitaciones al dominio y sus inscripciones en dicho registro.

La fracción en comento, es atingente en cuanto a que indica la obligatoriedad para plasmar en el documento privado ratificado ante Notario los gravámenes o limitaciones al dominio y sus inscripciones en dicho registro.

Al respecto debo de señalar que es inadecuada la terminología o desafortunada la posibilidad de establecer en un documento privado relativo a un contrato de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, ratificado ante Notario, LIMITACIONES AL DOMINIO, ya que en caso de ser así, el vendedor estaría imposibilitado para transmitir dicho dominio salvo cuando se estableciera una condición y que el contrato de compraventa a plazos no surtiera sus efectos de manera inmediata. En cuanto a los gravámenes que se deben de precisar en un capítulo de antecedentes de cualesquier tipo de contrato, resulta obvia su especificación, máxime que los mismos se podrán apreciar del Certificado de Gravámenes que en su caso solicite el Notario que de fé del acto, consistente en la ratificación de las firmas impuestas en el documento privado que contenga el contrato de compraventa a plazos, previo al envío al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, debiendo hacer la acotación que la fracción que se analiza al referirse “a sus inscripciones en dicho Registro”, hace alusión al Registro Público de la Propiedad.

VI.- La fracción VI del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, indica que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del contrato de compraventa a plazos, en parcialidades o en abonos, se hará a solicitud de cualquiera de las partes y surtirá efectos contra terceros desde la fecha del contrato si se gestiona dentro de los noventa días a la misma fecha.

Al respecto debo de mencionar que la fracción que se estudia, introduce un término de noventa días siguientes a la fecha del otorgamiento del contrato de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, para inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad con la finalidad de que surta efectos contra terceros desde la fecha del contrato.

Lo anterior resulta riesgoso para los terceros, y sobre todo antijurídico y de poca técnica legislativa ya que, ¿cuál sería la consecuencia en caso de que el contrato de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, se inscribiera con posterioridad al vencimiento del término de los noventa días?, ¿no surtiría efectos contra terceros desde la fecha del contrato?. Considero desde un punto de vista personal que desde el momento en que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad un contrato traslativo de dominio, bien sea en documento privado o en documento público éste surte efectos frente a terceros, sin embargo, tal problemática se podría resolver fácilmente aplicando lo dispuesto por el artículo 92 de la Ley del Notariado que textualmente indica lo siguiente:

**ARTÍCULO 92.- PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS O DE DILIGENCIAS JURISDICCIONALES.-** En las actas de protocolización de documentos o de diligencias jurisdiccionales, el Notario podrá transcribir íntegramente su contenido, la parte relativa o los agregará en copia certificada al apéndice, haciendo constar en su caso, que los devuelve a la autoridad remitente o al interesado.

En las protocolizaciones de actas de asamblea de personas jurídicas, se relacionarán los antecedentes necesarios para acreditar su

constitución, así como la validez y eficacia de los acuerdos tomados de conformidad con su régimen legal y estatutos.

Es decir, la fracción sujeta a análisis debió haber previsto que el Notario ante quien se pretenda ratificar la firma de un documento privado que contenga un contrato de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, solicitará la anotación de un primer aviso preventivo así como la expedición del Certificado que contenga la situación registral del inmueble consistente en la casa o terreno para construirla que será objeto de la compraventa, en el entendido de que durante los noventa días que alude la Ley del Notariado del Estado de Puebla, no podrá llevarse a cabo ninguna anotación o afectación hasta que no se inscriba en definitiva el referido contrato privado, y así con ello evitar perjuicios o daños a terceros adquirentes de buena fe, o al propio comprador en caso de que el tercero justificara su buena fe y por ende la prelación y preferencia de su derecho como consecuencia de ella.

VII.- La fracción VII del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, establece que los intereses que se pacten no podrán ser superiores a los intereses de los préstamos con hipoteca que celebran las Sociedades Nacionales de Crédito.

En relación a esta fracción debo de mencionar que el Código Civil para el Estado de Puebla, entró en vigor el 1º de junio de 1985, fecha que coincide cuando las Instituciones de Crédito y de Banca Múltiple, pertenecían al Estado, ya que por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de septiembre de 1982 por el aquél entonces Presidente de la República José López Portillo, se expropió la Banca privada, motivo por el cual los intereses referenciados a instituciones financieras hacían

alusión a SOCIEDADES NACIONALES DE CREDITO, porque durante la vigencia del Código Civil las instituciones financieras habían sido adquiridas por expropiación por el Estado, sin embargo, en la actualidad debemos de interpretar el dispositivo sujeto a análisis y referenciarlo en general a las instituciones de crédito, de banca múltiple y por lo tanto a tasas de interés que sean utilizadas por la banca privada, tales como TASA DE INTERES INTERBANCARIO DE EQUILIBRIO, que se da a conocer en el Diario Oficial de la Federación ó en su defecto la tasa fijada para los CERTIFICADOS DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN, que en la actualidad no es superior al 4% anual cuando el interés legal establecido en el artículo 2015 del Código Civil para el Estado lo determina en el 18% anual, es decir existe una diferencia abismal en perjuicio del vendedor, ya que en caso de incumplimiento por parte de un comprador de una casa habitación o de un terreno para construirla, el vendedor solo recibiría intereses no superiores a las tasas precitadas, es decir, menos de una cuarta parte de los intereses legales.

No debemos pasar inadvertido el contexto y la época en que se concibió el Código Civil para el Estado de Puebla, cuando las instituciones financieras y particularmente el servicio de la banca y crédito pertenecía al estado, las tasas de interés en operaciones activas, es decir aquellas en que las referidas instituciones eran los acreedores, llegaban incluso o superaban un 100% anual y en la actualidad cuando las tasas de interés referenciadas, y particularmente las tasas de interés interbancaria de equilibrio, no superan el 4% anual, la fracción en comentario y sujeta a análisis se torna injusta en contra de los intereses de un vendedor de casa habitación, lo que la torna injusta.

A guisa de comentario menciono que en la actualidad solo existen las siguientes Sociedades Nacionales de Crédito:

- o NACIONAL FINANCIERA S.N.C. (NAFIN)
- o BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS, S.N.C. (BANOBRAS)
  
- o BANCO NACIONAL DEL COMERCIO EXTERIOR S.N.C. (BANCOMEXT)
  
  
- o SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. (SHF)
  
  
- o BANCO DEL AHORRO NACIONAL Y SERVICIOS FINANCIEROS, S.N.C. (BANSEFI).
  
  
- o BANCO NACIONAL DEL EJERCITO FUERZA AEREA Y ARMADA S.N.C. (BANJERCITO)

VIII.- La fracción VIII del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, establece que se entenderá, sin necesidad de cláusula expresa, que el comprador no podrá enajenar el inmueble adquirido, hasta que haya pagado totalmente el precio.

Aun cuando desde mi punto de vista, estoy a favor de que se derogue el artículo del que forma parte esta fracción sujeta a análisis, en el supuesto que continúe vigente, resulta una incongruencia la referida prohibición ya que incluso podría considerarse violatoria de derechos humanos y particularmente del de propiedad, porque si consideramos de conformidad en lo dispuesto por los artículos 2122 y 2123 del Código Civil, que la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo convenio de ellas respecto al bien vendido y al precio determinado, aunque el precio no haya sido entregado ni el segundo satisfecho, y como consecuencia desde el momento de la compraventa el bien pertenece al comprador y el precio al vendedor, resulta evidente que el comprador de

una casa habitación o terreno para construirla concertado a plazos, en abonos o en parcialidades, tiene el derecho sobre el dominio y la propiedad y como consecuencia para disponer del inmueble, salvo que la compraventa SE PACTARA CON RESERVA DE DOMINIO que desde luego se trata de una modalidad diferente a la que se somete a este modesto análisis.

En conclusión si bien no soy partidario de que subsista el artículo 2181 del Código Civil para el Estado, en caso de continuar vigente, no se debería de impedir por técnica jurídica legislativa y prohibir al comprador el derecho para disponer de un inmueble, en el caso sujeto a estudio de casa habitación o terreno para construirla, en relación a un contrato de compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades, no por cuestiones proteccionistas de los intereses contractuales del comprador sino en aras de salvaguardar el derecho constitucional de la propiedad y las normas y dispositivos legales que la regulan y protegen.

IX.- La fracción IX del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, establece que el vendedor podrá demandar el cumplimiento del contrato, pero no la rescisión del mismo.

Indudablemente ésta fracción constituye el aspecto total de la tesis que se formula y que propone derogar el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, por considerarlo proteccionista de los derechos e intereses de cierto sector de la sociedad o de los contratantes que adquieren inmuebles para casa habitación o terrenos para construirla y para ser habitada por el propio comprador, y que evidentemente fue creado bajo una ideología populista, idealista pero sobre todo parcial debido a que propende a perjudicar los derechos e intereses del enajenante o vendedor, lo que torna a dicho dispositivo injusto e innecesario, ya que existen además los dispositivos que regulan

la rescisión de las obligaciones y en general de los contratos bilaterales o sinalagmáticos y onerosos, a los que pertenece el contrato de compraventa a plazos de casa habitación o terreno para construirla y ser habitada por el comprador.

En efecto, con antelación referí que el artículo 1562 establece que la condición resolutoria, salvo disposición expresa de la ley, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su obligación.

