

## **DETERMINACION DEL PRECIO POR UN TERCERO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

LIC. JOAQUIN MARTINEZ ALFARO

PROFESOR DE TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO; ASI COMO DEL CENTRO UNIVERSITARIO MEXICO, DIVISION DE ESTUDIOS SUPERIORES

En los casos de compraventa en que el precio debe ser fijado por un tercero, se presentan, entre otros problemas,\* los dos siguientes:

- 1o. Determinar en qué momento existe el contrato de compraventa: ¿Desde que las partes designan al tercero, o hasta que éste fija la cuantía del precio?
- 2o. Determinar cuándo se perfecciona el contrato de compraventa, si al momento de su celebración o hasta la determinación del precio.

Cabe desde luego precisar, que estos dos problemas son diferentes, porque están constituidos por hipótesis distintas que, a su vez originan consecuencias también diferentes; pues la consecuencia relativa a la hipótesis del momento en que exista el contrato, consiste precisamente en la existencia o inexistencia del negocio jurídico, según se resuelva que éste existe desde que se designa al tercero o hasta que éste fije el precio, y en caso de que se concluya que el contrato es inexistente mientras el tercero no fije el precio, ninguna obligación se habrá producido. En cambio, en la hipótesis relativa al momento en que se perfecciona el

---

\* ROJINA VILLEGAS RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil". Tomo IV. p. 81; Ed. Robredo. 1a. edición. México, 1962.

contrato, la consecuencia consistirá en que existiendo ya el contrato, sólo estará pendiente su perfeccionamiento, el que se obtendrá cuando el tercero fije el precio.

Dadas las respectivas y diversas consecuencias ya expresadas, que a cada hipótesis corresponden, es el caso de precisar que una cosa es la existencia del contrato y otra su perfeccionamiento.

La existencia consiste en que el contrato tenga todos sus elementos esenciales en la forma que requiere la ley, y el perfeccionamiento consiste en el hecho de que el contrato, además de contar con todos sus elementos esenciales y los de validez, tenga sus elementos naturales.

Respecto a estos últimos, Giuseppe Stolfi\* manifiesta:

*"Elementos naturales son las consecuencias del acto que tienen lugar por disposición de la ley, en vista del silencio de los interesados; por tanto, no es necesario la voluntad de éstos para que tenga lugar. Respecto de los elementos naturales basta esta indicación, porque cada negocio jurídico tiene los suyos particulares y para mencionarlos sería necesario un tratado completo de Derecho Civil".*

Nicolás Coviello\*\* expresa: *"Elementos naturales son las consecuencias que derivan de la misma naturaleza jurídica de un negocio determinado, de modo que las partes no tienen necesidad de hacer de ellas objeto especial de declaraciones de voluntad, ya que las establece la ley".*

Castán Tobeñas\*\*\* dice: *"Elementos naturales del negocio jurídico. Se llaman así a los que se derivan de la naturaleza de cada negocio y acompañan al mismo aun sin ser objeto de especial declaración de voluntad. En realidad, los llamados elementos naturales no son otra cosa que las consecuencias que el acto está destinado a producir. No son pues, como los elementos esenciales,*

\* STOLFI GIUSEPPE. *"Teoría del Negocio Jurídico"*. Traducción de JAIME SANTOS BRIZ. pp. 16 y 17. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1959.

\*\* COVIELLO NICOLAS. *"Doctrina General del Derecho Civil"*. Traducción de FELIPE DE J. TENA. p. 364. Ed. UTEHA. México, 1949.

\*\*\* CASTAN TOBEÑAS JOSE. *"Derecho Civil Español Común y Foral"*. Tomo I, volumen II. pp. 718 y 719. décima edición. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1963.

*requisitos o elementos de constitución del negocio y afectan solamente al contenido y efectos del mismo".*

En otros términos y de acuerdo con los anteriores tratadistas, el perfeccionamiento del contrato consiste en que el mismo haya producido sus normales y característicos efectos o en que se estén produciendo, si el contrato es de tracto sucesivo, porque el perfeccionamiento del mismo está determinado por la presencia de los elementos naturales del negocio jurídico, que consisten en la realización de las consecuencias del acto jurídico, entendiéndose por éstas la creación o transmisión de derechos y obligaciones, mas no el cumplimiento de las mismas, porque tal hecho es a su vez un efecto de las obligaciones.

La realización de las consecuencias del negocio jurídico, o sea la presencia de sus elementos naturales puede estar condicionada a que se realice o no un hecho posterior a la formación del contrato, el cual de acuerdo con alguna disposición legal, debe acontecer para que se produzcan los efectos normales; en el caso de que no se realice el acontecimiento posterior al otorgamiento del contrato, exigido por la ley, para que se produzcan los efectos negociales; o en el supuesto de que se realice otro distinto que impida el nacimiento de los efectos normales, no llegarán a existir éstos, a pesar de que el negocio jurídico exista y sea válido por tener sus elementos esenciales y de validez. La no realización de los efectos normales del negocio, significa la ausencia o falta de elementos naturales del mismo, lo que a su vez implica su ineficacia, porque si los elementos naturales consisten en la realización de las consecuencias del negocio jurídico, la falta de éstas significa la falta de los efectos normales lo que equivale a la ineficacia.

Cuando el contrato existe, y por tanto, está formado, puede sin embargo, no estar perfeccionado por no haber producido sus efectos normales, lo que implica la carencia de sus elementos naturales; en consecuencia será ineficaz. En cambio, cuando el contrato está perfeccionado, ya se realizaron todas sus consecuencias, o se están realizando si el contrato es de tracto sucesivo, con lo cual queda el contrato provisto de sus elementos naturales.

La teoría general del acto jurídico, al estudiar este concepto jurídico fundamental, trata de su existencia y de su validez, y



refieren los autores que la existencia consiste en que el acto jurídico tenga los elementos que le son esenciales para existir; también manifiestan que el concepto contrario a la existencia es la inexistencia, debida a la falta de los elementos esenciales del negocio jurídico. Por lo que se refiere a la validez, ésta consiste en que el acto jurídico tenga los elementos que le son necesarios para que sea válido. La falta de tales elementos ocasiona la nulidad, absoluta o relativa, que es el concepto contrario a la validez.

Según lo antes tratado, la teoría del acto jurídico considera que en la formación de éste hay dos etapas: existencia y validez; determinadas por la presencia de los elementos que son necesarios para que el acto exista y sea válido; pero si se toma en cuenta que el perfeccionamiento del acto jurídico consiste en que éste, además de tener los elementos antes mencionados, tenga sus elementos naturales que consisten en la realización de las consecuencias del negocio jurídico, se puede concluir que las etapas de un negocio jurídico no son dos, sino tres, a saber: existencia, validez y perfeccionamiento, cuyos conceptos contrarios son, respectivamente, la inexistencia, la nulidad absoluta o relativa y la ineficacia simple o ineficacia en sentido estricto, concepto del que haré algunas referencias más adelante.

Como antes señalé, la existencia la determina la presencia de los elementos esenciales del acto jurídico; la validez a su vez está determinada por la concurrencia de los elementos que son necesarios para que el acto sea válido y el perfeccionamiento por la de los elementos naturales del mismo.

El anterior concepto de perfeccionamiento del contrato es diverso del estudiado por los tratadistas de Derecho Civil, cuando estudian "El Perfeccionamiento del Contrato celebrado entre Ausentes", pues en este caso lo que se estudia es "El Perfeccionamiento del Consentimiento", concepto que no agota las hipótesis a que quiero referirme, aunque para los efectos que lo estudian, pueda producir el perfeccionamiento del contrato.

El problema correspondiente al momento en que se perfecciona el contrato de compraventa, sólo puede tener lugar cuando se resuelva afirmativamente que el contrato existe desde que se designa al tercero para la determinación del precio, pues si se

resolviera que es inexistente, no habría ya lugar para hablar del momento del perfeccionamiento, pues éste supone necesariamente como presupuesto la existencia del contrato que, si bien imperfecta, es al fin existencia.

Al tratar el tema "Fijación del precio por un tercero", el maestro Rojina Villegas,\* sólo estudia el problema relativo a "El momento en que existe el contrato", García López\*\* y Lozano Noriega,\*\* estudian únicamente el segundo problema: "En qué momento se perfecciona el contrato".