Por su parte el diverso 1563 prevé que si uno de los contratantes no cumple su obligación, podrá el otro escoger entre exigirle el cumplimiento o la rescisión del contrato, y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios, pudiendo adoptar este segundo medio, aun en el caso, de que habiendo elegido el primero no fuere posible el cumplimiento de la obligación.

Así mismo, el artículo 1564 del Código Civil para el Estado, especifica que: Artículo 1564.- La rescisión 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 efecto contra tercero de buena fe, si no se estipuló expresamente e inscribió en el Registro Público, en la forma prevenida por la ley.

El artículo 1947 del citado Código Civil del Estado de Puebla, establece que solo pueden rescindirse los contratos válidos y el consecuente 1948 determina que procede la rescisión: Artículo 1947.- Sólo pueden rescindirse los contratos válidos.

Los artículos 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, regulan la figura jurídica de la rescisión así como sus efectos, que son restitutorios de las partes sin perjuicio de la responsabilidad civil en que incurran, siendo aplicables por analogía los artículos 1939 a 1944 en relación a los efectos restitutorios de la rescisión, la cual puede ser regulada convencionalmente por los contratantes que a continuación se transcriben:

Artículo 1947.- Sólo pueden rescindirse los contratos válidos.

Artículo 1948.- Procede la rescisión:

- I. Por incumplimiento de contrato.
- II. Por vicios o defectos ocultos del bien transmitido.
- III. En los demás casos previstos por la ley.

Artículo 1949.- La falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria, cuando fue total o parcialmente cumplido por una o por las dos partes.

Artículo 1950.- Los efectos de la rescisión son restitutorios para las partes sin perjuicio de la responsabilidad civil en que incurran.

Artículo 1951.- Son aplicables por analogía los artículos 1939 a 1944, a los efectos restitutorios de la rescisión, y en esta aplicación analógica se entenderá que esas disposiciones cuando hablen de "nulidad" se refieren a "rescisión".

Artículo 1952.- Pueden las partes regular convencionalmente la forma en que proceda la rescisión y los efectos de ella y en este caso se estará a lo pactado.

Artículo 1953.- En cuanto a los contratos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad inmueble se estará a lo dispuesto en los artículos 1564 y 2172.

Artículo 1954.- Las acciones de rescisión prescriben en dos años.

El recién transcrito artículo 1953 señala que en cuanto a los contratos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad del inmueble se estará a lo dispuesto en los artículos 1564 y 2172 del Código Civil, los cuales a continuación me permito transcribir:

Artículo 1564.- La rescisión 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 efecto contra tercero de buena fe, si no se estipuló expresamente e inscribió en el Registro Público, en la forma prevenida por la ley.

Artículo 2172.- La compraventa de inmuebles y la adquisición a título oneroso de derechos reales sobre inmuebles, si el adquirente no cumple las obligaciones que le correspondan, se rigen en cuanto a su rescisión, por las siguientes disposiciones:

- I. La rescisión formada en el pacto comisorio tácito, sólo surte efectos entre los contratantes.

- II. Para que la rescisión surta efectos contra tercero de buena fe, el pacto comisorio debe ser expreso y reunir las condiciones establecidas en el artículo 1564.
  
- III. Para que el comprador incurra en mora respecto al pago del precio, además del vencimiento del plazo, se requiere que el vendedor interpele al comprador.
  
- IV. La rescisión por incumplimiento en el pago del precio no procede, cuando este Código así lo disponga.

Como se puede apreciar de los dispositivos legales anteriormente transcritos, la rescisión formada en el pacto comisorio tácito, es decir la prevista por el artículo 1562 del Código Civil y aludida como “CONDICION RESOLUTORIA”, va implícita o tácita en todos los contratos bilaterales, solo surte efectos entre los contratantes, y para que la rescisión surta efectos contra terceros de buena fe, el pacto comisorio, debe ser expreso y reunir los requisitos establecidos en el artículo 1564 es decir estipularse expresamente e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la demarcación territorial o Distrito Judicial donde se encuentre el inmueble, en el caso que se analiza, la casa habitación o terreno para construirla y así mismo para que el comprador incurra en mora además del vencimiento de plazo se requerirá que el vendedor interpele al comprador.

Recordemos que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2011 del Código Civil para el Estado la interpelación se define como:

*El acto por el cual el acreedor intima o manda intimar al deudor que cumpla con su obligación.*

Para ello, es decir, para proceder a la derogación del artículo 2181, será necesario derogar la fracción IV del artículo 2172 del Código Civil para el Estado, ya que la rescisión por incumplimiento en el pago del precio no procede cuando el Código Civil lo disponga que es el caso precisamente en el contrato de compraventa a plazo, cuando el objeto lo constituye una casa habitación o terreno para construirla y ser habitada por el propio adquirente.

En otras palabras no es necesario ni justificable mantener incólume y vigente, el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, debido a que existen dispositivos que regulan de manera genérica la rescisión de los contratos traslativos de dominio y particularmente la compraventa de inmuebles y que resulta más justa y equitativa para los contratantes que en ellas intervengan.

Como en su oportunidad será expuesto, con excepción de los Estados de Tlaxcala, Tabasco y Puebla, el Código Civil de las demás entidades federativas, someten la rescisión de bienes inmuebles incluyendo la de casas habitación o terrenos para construirlas a los dispositivos legales de las reglas generales e incluso imponen mayores cargas tales como exigir al comprador que incumple en el pago puntual de las parcialidades o de los abonos a pagar intereses y en su caso daños y perjuicios, además de una renta mensual o una indemnización por el uso del inmueble objeto del contrato de compraventa en el caso de que el vendedor reclamara la rescisión, hipótesis normativa que se encuentra prohibida por el Código Civil del Estado de Puebla.

Consecuentemente propongo la derogación del artículo 2181, fundamentalmente por el hecho de que no se otorga y se hace nugatorio el derecho del vendedor para exigir la rescisión del contrato de compraventa sobre una casa habitación o terreno para construirla pactado a plazos, en caso de incumplimiento del comprador en el pago del precio pactado.

X.- La fracción X del artículo 2181, refiere que en el juicio mediante el cual el vendedor exige el cumplimiento del contrato al comprador, éste podrá pagar su deuda hasta antes de que cause estado el auto de fincamiento de remate.

Al respecto debo de manifestar, que esta fracción beneficia nuevamente al comprador en perjuicio del vendedor de una casa habitación o de terreno para construirla y ser habitada por el comprador, ya que incluso otorga una prerrogativa al comprador y la posibilidad de poder solventar el pago de su deuda hasta antes de que cause estado el auto de fincamiento del remate, es decir hasta que cause ejecutoria la resolución que adjudica el bien a un tercero como consecuencia de la enajenación o remate judicial.

Si consideramos que los intereses legales de acuerdo al artículo 2015 del Código Civil para el Estado es del 18% anual, y de acuerdo a las tasas referenciadas a la tasa TIIE, a la tasa establecida para los CETES, o cualquiera similar en la actualidad no llega al menos al 4% anual, comparación que sale a colación por lo referido en la diversa fracción VII del artículo 2181 previamente analizada y que señala que los intereses que se pactan no podrán ser superiores a los intereses de los préstamos con hipoteca que celebran las Sociedades Nacionales de Crédito, es evidente que resulta perjudicial a los intereses del vendedor el dispositivo señalado que circunscribe los intereses tasado a esa época a un porcentaje muy inferior al legal ya que como lo

analizamos el Código Civil vigente entró en vigor en la época que las tasas de interés llegaban y en ocasiones superaban el 100% anual y por lo tanto como consecuencia de dichas observaciones considero necesario que se derogue el artículo 2181 del Código Civil, ya que el vendedor que demande el cumplimiento del contrato al comprador solo podrá recibir intereses irrisorios aun en el caso de que haya promovido un juicio cuya duración haya sido excesiva y costosa y el cual haya concluido con una sentencia definitiva resultando injusto que en ejecución de esta se haya rematado el inmueble y aun en dicha hipótesis, quedando únicamente pendiente de causar ejecutoria el auto que declara fincado el remate, el comprador pueda efectuar el pago cubriendo únicamente un interés que resulta injusto para el vendedor, el cual no logra obtener al menos el interés legal previsto por el artículo 2015 del Código Civil.

XI.- La fracción XI del artículo 2181 del Código Civil, establece que los gastos y honorarios que cause la escrituración del contrato, el registro correspondiente y el del documento privado a que se refiere la fracción I serán cubiertos por mitad entre los contratantes.

Considero que esta fracción nuevamente vulnera el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes que es reconocida en la exposición de motivos del Código Civil del Estado de Puebla y que precisamente salvaguarda el derecho de las partes para convenir y llevar a cabo los acuerdos que a su interés satisfagan siempre y cuando no se afecten derechos de terceros, dispositivos de orden público o los de la sociedad, considerando desde mi particular punto de vista que los gastos y honorarios puedan ser regulados por los contratantes de acuerdo a sus intereses y conveniencia.

XII.- La fracción XII del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, establece que si la Escritura definitiva se otorga al terminar de pagar el precio, el último 10% del mismo podrá retenerlo el comprador para entregarlo al vendedor en el momento de su otorgamiento y en presencia del Notario.

La precitada fracción nuevamente atenta contra el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes reconocida por el Código Civil del Estado de Puebla, por lo que no es congruente ni justificable el hecho de facultarse al comprador para retener una cantidad equivalente a un 10% del precio convenido, además que es de explorado derecho, que un contratante no puede exigir del otro el cumplimiento de una obligación si no ha cumplido con aquella o aquellas que le correspondan que en el caso concreto es el precio y así lo ha sostenido la jurisprudencia de los Tribunales Federales que a continuación transcribo:

*CUMPLIMIENTO DE CONTRATO O CONTRATOS BILATERALES CONTRATOS BILATERALES, MORA EN LOS.*

*Tratándose de un contrato que establece obligaciones bilaterales para las partes, si éstas no cumplen con las que son a su cargo, resulta evidente que ninguna de las dos incurre en mora, porque en los contratos donde se estipulan obligaciones recíprocas, un celebrante no incurre en mora si la otra parte no cumple o no se allana debidamente con lo que se obligó, siendo este un principio de equidad, en virtud de que ambas partes se comprometen en la medida y alcance en que su contraparte se obliga, de tal suerte que si existe incumplimiento de ambos celebrantes debe eximirseles de las prestaciones que se reclamen, pues es requisito indispensable para demostrar la rescisión o el cumplimiento, el que la parte que lo intente cumpla con las obligaciones a su cargo.*

*Sexta Epoca, Cuarta Parte:*

*Volumen LXXXII, página 59. Amparo directo 1233/61. Fausto Acosta Moctezuma. 9 de abril de 1964.*

*Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.*

*Volumen CI, página 28. Amparo directo 6373/64. Benjamín Orozco Reza. 1o. de noviembre de 1965.*

*Cinco votos. Ponente: Ramón Canedo Aldrete.*

*Séptima Época, Cuarta Parte:*

*Volumen 4, página 24. Amparo directo 1162/68. J. Jesús Fernández González. 30 de abril de 1969. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.*

*Volúmenes 133-138, página 225. Amparo directo 161/72. Industria Petroquímica Nacional, S.A. 18 de noviembre de 1974. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.*

*Volumen 88, página 31. Amparo directo 4407/74. Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S.A. 2 de abril de 1976. Cinco votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.*

*Volúmenes 121-126, página 13. Amparo directo 2279/76. Asesoramiento Profesional de Crédito, S.A. 3 de mayo de 1979. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Alfonso Abitia Arzapalo.*

*Volúmenes 133-138, página 77. Amparo directo 1856/75. Industria Petroquímica Nacional, S.A. 24 de marzo de 1980. Cinco votos. Ponente: Raúl Lozano Ramírez.*

*Volúmenes 145-150, página 160. Amparo directo 138/79. Gustavo González Garza. 16 de febrero de 1981. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Olivera Toro.*

*Volúmenes 163-168, página 37. Amparo directo 5839/80. Napoleón Anaya García. 12 de agosto de 1982.*

*Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.*

XIII.- La fracción XIII del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, establece que no es lícito el convenio por el cual las partes estipulan que por concepto de alquiler, o renta y por indemnización debida al deterioro, el comprador perderá lo que hubiere dado a cuenta del precio y tal convenio se tendrá por no puesto y no surtirá ningún efecto.

Desde el punto de vista gramatical, la fracción transcrita resulta lógica y razonable, sin embargo considero que en caso de derogarse el artículo 2181 del Código Civil, por el contrario se debe de establecer la posibilidad de que en caso de rescisión del contrato fundada en el incumplimiento del comprador en el pago del precio pactado en el contrato de compraventa de casa habitación o de terreno para construirla y para ser habitada por el comprador, se estableciera la posibilidad de cobrar una

indemnización por el uso, por el desgaste o por el deterioro del bien inmueble objeto del contrato, sobre todo basado en la negligencia del comprador.

XIV.- La fracción XIV del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, determina que no es lícito pactar cláusula penal en contra del comprador.

Lo anterior hace presuponer que existe la posibilidad de establecer cláusula penal en contra del vendedor ya que no lo excluye, lo que torna injusto el precitado dispositivo provocando una desigualdad e inequidad contractual.

Los artículos que van del 2017 al 2025, regulan lo relativo a la cláusula penal por cualquiera de los siguientes casos:

1. Por el no cumplimiento del contrato.
2. Por el retardo en el cumplimiento de la obligación.
3. Porque la obligación no se preste de la manera convenida.

Si consideramos que el comprador de acuerdo a lo dispuesto por la fracción X del artículo 2181 que se analiza, puede pagar su deuda hasta antes de que cause estado, es decir ejecutoria el auto de fincamiento de remate, estaríamos hablando de que existe la imposibilidad que el comprador pueda reclamar una cantidad por concepto de cláusula penal por el retardo en el cumplimiento de la obligación, salvo un interés que en la actualidad resulta irrisorio pues es muy inferior al interés legal.

XV.- La fracción XV del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, establece que las disposiciones de este artículo es decir el 2181, no pueden renunciarse.

La fracción sujeta a análisis torna irrenunciable la totalidad del contenido del artículo 2181 y sus sendas fracciones, circunstancia que provoca la nulidad del contrato de compraventa a plazos en parcialidades o en abonos tratándose de casas habitación o terrenos para construirlas y ser habitadas por la parte compradora, debido a que es un dispositivo prohibitivo ya que de acuerdo a lo previsto en el artículo 13 del Código Civil para el Estado, los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas serán nulos de manera absoluta, razón por la cual para el caso de que se transgredan algunas de las fracciones del artículo objeto de análisis, traerá como consecuencia que el contrato respectivo es decir el de la compraventa a plazos, en abonos o en parcialidades para ser habitada por el comprador, sea nulo.

XVI.- La fracción XVI del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, establece como medida de seguridad y de prevención para evitar que las partes contratantes en una compraventa concertada en la modalidad del pago del precio en parcialidades o en abonos, la formalicen transgrediendo la normatividad y reglas previstas en el artículo 2181 en forma exagerada poco usual y redundante, que el texto del artículo objeto de análisis se transcriba en los antecedentes del contrato con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo.

Hubiera bastado señalar que el texto del artículo se transcribirá en el cuerpo del contrato, desconociendo pues no existe una razón justificada para ello, el motivo que orilló al legislador a establecer que la transcripción se realizara con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo, ya que si la finalidad era enfatizar y hacer

del conocimiento de los contratantes el contenido del artículo 2181 del Código Civil, en todo caso se hubiera establecido que dicha transcripción se resaltara con negrillas.

XVII.- La fracción XVII del artículo 2181 del Código Civil para el Estado, refiere que si el inmueble adquirido conforme a ése artículo se destina al patrimonio familiar, se aplicará lo dispuesto en el artículo 796.

Esta fracción resulta incongruente con la diversa VIII que establece la prohibición para el comprador para enajenar el inmueble adquirido hasta que haya pagado totalmente el precio, máxime que una vez destinado un inmueble para patrimonio familiar, los bienes que lo constituyen se consideran inalienables y no estarán sujetos a embargo o gravamen alguno atento a lo dispuesto por el artículo 797 del Código Civil para el Estado de Puebla, es decir en caso de incumplimiento por parte del comprador en el pago de las parcialidades o abonos para solventar el precio concertado en el contrato de compraventa a plazos, el vendedor deberá exigir el cumplimiento y en su caso la ejecución mediante un remate judicial a un tercero, situación que se haría nugatoria como consecuencia de la inalienabilidad de los bienes que conforman el patrimonio familiar.

Corolario de todo lo expuesto, es la necesidad de derogar el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, y regular el contrato de compraventa a plazos, en parcialidades o en abonos, de casas habitación o terrenos para construirlas y ser habitadas por los compradores, de diferente manera a la prevista en dicho dispositivo, estableciendo en la nueva regulación la posibilidad que el vendedor pueda exigir ante el incumplimiento del comprador la rescisión del contrato e incluso de proceder ésta, el pago de una renta o indemnización por el uso o deterioro del inmueble objeto del contrato.

Para reforzar mi criterio es de suma importancia mencionar que el antecedente legislativo del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, se encuentra en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla publicada en el Periódico Oficial del Estado el día veinte de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, que en su artículo 77, establecía textualmente lo siguiente:

ARTÍCULO 77.- La compraventa de terrenos vendidos a plazo de fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado, para la construcción de casas habitación, y la compraventa a plazo de casas habitación tendrá las siguientes modalidades:

I.- Podrán otorgarse en documento privado, que se elevará a escritura pública al concluir de pagarse el precio y en todo caso, cuando alguna de las partes lo solicite. El contrato así otorgado, producirá sus efectos jurídicos con relación a terceros, aunque no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad; pero aún terminado de pagar el precio del inmueble, no podrá enajenarse si no se otorga, previamente la escritura formal que corresponda y se inscriba en el citado Registro.

II.- Los intereses que se pacten, no podrán ser superiores al de los préstamos con hipoteca de las instituciones hipotecarias.

III.- El vendedor no podrá rescindir el contrato por falta de pago, o de incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, sin perjuicio de que podrá exigirle el pago de lo que adeude y, en su caso, el cumplimiento forzoso de sus otras obligaciones.

IV.- Los gastos, impuestos y honorarios que cause el otorgamiento del contrato y registro del testimonio, y en su caso, del documento privado a que se refiere la fracción I, serán cubiertos por mitad entre los contratantes, salvo el Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles del que es sujeto exclusivamente el vendedor por disposición del artículo 200 fracción I, del Código Fiscal.