Aun cuando estos autores no lo expresan, la forma en que tratan el tema, permite suponer que para ellos la cuestión que se refiere a la "Existencia del Contrato" y la relativa a su "perfeccionamiento", son la misma; esto es, que para Rojina Villegas, cuando estudia la existencia del contrato, considera que está estudiando también el perfeccionamiento del mismo; y a su vez, García López y Lozano Noriega, al tratar el perfeccionamiento del contrato, consideran que tratan su existencia. Esto da lugar a suponer, como consecuencia, que incurren en una confusión, para mí grave, que trataré de hacer desaparecer.

Expuesto lo anterior, estimo procedente abordar por su orden, los dos temas enunciados. Así y desde luego, "¿En qué momento existe el contrato de compraventa?; ¿cuando las partes designan al tercero o hasta que éste fija la cuantía del precio?".

Alguna corriente, a la que pertenecen Enneccerus, Lehmann, Planiol, Colin y Capitant, afirma que el contrato de compraventa existe a partir del momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en la designación del tercero que determinará el precio; y añade que esta operación es una compraventa sujeta a una condición suspensiva que consiste en la determinación del precio por parte del tercero. Esta corriente en el Derecho Mexicano, se funda en los artículos 2252 y 2253 del Código Civil del Distrito Federal que disponen respectivamente:

---

\* ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Op. Cit. p. 82.

\*\* GARCIA LOPEZ AGUSTIN. "Apuntes de su Cátedra de Contratos en la Facultad de Derecho". pp. 77 a 79.

\*\*\* LOZANO NORIEGA FRANCISCO. "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos". p. 105. editado por la Asociación Nacional del Notariado. México, 1962.



**Art. 2252.** "Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo".

**Art. 2253.** "Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario".

La misma corriente ha sido aceptada, en forma implícita en la siguiente tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la que se lee: "Compraventa. Las divergencias sobre la fijación de precio, no son motivo para decir que éste no fue cierto y que faltó uno de los elementos esenciales para validez del contrato y que por lo mismo es nulo." Quinta Epoca: Tomo XVIII, Pág. 532. Donnadieu Emilio y Coags.

Esta tesis según la teoría del acto jurídico, debió haber dicho: "Es inexistente" y no "nulo".

Respecto a este tema, *Planiol* expresa: "1384. *A quel moment la vente est réputée conclue. Rigoureusement, le contrat ne devrait exister qu'à partir du jour où l'arbitre a accompli sa mission. Jusque-là il ne peut y avoir vente, faute d'un prix. Cependant l'opinion générale fait remonter les effets de la vente au jour de la convention conclue par les parties, parce que la détermination du prix par l'arbitre ou l'expert est considérée comme une condition mise par les parties à leur engagement, condition qui rétroagit selon la règle commune. Il en résulte que le transfert de propriété est réputé accompli du jour de la convention et que les risques passent de ce même jour à la charge de l'acheteur.*"

(TRADUCCION: En qué momento la venta se considera concluida. Rigurosamente, el contrato no debería existir sino a partir del día en que el árbitro ha cumplido su misión. Hasta entonces no puede haber venta, por falta del precio. Sin embargo la opinión general remonta los efectos de la venta al día en que la convención fue concluida por las partes, porque la determinación del precio por el árbitro o el perito es considerada como una condición puesta por las partes a su compromiso, condición que se retrotrae según la regla común. Resulta que la transmisión de

---

\* PLANIOL MARCEL. "Traité Élémentaire de Droit Civil". 9a. Ed. Tome II. Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence. París, 1923.

propiedad se considera cumplida el día del convenio y que los riesgos pasan desde ese mismo día a cargo del comprador.)

En relación a la corriente antes referida, Colin y Capitant\* manifiestan: "El precio de la venta debe ser determinado. Habrá determinación suficiente si en el contrato se contienen los elementos de una determinación ulterior. Tal es el caso para las ventas cuyo precio se deja al arbitrio de un tercero".

Por otra parte, Enneccerus\*\* dice "*Si la determinación se deja al libre arbitrio (del tercero), esta determinación condiciona el contrato, y se considera que falta la condición si la determinación es denegada o no se practica dentro de un plazo prudencial*".

Otra corriente, a la que pertenece el Dr. Rojina Villegas, señala que el contrato de compraventa existe hasta que el tercero determina el precio. Se apoya la tesis en los siguientes argumentos:

- 1o. Para que exista un contrato se requiere un objeto que pueda ser materia del mismo, según el artículo 1794 del Código Civil.
- 2o. Según la definición de compraventa del artículo 2248 de dicho Código el precio es uno de los objetos de este contrato.
- 3o. De acuerdo con el artículo 2249 del mismo ordenamiento, la compraventa se perfecciona en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio.
- 4o. En los términos del artículo 2014 del citado cuerpo legal, la propiedad se transmite por efecto del contrato.
- 5o. Ahora bien, afirma el tratadista Rojina Villegas,\*\*\* cuando se designa al tercero, lo que se celebra es un contrato de promesa de venta y no una compraventa.

---

\* COLIN Y CAPITANT. "*Curso Elemental de Derecho Civil*". Traducido por DEMOFILO DE BUEN. Tomo IV. p. 49. Ed. Reus. Madrid, 1925.

\*\* ENNECCERUS, KIPP, WOLFF, LEHMANN. "*Tratado de Derecho Civil*". Traducido por BLAS PEREZ GONZALEZ Y JOSE ALGUER. Tomo II. Volumen I. "*Doctrina General de Obligaciones*". p. 28. Ed. Bosch. Barcelona, 1954.

\*\*\* ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Op. Cit. p. 83.

A los anteriores argumentos procede hacerles las observaciones siguientes:

I. Efectivamente, según el artículo 2248 del Código Civil, el precio es uno de los objetos del contrato de compraventa; por tanto, uno de los elementos esenciales de este contrato, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1794 del mismo Código; pero por ser el precio uno de esos objetos, está regulado por los artículos 1825 y 1826 del Código Civil citado, que rezan:

"La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza; 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3o. Estar en el comercio". (1825).

"Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato.  
... (1826)".

De los anteriores preceptos, que no estudia el maestro Rojina Villegas, se deduce lo siguiente:

- a) No es necesario, para la existencia de un contrato, que la cosa exista al momento de su celebración pues también las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, con tal de que sean susceptibles de existir. En este caso, la cosa en que consiste el precio, es dinero, que sí existe y que sólo está pendiente la determinación de su cuantía.
- b) Tampoco es necesario para la existencia de un contrato, que su objeto esté determinado individualmente al momento de la celebración; sino que lo indispensable es que ese objeto sea determinable y que por tanto, pueda determinarse en esa forma, ya en el momento de la celebración, ya durante la vigencia del contrato o a más tardar cuando deban cumplirse las obligaciones derivadas del mismo.
- c) Con la falta de precio falta un elemento esencial, pero el hecho de que aun no esté determinado, no significa que este elemento no exista en forma definitiva.
- d) La definición de compraventa del artículo 2248 exige el precio, pero no que esté determinado desde el momento de la celebración del contrato.



- e) En las anteriores argumentaciones se demostró que, cuando el precio debe determinarlo un tercero, no falta el objeto materia del contrato de compraventa, sino únicamente su determinación que está suspendida temporalmente. Ahora bien, si no falta el objeto del contrato, no es válido concluir que éste es inexistente, sino por lo contrario, que existe, y que sólo está pendiente la realización de una condición.

II. Por lo que toca a lo dispuesto por los artículos 2249 y 2014 del Código Civil, sobre que la compraventa se perfecciona desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la cosa y el precio y que es hasta entonces cuando se transmite la propiedad; cabe señalar que no es requisito para la existencia del contrato de compraventa, que se transmita la propiedad de la cosa vendida al momento de su celebración, ya que la compraventa puede existir sin que se haya transmitido el dominio, como sucede en la compraventa con reserva de dominio; en la de cosas futuras; en la de cosas que se gustan, pesan o miden y en la de géneros; hipótesis todas consagradas en el Código Civil. Por otra parte, este contrato no requiere para su existencia de la transmisión de propiedad, porque dicha transmisión es sólo el cumplimiento de la obligación de transmitir el dominio, lo cual supone o exige la existencia del contrato como fuente de tal obligación. Respecto a que la compra venta no requiere para su existencia de la transmisión de propiedad, Véanse; Degni;\* Lozano Noriega;\*\* Messineo;\*\*\* Barbero;\*\*\*\* Planiol y Ripert;+ Aubry et Rau.++

III. Respecto a que, cuando las partes estipulan que el precio lo fijará un tercero, lo que sucede es que hay una promesa de venta; hay que señalar que, efectivamente, pueden las partes

\* DEGNI FRANCISCO. *"La Compraventa"*. Traducción de FRANCISCO BONET RAMON. pp. 9 y 10. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1957.