El espíritu del legislador en relación al artículo 77 de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, reproducido con antelación y el propio artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, se sustentaba en una necesidad de carácter social derivada aparentemente de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y plasmada en los artículos 4º, 25 y 26 de la Ley Suprema señalada, en el sentido de salvaguardar o procurar una casa habitación para todas las personas como una prerrogativa constitucional, empero tal fundamentación resulta superficial ya que una prerrogativa de tal naturaleza no debería de ser garantizada o soportada por un particular, en el caso que ocupa a ésta tesis al vendedor en un contrato de compraventa a plazos de casa habitación o de terreno para construir ésta y ser habitada por el comprador, sino mediante acciones gubernamentales a través de programas sociales implementados por el Gobierno Federal, los de los Estados y los Municipios, mediante fondos o fideicomisos para el desarrollo de fraccionamientos populares para la construcción de casas habitación, tales como el INFONAVIT, el FOVI, FOVISSSTE, etc.

En su momento, la Suprema Corte funcionando en pleno, reconoció la constitucionalidad del artículo 77 fracción III de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, argumentando que no se transgredían los artículos 5º y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, puesto que no prohibía establecer límites a las obligaciones contractuales ni evitaba la libre concurrencia o la competencia entre sí, considerando el aludido dispositivo como una excepción tendiente a salvaguardar derechos de tipo social plasmados en los artículos 4º, 25 y 26 de la referida Ley Suprema, sin embargo es importante señalar que dichas tesis en la actualidad se consideran históricas por haberse abrogado la precitada Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, como se evidencia posteriormente.

A continuación me permito transcribir la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Pleno, que en la actualidad están consideradas como Tesis Históricas.

Tomo I. Constitucional 3. Derechos Fundamentales Tercera Parte - Históricas Primera Sección - SCJN

Materia(s): Administrativa, Constitucional

Tesis: 163 (H)

Página: 2768

FRACCIONAMIENTOS. EL ARTÍCULO 77, FRACCIÓN III, DE LA LEY RELATIVA DEL ESTADO DE PUEBLA, NO VIOLA LA GARANTÍA DE LIBRE CONCURRENCIA QUE PREVÉ EL ARTÍCULO 28 CONSTITUCIONAL [TESIS HISTÓRICA].

El segundo párrafo del artículo 28 constitucional prohíbe todo acuerdo, procedimiento o combinación de los productores, industriales, comerciantes o empresarios de servicios que, de cualquier manera, eviten la libre concurrencia o la competencia entre sí y, en general, todo lo que constituya una ventaja exclusiva indebida a favor de una o varias personas determinadas con perjuicio del público en general o de alguna clase social. Ahora bien, la limitación que impone el artículo 77, fracción III, de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla, no implica que se excluya a los fraccionadores de la libre concurrencia ni establece un monopolio para éstos, puesto que cualquier persona que reúna los requisitos para ser fraccionador autorizado por el Gobierno del Estado, puede dedicarse a esa actividad celebrando contratos de compraventa a plazos de casa habitación así como de terrenos para la construcción de casa habitación. Por otro lado, que los fraccionadores no puedan pedir la rescisión del contrato a los compradores en caso de falta de pago o de incumplimiento de sus obligaciones, no perjudica a una sola clase de fraccionadores. Además, los fraccionadores no quedan desprotegidos, puesto que el propio precepto impugnado establece que el vendedor puede exigir del comprador el pago de lo que se adeude y, en su caso, el cumplimiento forzoso de sus obligaciones.

Recurso de revisión en el amparo directo 6751/85.—Sercomín, S.A.—18 de enero de 1990.—Mayoría de dieciocho votos.—Ponente: Mariano Azuela Güitrón.—Secretario: Sergio Novales Castro.

Recurso de revisión en el amparo directo 5415/85.—Sercomín, S.A.—11 de octubre de 1990.—Mayoría de dieciséis votos.—Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas.—Secretario: Mario Alberto Adame Nava.

Recurso de revisión en el amparo directo 5520/85.—Sercomín, S.A.—11 de octubre de 1990.—Mayoría de dieciséis votos.—Ponente: Luis Fernández Doblado.—Secretaria: Antonia Herlinda Velasco Villavicencio.

Recurso de revisión en el amparo directo 1035/86.—Sercomín, S.A.—1o. de abril de 1992.—Mayoría de dieciséis votos.—Ponente: Fausta Moreno Flores.—Secretario: Víctor Hugo Mendoza Sánchez.

Recurso de revisión en el amparo directo 1050/86.—Sercomín, S.A.—1o. de abril de 1992.—Mayoría de quince votos.—Ponente: Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez.—Secretario: David Olvera Díaz.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el miércoles nueve de septiembre en curso, por unanimidad de diecisiete votos de los señores Ministros: Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Ignacio Magaña Cárdenas, José Trinidad Lanz Cárdenas, Noé Castañón León, Luis Fernández Doblado, José Antonio Llanos Duarte, Victoria Adato Green, Samuel Alba Leyva, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordoza Lozano, Fausta Moreno Flores, Carlos García Vázquez, Mariano Azuela Güitrón y Juan Díaz Romero, aprobó, con el número 29/1992, la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla.—Ausentes: Santiago Rodríguez Roldán, Felipe López Contreras, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.—México, D.F., a 11 de septiembre de 1992.

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 57, septiembre de 1992, página 15, Pleno, tesis P./J. 29/92; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo X, septiembre de 1992, página 5.

Apéndice 1917-2000, Tomo I, Materia Constitucional, Jurisprudencia, Suprema Corte de Justicia de la Nación, página 265, Pleno, tesis 223.

Nota: Histórica conforme a la nota genérica 2.

Época: Octava Época  
 Registro: 900148  
 Instancia: Pleno  
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
 Fuente: Apéndice 2000  
 Tomo I, Const., Jurisprudencia SCJN  
 Materia(s): Constitucional  
 Tesis: 148  
 Página: 184

CONTRATOS. LA LIMITACIÓN AL PRINCIPIO DE BILATERALIDAD CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 77, FRACCIÓN III, DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA NO VIOLA EL ARTÍCULO 5o. CONSTITUCIONAL.- La citada fracción del artículo referido establece una excepción al principio de bilateralidad de los contratos o de reciprocidad de las obligaciones en los casos de compraventa de terrenos para construir casa habitación o para adquirir ésta en fraccionamientos autorizados por el Estado, al prohibir la rescisión del contrato por falta de pago o por el incumplimiento de obligaciones por parte del comprador. Esta excepción responde a una necesidad de carácter social derivada de la Constitución, especialmente de sus artículos 4o., 25 y 26, así como de hechos notorios que revelan que en contratos como los mencionados la igualdad entre las partes contratantes que presupone el principio de bilateralidad no existe. Esta situación se busca superar introduciendo en la legislación la excepción de que se trata, lo que no pugna con el artículo 5o. constitucional, puesto que no prohíbe establecer límites a las obligaciones contractuales. Las garantías individuales que se consignan en la Constitución no son absolutas o ilimitadas sino que deben interpretarse dentro del marco jurídico general de carácter social que la misma establece.

Octava Época:

Recurso de revisión en el amparo directo 6751/85.-Sercomín, S.A.-18 de enero de 1990.-Mayoría de dieciocho votos.-Ponente: Mariano Azuela Güitrón.-Secretario: Sergio Novales Castro.

Recurso de revisión en el amparo directo 5415/85.-Sercomín, S.A.-11 de octubre de 1990.-Mayoría de dieciséis votos.-Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas.-Secretario: Mario Alberto Adame Nava.

Recurso de revisión en el amparo directo 5520/85.-Sercomín, S.A.-11 de octubre de 1990.-Mayoría de dieciséis votos.-Ponente: Luis Fernández Doblado.-Secretaria: Antonia Herlinda Velasco Villavicencio.

Recurso de revisión en el amparo directo 1035/86.-Sercomín, S.A.-1o. de abril de 1992.-Mayoría de dieciséis votos.-Ponente: Fausta Moreno Flores.-Secretario: Víctor Hugo Mendoza Sánchez.

Recurso de revisión en el amparo directo 1050/86.-Sercomín, S.A.-1o. de abril de 1992.-Mayoría de quince votos.-Ponente: Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez.-Secretario: David Olvera Díaz.

Apéndice 1917-1995, Tomo I, Primera Parte, página 106, Pleno, tesis 95; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo X-septiembre, página 5.

Sin embargo, es de particular relevancia señalar que la Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla publicada el veinte de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, fue abrogada por la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del

Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día veinticinco de febrero del año dos mil cuatro, de cuyo texto no se advierte la prohibición o la imposibilidad de rescindir el contrato por falta de pago o de incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, lo que me lleva a concluir que el legislador consideró conveniente introducir la posibilidad de dotar al vendedor de una casa habitación o de un terreno a plazo de fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado para la construcción de casa habitación, de la facultad en dicho supuesto jurídico para rescindir el contrato, por la falta de pago o por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador o facultativamente para exigir el pago del adeudo insoluto, razonamiento que orilla a concluir la propuesta de esta tesis, consistente en derogar el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla, por los argumentos expuestos con anterioridad y los subsiguientes y que se sintetizan en las conclusiones de este trabajo.

#### **CAPITULO IV.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA REGLAMENTACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO EN RELACIÓN CON LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE DESTINADO A CASA-HABITACIÓN Y TERRENO PARA CONSTRUIR ÉSTA EN LAS 31 ENTIDADES FEDERATIVAS.**

##### **CODIGO CIVIL FEDERAL**

Artículo 1949.- 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Artículo 1950.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

Artículo 2300.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.