\*\* LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Op. Cit. p. 79.

\*\*\* MESSINEO FRANCESCO. *"Manual de Derecho Civil y Comercial"*. Traducción de SANTIAGO SENTIS MELENDO. Tomo V. pp. 56, 57 y 58. Ed. E.J.E.A. Buenos Aires, 1955.

\*\*\*\* BARBERO DOMENICO. *"Sistema del Derecho Privado"*. Traducción de SANTIAGO SENTIS MELENDO. Tomo IV. pp. 8, 9, 10, 11 y 12. Ed. E.J.E.A. Buenos Aires, 1967.

+ PLANIOL Y RIPERT. *"Tratado Práctico de Derecho Civil Francés"*. Traducción del DR. MARIO DIAZ CRUZ. Tomo X. p. 8. Ed. Cultural, S.A., La Habana, 1943.

++ AUBRY ET RAU. Citado por PLANIOL Y RIPERT. Tomo X, p. 8.

pactar en una promesa esta cláusula, pero no es aceptable la conclusión de que, son promesas todas las compraventas en que se conviene que el precio lo fijará un tercero; pues para desechar esta conclusión, basta ver que la promesa es un contrato escrito, cuyo objeto es que una o ambas partes se obliguen, en cierto tiempo, a celebrar un contrato determinado, en el caso sería el de compraventa, cuyos elementos característicos deben constar en el instrumento en que se otorgue el contrato de promesa. Según esta definición y lo dispuesto por el artículo 2245 del Código Civil, el objeto de la promesa no puede ser sino una obligación de hacer, consistente en otorgar un contrato; y en el caso de la venta en que se conviene que un tercero fije el precio, el objeto no es una obligación de hacer, sino una obligación de dar, de acuerdo con el artículo 2011 del citado Código, y que consiste dicha obligación de dar en la transmisión de propiedad de una cosa determinada a cambio de un precio todavía no determinado, pero sí determinable. La diferencia en el objeto, elemento esencial, determina la diversidad entre los contratos de promesa y de compraventa, por lo que no es aceptable la teoría que los identifica en el supuesto examinado.

Estima Rojina Villegas\* que la compraventa es inexistente, mientras el tercero designado no determine la cuantía del precio, pues siendo éste un elemento esencial por constituir un objeto de la compraventa, su indeterminación equivale a la falta de tal objeto, lo que origina la inexistencia del contrato de acuerdo con los artículos 1794 y 2224 del Código Civil que ordenan: "Para la existencia del contrato se requiere: II. Objeto que pueda ser materia del contrato". (1794).

"El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno". (2224).

No comparto la anterior opinión porque, a mi juicio, según lo antes expresado, no es cierto que falte el objeto de la compraventa consistente en el precio cuando el tercero aun no fija su cuantía; porque el precio sí existe en atención a que el mismo consiste en

---

\* ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Op. Cit. p. 82.



dinero, que es un bien que existe en el comercio, que es determinable por naturaleza y además, mientras no está determinado, es un bien genérico que no perece en virtud del principio *genera-non-pereunt*.

Si el objeto precio existe y sólo está pendiente su determinación, lo que está permitido por disponer la ley que el objeto debe ser determinado o determinable, se concluye que, el contrato existe desde el momento en que las partes determinaron la cosa y designaron al tercero que fijará la cuantía del precio. Desde ese momento, la compraventa empezó a producir efectos, como son: la designación del tercero, la individualización de la cosa, la obligación de las partes de aceptar el precio que fije el tercero designado, la obligación del tercero que ha aceptado determinar la cuantía del precio, la obligación del vendedor de transmitir el dominio de la cosa al cumplirse la condición suspensiva que consiste en la determinación del precio, la obligación de pagar el precio determinado por el tercero designado, etc.