Artículo 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: 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, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

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.

## **AGUASCALIENTES**

Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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 aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.

Artículo 1821.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

Artículo 2171.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1821 y 1822.

Artículo 2181.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

Artículo 2182.- 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.

### **BAJA CALIFORNIA**

ARTICULO 1824.- 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTICULO 1825.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público, en la forma prevenida por la Ley.

ARTICULO 2174.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículo 1825 y 1826.

Artículo 2182.- 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.

ARTICULO 2184.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público;

### **BAJA CALIFORNIA SUR**

Artículo 1855.- 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Artículo 1856.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos no surtirá efecto

contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevenida por la ley.

Artículo 2205.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1856 y 1857.

Artículo 2215.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 2216.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de éste, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. 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 2161.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude.

**CAMPECHE**

Art. 1842.- 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.

Art. 1844.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público, en la forma prevenida por la ley.

Art. 2154.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude.

Art. 2199.- La falta del pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1844 y 1845.

Art. 2209.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere

adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

Art. 2210.- 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.

### **CHIAPAS**

ART. 1922.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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 este resultare imposible.

ART. 1923.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el registro público en la forma prevenida por la ley.

ART. 2274.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1923 y 1924.

ART. 2284.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetara a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionara la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la clausula rescisoria se haya inscrito en el registro público.

ART. 2285.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador debeat (sic) 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 fijaran 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 entrego. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones mas onerosas que las expresadas, serán nulas.

## **CHIHUAHUA**

690.- La facultad de rescindir las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumba. Sólo pueden rescindirse las obligaciones que en sí mismas son validas.

1691.- Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y otro caso, el pago de daños y perjuicios. También podrá pedir la rescisión, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

2184.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1833 y 1834.

2206.- Si se rescinde la compraventa en abonos, 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, en su demanda o en el juicio que corresponda, 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.

2207.- El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. En caso de que en el contrato se hubiere pactado una tasa para que el comprador pague intereses durante el plazo fijado para liquidar el precio, si la operación se rescinde, tendrá derecho el comprador a que las sumas pagadas se le restituyan con los intereses a la misma tasa pactada.

### **COAHUILA DE ZARAGOZA**

ARTÍCULO 2129. La rescisión del negocio jurídico 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 efecto contra tercero de buena fe, si no se estipuló expresamente e inscribió en el Registro Público, en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2131. La facultad de cualquiera de las partes para resolver los negocios jurídicos, se entiende implícita cuando haya prestaciones recíprocas, para el caso de que la otra parte no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución del negocio, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

ARTÍCULO 2704. La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 2129 y 2130.

ARTÍCULO 2713. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 2714. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.

Las partes pueden convenir anticipadamente el monto del alquiler o renta para el caso de rescisión.

ARTÍCULO 2715. En el caso del artículo anterior, el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

### **COLIMA**

ART. 1840.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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.

ART. 1841.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ART. 2191.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1,841 y 1,842.

ART. 2201.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: 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, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público

### **DISTRITO FEDERAL**

ARTÍCULO 1949.- 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.

ARTÍCULO 1950.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2300.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1,950 y 1,951.

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

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.

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.

**DURANGO**

ARTÍCULO. 1830.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTÍCULO. 2191.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO. 2192.- 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 se (sic) 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.

## **ESTADO DE MEXICO**

Rescisión de las obligaciones

ARTÍCULO 7345.- La facultad de rescindir las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la rescisión aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Reglas de la compraventa en abonos

ARTÍCULO 7592.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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

Consecuencias de la rescisión de la compraventa

ARTÍCULO 7593.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta y una indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien, que fijen peritos.

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

## GUANAJUATO

ARTÍCULO 1437.- La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la rescisión aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. Para que opere la condición resolutoria deberá mediar incumplimiento substancial de la obligación de una de las partes a juicio del Juez.

ARTÍCULO 1438.- Para que surta efecto contra tercero de buena fe, la rescisión del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, deberá haberse estipulado expresamente la cláusula rescisoria e inscribirse el contrato en el Registro Público en la forma prescrita por la ley.

ARTÍCULO 1798.- La falta del pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1438 y 1439.

ARTÍCULO 1808.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: 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, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 1809.- 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 de la cantidad que entregó en el mismo porcentaje que hubiere pagado. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

### **GUERRERO**

ARTÍCULO 1808.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: 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, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 1809.- 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 de la cantidad que entregó en el mismo porcentaje que hubiere pagado. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

ARTÍCULO 2002.- La facultad de cualquiera de las partes para resolver los negocios jurídicos por sí y ante sí y, por ello, sin necesidad de recurrir a los tribunales se entenderá implícita en los contratos bilaterales para el caso de que la otra parte no cumpliera lo que le incumba y no haya ningún principio o comienzo de ejecución.

ARTÍCULO 2006.- La resolución del negocio jurídico, 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 tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y la estipulación ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevista por la ley.

ARTÍCULO 2231.- La falta de pago del precio dará derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto por los artículos 2006 y 2007.

### **HIDALGO**

ARTÍCULO 1931.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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.

ARTÍCULO 1932.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTICULO 2282.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1932 y 1933.

ARTICULO 2292.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede

pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiese adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

Artículo 2293.- 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.

## **JALISCO**

ARTÍCULO 1784.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá optar entre el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber pedido su cumplimiento, cuando éste fuere imposible.

Esta facultad opera de pleno derecho y se tendrá por resuelta la obligación, siempre y cuando:

- I. Sea consignado ante la autoridad judicial lo recibido como contraprestación hecha la deducción de los daños y perjuicios o en su caso la pena convencional.
- II. Se haga saber tal determinación judicialmente a la otra parte.

- III. Que transcurran treinta días naturales contados a partir del siguiente al que se hizo saber la determinación a que alude la fracción anterior, sin que el notificado demande ante el mismo juzgado que le notificó y acredite haber cumplido las obligaciones que le competen.

Cuando la autoridad judicial declare improcedente la oposición, la resolución surtirá efectos a partir de la fecha de la notificación.

ARTÍCULO 1890.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, pero si el bien ha sido enajenado a un tercero de buena fe, el vendedor sólo tendrá derecho para demandar al primer comprador por el pago del precio total del bien vendido, más los daños y perjuicios que la omisión del pago le haya ocasionado y que nunca será menor del veinte por ciento del precio del bien.

Lo anterior será aplicable aun cuando la compraventa se haya celebrado con pago a plazos.

ARTÍCULO 1902.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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

ARTÍCULO 1903.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido, puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que

fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.

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.

## MICHOACAN

**ARTÍCULO 1805.-** *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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.*

**ARTÍCULO 1806.-** La resolución del contrato fundado en falta de pago total o parcial por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y el instrumento en donde consta tal estipulación no se ha inscrito en el Registro Público.

**ARTÍCULO 2156.-** *La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1806 y 1807.*

**ARTÍCULO 2166.-** La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

**ARTÍCULO 2167.-** 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 en cantidad no mayor del 9% anual sobre el precio de la venta, y una indemnización fijada por convenio o pericialmente, 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 de pleno derecho.

## **MORELOS**

**ARTÍCULO 1381.- CONDICION RESOLUTIVA TÁCITA.** La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliera 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.

ARTÍCULO 1707.- PRESUPUESTOS, PROCEDENCIA DE LA RESCISION EN LOS CONTRATOS. Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: II.- Porque se realice una condición resolutoria.

ARTÍCULO 1709.- EFECTOS DE LA RESCISION CONTRACTUAL CON RELACION A TERCERO. La rescisión no podrá surtir efectos en perjuicio de tercero de buena fe, exceptuando los casos en los cuales la cláusula rescisoria haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad. La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevenida por la Ley.

ARTÍCULO 1781.- RESCISION DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO. La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1709 segundo párrafo y 1710 de este Ordenamiento.

ARTÍCULO 1795.- REGLAS SOBRE LA VENTA EN ABONOS. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 1796.- RESTITUCION DE LAS PRESTACIONES EN LA VENTA EN ABONOS.**

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 o convencionales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

**NAYARIT**

**ARTÍCULO 1322.-** 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

**ARTÍCULO 1323.-** La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida (sic) por la Ley.

**ARTÍCULO 1672.-** La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1323 y 1324.

ARTÍCULO 1682.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 1683.- 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.

### NUEVO LEON

ARTÍCULO 1843.- 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.

ARTÍCULO 1844.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no

surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2194.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1844 y 1845.

ARTÍCULO 2204.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 2205.- 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 cobrar los intereses de la misma tasa que se pactó en la compraventa, y si no se pactaron, a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

## OAXACA

ARTÍCULO 1819.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTÍCULO 1820.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2174.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1820 y 1821.

ARTÍCULO 2184.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trate, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 2185.- 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 legados de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

**PUEBLA**

ARTÍCULO 1562.- La condición resolutoria, salvo disposición expresa de la ley, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contratantes no cumpliere su obligación.