Entre las obligaciones que genera el contrato, unas son puras y simples, como la de fijar el precio que es a cargo del tercero que ha aceptado, y la de las partes de aceptar ese precio. En cambio, otras, como la de transmitir el dominio y la de pagar el precio, están sujetas a condición suspensiva, según se deduce de la lectura del artículo 1939 del Código Civil, que reza:

*"La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación".*

La no determinación del precio por parte del tercero designado, porque éste no quiera o no pueda hacerlo, como dice el artículo 2253 del Código Civil, no significa que falte el objeto precio de la compraventa, sino lo que significa es que no se realizó la condición suspensiva a que estaban sujetas las obligaciones de transmitir el dominio y de pagar el precio. Si no se realizó la condición suspensiva consistente en la determinación del precio por parte del tercero, no nacen las obligaciones condicionales mencionadas. La no realización de la condición es un acontecimiento posterior a la celebración del negocio jurídico; por tanto, una causa sobrevenida que hace inexistentes las obligaciones de



transmitir la propiedad y de pagar el precio; pero la inexistencia de esas obligaciones, no implica la de su fuente, el contrato de compraventa, ni la de las otras obligaciones puras y simples derivadas del mismo contrato, porque éste se formó y creó los efectos que antes se mencionaron, incluyendo las obligaciones sujetas a la condición suspensiva que no se realizó.

Por otra parte, la no determinación del precio es una causa sobrevenida, que origina una imposibilidad subsiguiente que se refiere al cumplimiento de las obligaciones puras y simples derivadas del contrato, y además es debida a una persona distinta a las partes contratantes, vendedor y comprador. Dicha causa sobrevenida, que consiste en la no determinación del precio por parte del tercero designado, es para las obligaciones sujetas a condición suspensiva una imposibilidad originaria que impide su nacimiento y, para las obligaciones puras y simples, como ya se dijo, una imposibilidad sobrevenida que impide su cumplimiento.

Ante la imposibilidad sobrevenida de cumplir unas obligaciones y la originaria relativa al nacimiento de otras, que no es imputable a las partes, debe resolverse que el contrato de compraventa es ineficaz, como correctamente lo resuelve el artículo 2253 del Código Civil, que reza: "Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto".

En apoyo a lo anterior, cito lo expresado acertadamente por Rojina Villegas en su tomo III de su Compendio de Derecho Civil, que consigna "La Teoría General de las Obligaciones", en cuyas págs. 394 y 395 se lee: *"7. Ideas Generales sobre la Imposibilidad en el Cumplimiento de las Obligaciones. Debe distinguirse entre la imposibilidad originaria en el nacimiento de la obligación y la imposibilidad subsiguiente que se refiere al cumplimiento de las deudas. Cuando existe una imposibilidad originaria, bien sea física o jurídica, la obligación no llega a nacer, se trata de una inexistencia por falta de objeto. La teoría que antecede (La de la imposibilidad del objeto), al referirse a la inexistencia misma de las obligaciones, no es aplicable al caso de imposibilidad en el cumplimiento de las mismas, pues en tanto que tratándose de la imposibilidad originaria la deuda no llega a nacer, cuando nos referimos a la imposibilidad subsiguiente, la obligación ha nacido, pero su funcionamiento se ve interrumpido por un hecho*

*posterior, como es el obstáculo que vuelve imposible el cumplimiento de una prestación que pudo física o jurídicamente constituirse o nacer. Ahora bien, los hechos o situaciones que hacen imposible el cumplimiento, deben estudiarse en relación con las consecuencias mismas de las obligaciones, pues constituyen formas de incumplimiento no imputable al deudor."*

En anteriores líneas expresé que ante las imposibilidades, una superveniente de cumplir obligaciones y otra originaria relativa al nacimiento de las mismas, debía resolverse que el contrato es ineficaz; lo que me obliga a hacer referencia a los conceptos ineficacia, inexistencia y nulidad de los actos jurídicos.

La inexistencia de un acto jurídico consiste en que a éste le falta alguno de sus elementos que son esenciales para su existencia; como son el consentimiento y el objeto; elementos sin los que no es posible que exista. Consecuencia lógica y jurídica de que el acto sea inexistente, es que no produzca efectos, según lo dispone el Código Civil en su artículo 2224.

La nulidad de un acto jurídico consiste en que éste ha sido otorgado con los elementos necesarios para su existencia, pero faltándole los elementos de validez, que son requisitos necesarios para que sea perfecto y así tenga la plenitud de sus efectos; como es el caso del acto jurídico que celebra una persona incapaz, o que ha sufrido un vicio del consentimiento o el acto otorgado sin la forma requerida por la ley, o también el negocio jurídico cuyo objeto es ilícito por contrariar alguna disposición de orden público. El acto afectado de nulidad produce efectos provisionales, que serán destruidos retroactivamente por la sentencia que declare la nulidad (Arts. 2226 y 2227 Código Civil). Como puede verse, la nulidad hace ineficaz al acto afectado del vicio que acarrea dicha sanción, porque lo priva de efectos, pero la ineficacia debida a la nulidad es sólo parcial porque para que se dé tal ineficacia, es necesaria la sentencia que declare la nulidad y mientras no haya tal sentencia, el acto es eficaz.