ARTÍCULO 1564.- La rescisión 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 efecto contra tercero de buena fe, si no se estipuló expresamente e inscribió en el Registro Público, en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2172.- La compraventa de inmuebles y la adquisición a título oneroso de derechos reales sobre inmuebles, si el adquirente no cumple las obligaciones que le correspondan, se rigen en cuanto a su rescisión, por las siguientes disposiciones:

- I. La rescisión formada en el pacto comisorio tácito, sólo surte efectos entre los contratantes.
- II. Para que la rescisión surta efectos contra tercero de buena fe, el pacto comisorio debe ser expreso y reunir las condiciones establecidas en el artículo 1564.
- III. Para que el comprador incurra en mora respecto al pago del precio, además del vencimiento del plazo, se requiere que el vendedor interpele al comprador.
- IV. La rescisión por incumplimiento en el pago del precio no procede, cuando este Código así lo disponga.

ARTÍCULO 2181.- La compraventa a plazos de una casa habitación o de un terreno para construir ésta, y para habitar esa casa por el comprador, sean o no vendidos por un fraccionador, se rige por las siguientes disposiciones:

- I. Podrá otorgarse en documento privado, que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, previa ratificación ante Notario.
- II. El contrato se elevará a escritura pública cuando se acabe de pagar el precio y, en todo caso, cuando el comprador lo solicite.
- III. Se hará constar en los antecedentes del contrato, los datos relativos de los títulos de propiedad con arreglo a los cuales adquirió el vendedor, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- IV. Si el título de propiedad del vendedor no estuviere inscrito, debe éste, bajo su responsabilidad, obtener la inscripción.
- V. En el documento mencionado en la fracción I de este artículo, se relacionarán los actos que importen gravámenes o limitaciones al dominio y sus inscripciones en dicho Registro.
- VI. La inscripción a que se refiere la fracción I se hará a solicitud de cualquiera de las partes, y surtirá efectos contra tercero desde la fecha del contrato, si se gestiona dentro de los noventa días siguientes a la misma fecha.
- VII. Los intereses que se pacten no podrán ser superiores a los intereses de los préstamos con hipoteca que celebran las Sociedades Nacionales de Crédito.
- VIII. Se entenderá, sin necesidad de cláusula expresa, que el comprador no podrá enajenar el inmueble adquirido, hasta que haya pagado totalmente el precio.
- IX. El vendedor podrá demandar el cumplimiento del contrato; pero no la rescisión del mismo.
- X. En el juicio mediante el cual el vendedor exija el cumplimiento del contrato al comprador, éste puede pagar su deuda hasta antes de que cause estado el auto de fincamiento del remate.
- XI. Los gastos y honorarios que cause la escrituración del contrato, el registro correspondiente, y el del documento privado a que se refiere la fracción I, serán cubiertos por mitad entre los contratantes.

XII. Si la escritura definitiva se otorga al terminar de pagarse el precio, el último diez por ciento del mismo, podrá retenerlo el comprador, para entregarlo al vendedor, en el momento de su otorgamiento y en presencia del Notario.

XIII. No es lícito el convenio por el cual las partes estipulan que por concepto de alquiler, o renta, y por indemnización debida al deterioro, el comprador perderá lo que hubiere dado a cuenta del precio y tal convenio se tendrá por no puesto y no surtirá ningún efecto.

XIV. No es lícito en estos contratos pactar cláusula penal en contra del comprador;

XV. Las disposiciones de este artículo no pueden renunciarse.

XVI. El texto de este artículo se transcribirá en los antecedentes del contrato, con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo.

XVII. Si el inmueble adquirido conforme a ese artículo se destina a patrimonio familiar, se aplicará lo dispuesto en el artículo 796.

## QUERETARO

ARTÍCULO 1834. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

En las obligaciones a plazo, el perjudicado no podrá reclamar el cumplimiento si no ha cumplido con las prestaciones a su cargo.

ARTÍCULO 2185. La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, la rescisión no surtirá efecto si no se estipuló expresamente y el contrato ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o bien, tratándose de bienes muebles, salvo que se haya facultado al comprador a pagar el precio en abonos.

ARTÍCULO 2195. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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

ARTÍCULO 2196. 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 355.- La facultad de cualquiera de las partes para resolver los negocios jurídicos por sí y ante sí y por ello sin necesidad de recurrir a los tribunales, se entiende implícita en los contratos bilaterales para el caso de que la otra parte no cumpliera lo que le incumbe y no haya ningún principio o comienzo de ejecución.

ARTÍCULO 367.- Hay rescisión: III.- Por la realización de la condición resolutoria a que esté sujeto el negocio.

ARTÍCULO 2590.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 2591.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.

ARTÍCULO 2592.- En el caso del artículo anterior, el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

ARTÍCULO 2593.- Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

## SAN LUIS POTOSI

ARTÍCULO 1782.- 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTÍCULO 1783.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevenida por la Ley.

ARTÍCULO 2131.- La falta de pago del precio dá derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1783 y 1784.

ARTÍCULO 2141.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: (REFORMADA, P.O. 16 DE FEBRERO DE 2012) I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad; (REFORMADA, P.O. 16 DE FEBRERO DE 2012).

ARTÍCULO 2142.- 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.

### **SINALOA**

ARTÍCULO 1831.- 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.

ARTÍCULO 1832.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no ha sido estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2182.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1832 y 1833.

ARTÍCULO 2192.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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

ARTÍCULO 2193.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el acreedor 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 2803.- Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición.

**SONORA**

ARTÍCULO 2126.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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 este resultare imposible.

ARTÍCULO 2127.- La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2552.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 2127 y 2128.

ARTÍCULO 2562.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiese adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público

ARTÍCULO 2563.- 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 entrego. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones mas onerosas que las expresadas serán nulas.

ARTÍCULO 2570.- También puede pactarse válidamente que la venta quedará sujeta a condición resolutoria. En este caso y en el anterior, tratándose de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de registro, deberán inscribirse el contrato y cláusula que establezcan la condición, para que surta efectos con relación a terceros.

### **TABASCO**

**\*\* SIMILAR AL CODIGO CIVIL DE PUEBLA\*\***

ARTÍCULO 2092.- Condición resolutoria La condición resolutoria, salvo disposición expresa de la ley, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su obligación.

ARTÍCULO 2094.- Resolución por falta de pago:

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 efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevista por la ley.

ARTÍCULO 2499.- Acción para darle forma La promesa de contrato no equivale al contrato definitivo, aun cuando se expresen en aquél todos los elementos de este último. Sólo cuando con el nombre de promesa de contrato, se ejecutaren desde que se contrae ésta, en todo o en parte, las obligaciones del contrato definitivo, existirá precisamente éste. En

el segundo de los supuestos previstos en el párrafo anterior, cualquiera de las partes tiene acción contra la otra, para exigirle que se dé al contrato, desde luego, con la forma que debe tener según este Código. ***También tendrá acción cualquiera de las partes para rescindir el contrato, en caso de haberse cumplido la condición resolutoria.***

ARTÍCULO 2572.- Rescisión por falta de pago La falta de pago del precio da derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien se ha enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 2094 y 2095.

ARTÍCULO 2576.- En abonos La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, cuando la ley no disponga lo contrario, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubiesen adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad

ARTÍCULO 2577.- Rescisión Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. La estimación pericial se hará al tiempo de rescindirse el contrato y no antes. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

ARTÍCULO 2583.- Condición resolutoria También puede pactarse válidamente que la venta quedará sujeta a condición resolutoria. En este caso y en el anterior, tratándose de bienes inmuebles o de muebles susceptibles de registro, deberán inscribirse el contrato y la cláusula que establezca la condición, para que surtan efectos con relación a tercero.

ARTÍCULO 2585.- Modalidades en inmuebles (F. DE E., P.O. 22 DE NOVIEMBRE DE 1997)

Cuando por virtud de los términos pactados para la compraventa de un inmueble, el comprador lo ocupe como casa habitación, se haya obligado a pagar en abonos su precio y, éste no exceda del límite fijado para la constitución del patrimonio de familia, el contrato correspondiente quedará sujeto a las siguientes modalidades: a).- Los intereses que pacten, no podrán ser superiores al de los préstamos con hipoteca que otorgan las instituciones nacionales de crédito.

b).- No podrá ser rescindido por incumplimiento del comprador, sino mediante resolución judicial que así lo declare y que se funde en la falta de pago de cuatro o más de los abonos pactados, salvo que se trate de los últimos. c).- La rescisión a que se refiere el inciso anterior, quedará sin causa y, por tanto, deberá subsistir en sus términos el contrato celebrado, si antes de que se cite a las partes para oír sentencia definitiva en el juicio respectivo, el comprador paga al vendedor el importe total de los abonos vencidos hasta la fecha de pago, más los intereses ordinarios y moratorios causados, así como una cantidad equivalente a setenta y cinco días de salario mínimo general vigente por concepto de indemnización. d).- Respecto del incumplimiento del comprador en cuanto a las demás obligaciones que resulten a su cargo, el vendedor podrá exigir en todo tiempo su cumplimiento forzoso y, en su caso, el pago de daños y perjuicios. e).- No es renunciable lo dispuesto por este artículo, el cual sólo será aplicable cuando el comprador no sea propietario de ningún otro inmueble.

**TAMAULIPAS**

ARTÍCULO 1331.- La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: II.- Porque se realice una condición resolutoria;

ARTÍCULO 1335.- La rescisión no podrá surtir efectos en perjuicio de tercero de buena fe, exceptuando los casos en los cuales la cláusula rescisoria haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 1632.- La falta de pago del precio de derecho salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en el artículo 1335.

ARTÍCULO 1641.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión de contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 1642.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya

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

### **TLAXCALA**

**\*\*SIMILAR AL CODIGO CIVIL DE PUEBLA\*\***

ARTÍCULO 1442.- La condición resolutoria, salvo disposición expresa de la ley, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación.

ARTÍCULO 1444.- 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 efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita en el Registro Público, en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 1919.- La falta de pago de precio de derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1444 y 1445.

ARTÍCULO 1923.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, cuando la ley no disponga lo contrario, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiese adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

ARTICULO 1924.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. La estimación pericial se hará al tiempo de rescindirse el contrato y no antes.

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

ARTÍCULO 1930.- También puede pactarse válidamente que la venta quedará sujeta a condición resolutoria. En este caso y en el anterior, tratándose de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de registro, deberán inscribirse el contrato y la cláusula que establezcan la condición, para que surta efectos con relación a terceros.

ARTÍCULO 1932.- La compraventa de terrenos vendidos a plazo, de fraccionamientos autorizados por las autoridades competentes del Estado, para la construcción de casas habitación, y la compraventa a plazo de casas habitación cualquiera que sea su ubicación, tendrán las siguientes modalidades:

a).- Podrán otorgarse en documento privado, que se elevará a escritura pública al acabarse de pagar el precio y, en todo caso, cuando alguna de las partes lo solicite.

b).- Se hará constar en los antecedentes del contrato, los datos relativos a los títulos de propiedad con arreglo a los cuales adquirió el vendedor, así como su inscripción en el Registro; si no estuvieren inscritos, debe el vendedor bajo su responsabilidad obtener la inscripción. Asimismo, se relacionarán los contratos que importen gravámenes o limitaciones al dominio y sus inscripciones en dicho registro.

c).- Los intereses, que se pacten, no podrán ser superiores al de los préstamos con hipoteca de las instituciones hipotecarias;

d).- Se entenderá, sin necesidad de cláusula expresa, que el comprador no podrá enajenar el terreno adquirido, hasta que haya pagado totalmente el precio.

e).- El vendedor no podrá rescindir el contrato por falta de pago o de cumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, sin perjuicio de que podrá exigirle el pago de lo que adeuda y, en su caso, el cumplimiento forzoso de sus otras obligaciones, conservando solamente su derecho para exigir su cumplimiento.

f).- Los gastos, impuestos y honorarios que se causen en la escritura y registro de la escritura y, en su caso, del documento privado a que se refiere la fracción I de este artículo, serán cubiertos por mitad entre los contratantes.

Si la escritura definitiva se otorga al terminar de pagarse el precio, el último diez por ciento del mismo, podrá retenerlo el comprador, para entregarlo al vendedor, en el momento de su otorgamiento. Si el vendedor tratase de cobrarlo antes, sufrirá una pena igual a ese diez por ciento, en favor del comprador.

g).- En todo caso se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad los contratos a que se refiere este artículo, previa su ratificación ante notario, siendo deber del vendedor obtener la inscripción. Si el contrato no se inscribe dentro de los sesenta días después de celebrado, el vendedor pagará al comprador una pena equivalente al veinte por ciento del precio pactado y podrá el comprador gestionar su inscripción, bastando, para que el contrato surta efectos contra tercero desde la fecha del mismo contrato, que el comprador haga la solicitud de inscripción dentro de los treinta días siguientes a la expiración del plazo, concedido en este párrafo al comprador, para el mismo fin.

h).- Ninguna de estas disposiciones es renunciable; y el artículo entero deberá ser transcrito en los antecedentes del contrato, con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo. Su omisión acarrea una pena legal a cargo del vendedor y en beneficio del comprador, del veinte por ciento del precio pactado.

i).- Este artículo es aplicable a la compraventa de una casa aunque no sea vendida por un fraccionador, si la casa se adquiere por el comprador para habitarla y a plazo.

j).- Para que este artículo sea aplicable se requiere.

1o.- Que el comprador no sea propietario de otro bien raíz.

2o.- Que el precio del terreno adquirido así no exceda del importe de dos mil días del salario mínimo general, fijado para la zona económica donde esté domiciliado el comprador.

3o.- Que si se trata de una casa su precio no exceda al importe de seis mil días de ese salario.

## **VERACRUZ**

ARTÍCULO 1882.- La facultad de resolver las obligaciones, se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera 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.

ARTÍCULO 1883.- La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 2233.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1883 y 1884.

ARTÍCULO 2243.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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

ARTÍCULO 2244.- El comprador podrá enajenar o gravar la parte proporcional que le corresponde en el derecho a la cosa por haber pagado parte del precio de ella.

Podrá igualmente transferir sus derechos a quien se obligue a pagar el resto del precio, salvo que en tal caso el vendedor prefiera rescindir la venta.

ARTÍCULO 2245.- 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.

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

ARTÍCULO 1138.- 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 rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTÍCULO 1139.- La rescisión del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efectos contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el registro público en la forma prevenida por la ley.

ARTÍCULO 1461.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1139 y 1140 de este código.

ARTÍCULO 1468.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

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, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el registro público.

ARTÍCULO 1469.- 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.

## **ZACATECAS**

**\*\* SIMILAR AL CODIGO CIVIL DE PUEBLA\*\***

ARTÍCULO 1239.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpla 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 aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

ARTÍCULO 1651.- La falta de pago del precio da derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si el bien ha sido enajenado a un tercero no procederá ésta, sino la indemnización correspondiente a daños y perjuicios.

ARTÍCULO 1655.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, cuando la ley no disponga lo contrario, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiese adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el registro Público.

ARTÍCULO 1656.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.

La estimación pericial se hará al tiempo de rescindirse el contrato y no antes.

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

ARTÍCULO 1664.- La compraventa de terrenos vendidos a plazo, de fraccionamientos autorizados por las autoridades competentes del Estado, para la construcción de casas habitación, y la compraventa a plazo de casas habitación cualquiera que sea su ubicación, tendrán las siguientes modalidades:

A) Podrán otorgarse en documento privado, que se elevará a escritura pública al cubrirse el último abono y, en el caso, cuando alguna de las partes lo solicite.

B) Se harán constar en los antecedentes del contrato, los datos relativos a los títulos de propiedad con arreglo a los cuales adquirió el vendedor, así como su inscripción en el registro; si no estuvieren inscritos, debe el vendedor bajo su responsabilidad obtener la inscripción. Asimismo, se relacionarán los contratos que importen gravámenes o limitaciones al dominio y sus inscripciones en dicho registro.

C) Los intereses que se pacten, no podrán ser superior al de los préstamos con hipoteca de las instituciones hipotecarias.

D) Se entenderá, sin necesidad de cláusula expresa, que el comprador no podrá enajenar el terreno adquirido, hasta que haya pagado totalmente el precio.

E) Cuando el vendedor exija la rescisión del contrato por falta de pago o del cumplimiento de las demás obligaciones, deberá restituir al comprador lo que hubiere recibido más el pago de las mejoras útiles o necesarias, e indemnizarlo por la plusvalía del inmueble.

F) Los gastos, impuestos y honorarios que se causen en la escrituración y registro de la escritura y, en su caso, del documento privado a que se refiere la fracción I de este artículo, serán cubiertos por mitad entre los contratantes.

Si la escritura definitiva se otorga al terminar de pagarse el precio, el último diez por ciento del mismo, podrá retenerlo el comprador, para entregarlo al vendedor, en el momento de su otorgamiento. Si el vendedor tratase de cobrarlo antes, sufrirá una pena igual a ese diez por ciento, en favor del comprador.

G) En todo caso se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad los contratos a que se refiere este artículo, previa su ratificación ante Notario, siendo deber del vendedor obtener la inscripción.

Si el contrato no se inscribe dentro de los sesenta días después de celebrado, el vendedor pagará al comprador una pena equivalente al veinte por ciento del precio pactado y podrá el comprador gestionar su inscripción, bastando, para que el contrato surta efectos contra tercero desde la fecha del mismo contrato, que el comprador haga la solicitud de inscripción dentro de los treinta días siguientes a la expiración del plazo, concedido en este párrafo al comprador, para el mismo fin.

H) Ninguna de estas disposiciones es renunciable; y el artículo entero deberá ser transcrito en los antecedentes del contrato, con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo. Su omisión acarrea una pena legal a cargo del vendedor y en beneficio del comprador, del veinte por ciento del precio pactado.

I) Este artículo es aplicable a la compraventa de una casa aunque no sea vendida por un fraccionador, si la casa se adquiere por el comprador para habitarla y a plazo.

J) Para que este artículo sea aplicable se requiere:

I.- Que el comprador no sea propietario de otro bien raíz.

II.- Que el precio del terreno adquirido así, no exceda del importe de tres mil seiscientos cincuenta días del salario mínimo general, vigente para la zona económica donde esté domiciliado el comprador.

III.- Que si se trata de una casa su precio no exceda de cinco mil cuatrocientos setenta y cinco días de ese salario.

COMPARATIVO DE LOS TRES ESTADOS QUE AÚN NO ADOPTAN LA FIGURA DE LA RESCISIÓN		
PUEBLA	TABASCO	TLAXCALA

<p>Solo en el Código Civil del Estado de Puebla, se elimina en forma absoluta la posibilidad que el vendedor de un terreno para construir casa habitación o de una casa habitación para ser habitada por el comprador, pueda ejercitar la acción rescisoria por falta del pago del precio pactado a plazos o en abonos, prohibiendo el pacto de intereses superiores a los fijados por las Instituciones hipotecarias para solventar el precio pactado a plazos o en abonos; la posibilidad que el vendedor pueda cobrar una renta como indemnización debido al deterioro del inmueble objeto del contrato con cargo al pago parcial recibido, así como el convenir alguna cláusula penal en contra del comprador.</p>	<p>El artículo 2585 del Código Civil para el Estado de Tabasco, únicamente restringe el derecho para rescindir el contrato de compraventa de un inmueble cuando el comprador lo ocupe como casa habitación cuyo precio se haya pactado para ser pagado en abonos y el limite no exceda del fijado para la constitución del patrimonio de familia (diez mil días de salario mínimo), pues lo condiciona al incumplimiento del comprador mediante resolución judicial que así lo declare y que se funde en la falta de pago de cuatro o más de los abonos pactados, salvo que se trate de los últimos pagos parciales, en cuyo caso no procederá la rescisión siendo aplicable exclusivamente cuando el comprador no sea propietario de ningún otro inmueble y se debe de aclarar que el artículo mencionado en forma análoga a su correlativo del Código Civil del Estado de Puebla determina que es irrenunciable.</p>	<p>El artículo 2292 del Código Civil del Estado de Tlaxcala, es similar al artículo 2181 del Código Civil del Estado de Puebla, en el sentido de que se despoja al vendedor del derecho para reclamar la rescisión por falta de pago del precio pactado a plazos o en abonos, siendo aplicable en términos generales las demás disposiciones previstas en éste artículo, sin embargo se condiciona la aplicación del referido artículo a las siguientes hipótesis: 1).- Al hecho que el comprador no sea propietario de otro bien raíz; 2).- Que el precio del terreno adquirido no exceda del importe de dos mil días de salario mínimo general fijado para la zona económica donde este domiciliado el comprador; y 3).- Que si se trata de una casa su importe no exceda de seis mil días de ese salario.</p>
--	--	--

## CONCLUSIONES

Del comparativo realizado entre el Código Civil del Estado de Puebla con el Código Civil Federal, el Código Civil para el Distrito Federal, y los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, se concluye lo siguiente.

PRIMERA.- El Código Civil Federal, el del Distrito Federal y los Códigos Civiles de las entidades federativas, contemplan sendos dispositivos estableciendo que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas y así mismo que la condición resolutoria, y la facultad para rescindir los contratos o negocios jurídicos se encuentran implícitos en los bilaterales.

SEGUNDA.- La compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático, de la que se derivan obligaciones recíprocas y la regla general en la legislación civil federal y local, contempla la posibilidad que el vendedor pueda rescindir la compraventa aun tratándose de casas habitación o terrenos para construirlas y ser habitadas por el comprador cuando se haya pactado que el pago del precio sea efectuado en plazos o abonos.

TERCERA.- Solo en el Código Civil del Estado de Puebla, se elimina en forma absoluta la posibilidad que el vendedor de un terreno para construir casa habitación o de una casa habitación para ser habitada por el comprador, pueda ejercitar la acción rescisoria por falta del pago del precio pactado a plazos o en abonos, prohibiendo el pacto de intereses superiores a los fijados por las Instituciones hipotecarias para solventar el precio pactado a plazos o en abonos; la posibilidad que el vendedor pueda cobrar una renta como indemnización debido al deterioro del inmueble objeto del contrato con cargo al pago parcial recibido, así como el convenir alguna cláusula penal en contra del comprador.

Disposiciones legales irrenunciables establecidas en las fracciones IX, XIII, XIV y XV del artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Puebla.

CUARTA.- El artículo 2292 del Código Civil del Estado de Tlaxcala, es similar al artículo 2181 del Código Civil del Estado de Puebla, en el sentido de que se despoja al vendedor del derecho para reclamar la rescisión por falta de pago del precio pactado a plazos o en abonos, siendo aplicable en términos generales las demás disposiciones previstas en éste artículo, sin embargo se condiciona la aplicación del referido artículo a las siguientes hipótesis: 1).- Al hecho que el comprador no sea propietario de otro bien raíz; 2).- Que el precio del terreno adquirido no exceda del importe de dos mil días de salario mínimo general fijado para la zona económica donde este domiciliado el comprador; y 3).- Que si se trata de una casa su importe no exceda de seis mil días de ese salario.

QUINTA.- El artículo 2585 del Código Civil para el Estado de Tabasco, únicamente restringe el derecho para rescindir el contrato de compraventa de un inmueble cuando el comprador lo ocupe como casa habitación cuyo precio se haya pactado para ser pagado en abonos y el limite no exceda del fijado para la constitución del patrimonio de familia (diez mil días de salario mínimo), pues lo condiciona al incumplimiento del comprador mediante resolución judicial que así lo declare y que se funde en la falta de pago de cuatro o más de los abonos pactados, salvo que se trate de los últimos pagos parciales, en cuyo caso no procederá la rescisión siendo aplicable exclusivamente cuando el comprador no sea propietario de ningún otro inmueble y se debe de aclarar que el artículo mencionado en forma análoga a su correlativo del Código Civil del Estado de Puebla determina que es irrenunciable.

Se debe de derogar el artículo 2181 del Código Civil del Estado de Puebla, para homologar la figura de la rescisión del contrato de compraventa de terrenos para casa habitación o de casas habitación, para ser habitado por el comprador, con el propósito de que el vendedor pueda ejercer la acción rescisoria en caso de incumplimiento del comprador en el pago del precio pactado a plazos o en abonos, ya que de lo contrario, al amparo de principios y motivos populistas, consumistas ó

demagógicos, se seguirá protegiendo y solapando una conducta ilícita e irresponsable del comprador incumplido en detrimento del vendedor que sí cumplió, generando con ello una desigualdad contractual de las partes que intervinieron en dicho contrato.

Así mismo, en adición a la derogación que se propone, se sugiere la creación de un dispositivo legal que establezca que la rescisión traerá como consecuencia, que el vendedor y el comprador se restituyan las prestaciones que se hubieran hecho; pero el vendedor que hubiera entregado la cosa vendida, pueda exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de una renta fijada por peritos y una indemnización como consecuencia del deterioro que haya sufrido el inmueble y por su parte el comprador que haya pagado parte del precio, tenga derecho a los intereses legales de la cantidad que hubiera solventado.

De todo lo anterior podría decir que la finalidad del presente trabajo radica en la derogación del artículo 2181 del código civil para sujetar la compraventa bajo la modalidad de pago a plazos cuando se trate de casa habitación o terrenos para construir y ser habitada por el comprador con la finalidad de que pueda operar la rescisión en su contratación, y así reintegrar al vendedor el derecho para ejercer la acción rescisoria, bien basada en el PACTO COMISORIO TÁCITO entendida ésta como CONDICION RESOLUTORIA implícita en todos los contratos y obligaciones bilaterales, o como pacto comisorio expreso, derivado del acuerdo de las partes, concediendo además al vendedor, la posibilidad de reclamar conjuntamente con la rescisión el pago de una indemnización por el uso y o deterioro del inmueble durante el tiempo en que estuvo en poder el comprador que no cumplió con las obligaciones a su cargo, fundamentalmente la del pago puntual del precio pactado a plazo y a cubrirse en parcialidades o abonos.

El presente trabajo no pretende evidenciar la inconstitucionalidad del artículo 2181 del CCP y fundamentalmente su fracción IX, sino la conveniencia de derogar el artículo con la

finalidad de obtener un mayor equilibrio en los contratantes en aras de la bilateralidad que rige al contrato de compraventa.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- **Obras generales:**

o DE PINA, Rafael, *Diccionario de Derecho*, México D.F., 2003, p. 442.

• **Libros:**

o BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, México D.F., 2000 y BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones civiles*, México D.F., 1999, p. 41-114.

o SÁNCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón, *La resolución de los contratos por incumplimiento*, México D.F., 1978, p. 10-15.

• **Legislación**

o Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

o Código Civil de Aguascalientes.

o Código Civil de Baja California.

o Código Civil de Baja California Sur.

o Código Civil de Campeche.

o Código Civil de Coahuila.

o Código Civil de Colima.

o Código Civil de Chiapas.

o Código Civil de Chihuahua.

o Código Civil del Distrito Federal.

o Código Civil de Durango.

o Código Civil de Estado de México.

o Código Civil de Guanajuato.

o Código Civil de Guerrero.

o Código Civil de Hidalgo.

o Código Civil de Jalisco.

o Código Civil de Michoacán.

o Código Civil de Morelos.

o Código Civil de Nayarit.

o Código Civil de Nuevo León.

o Código Civil de Oaxaca.

o Código Civil de Querétaro.

o Código Civil de Quintana Roo.

o Código Civil de San Luis Potosí.

o Código Civil de Sinaloa.

o Código Civil de Sonora.

o Código Civil de Tabasco.

o Código Civil de Tamaulipas.

o Código Civil de Tlaxcala.

o Código Civil de Veracruz.

o Código Civil de Yucatán.

- O Código Civil de Zacatecas.
- O Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla (20 de diciembre de 1974)
- O Ley de Fraccionamientos y Acciones urbanísticas (25 de febrero de 2004)

- **Fuentes electrónicas:**

- O Página del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM visible en:

<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/repjurad/cont/2/art/art6.pdf> [fecha de la consulta: el 08 de febrero de 2015]