Hay actos que tienen todos sus elementos esenciales, así como sus elementos de validez, pues fueron otorgados con el consentimiento de ambas partes, por personas capaces; con la forma requerida por la ley, sin vicios y sin que el objeto, motivo,



fin o condición fueran ilícitos. Sin embargo, estos actos, por circunstancias posteriores a su otorgamiento, no producen efectos. Son estos actos los que la doctrina ha calificado simplemente de ineficaces, como sería el negocio jurídico sujeto a condición suspensiva que nunca se realizó, pues es un acto válido que tiene todos sus elementos esenciales y de validez, pero que, por un acontecimiento posterior a su formación, no llegó a tener efectos, a pesar de no ser inexistente ni nulo.

Por no poder incluir este negocio ineficaz dentro de las clasificaciones de la inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa, procede crear en la ciencia jurídica otra clasificación, la de la ineficacia, de la cual referiré adelante la forma en que algunos tratadistas hacen mención a este concepto.

Visto lo anterior, se observa que todos los actos inexistentes ~~son ineficaces~~, pero no todos los ineficaces son inexistentes; todos los actos nulos son ineficaces cuando en una sentencia se declara su nulidad, pero no todos los actos ineficaces son nulos; de lo que se desprende que la ineficacia es el género y que la inexistencia y la nulidad sólo son especies de ese género, lo que permite calificar de ineficaces a aquellos actos que, sin ser inexistentes o nulos, están privados de efectos, como la compraventa descrita en el artículo 2 253 del Código Civil, y como algunos actos que sanciona la Ley de Quiebras con la sola ineficacia, como son los referidos en los artículos 168 y 411 de esta ley, los que rezan:

**Art. 168.** "Serán ineficaces frente a la masa todos los actos que el quebrado haya hecho antes de la declaración de quiebra o de la fecha a que se retrotraigan sus efectos, defraudando a sabiendas los derechos de los acreedores..."

**Art. 411.** "Serán ineficaces frente a los acreedores los actos de constitución de hipotecas y prendas, los actos de carácter gratuito y, en general todos los que excedan de la administración ordinaria de la empresa..."

También algunos ordenamientos extranjeros, como el Decreto Italiano de las Quiebras de 1942, sancionan únicamente con la ineficacia determinados actos, como se observa en el artículo 44 de esta Ley que dispone:



"Todos los actos realizados por el quebrado y los pagos efectuados por él después de la declaración de quiebra son ineficaces respecto a los acreedores."

Del mismo modo, la Ley Concursal Alemana de 1877, en su artículo séptimo disponía: "Los actos jurídicos, que haya realizado el concursado con posterioridad a la apertura del procedimiento, quedarán sin efecto frente a los acreedores de éste."

En anteriores líneas anuncié que referiría la forma en que tratan algunos autores el concepto ineficacia, por lo que procedo a hacer tal referencia.

Santoro Passarelli\* expresa: "Ineficacia del Negocio. Los efectos del negocio pueden faltar porque el negocio sea inexistente o inválido o porque, aun siendo el negocio existente y válido, una circunstancia, es decir, un hecho extraño al negocio, impida su eficacia o determine su ineficacia. Bajo este punto de vista, la inexistencia y la invalidez del negocio se presentan como causas de ineficacia del negocio, al lado de otras que suponen su existencia y son compatibles con su validez. Hay simple ineficacia en todos aquellos casos en que el negocio, aunque válido, es ineficaz. Por su misma generecidad la simple ineficacia comprende hipótesis tan desproporcionadas que no es posible ni tampoco interesante estudiarlas en su totalidad. La distinción conceptual entre invalidez y simple ineficacia es clara; como se ha visto, aquélla depende de un vicio, más o menos grave del negocio; la simple ineficacia, por el contrario, postula la integridad del negocio jurídico y no puede depender, por tanto, más que de un hecho extraño al negocio".

Giuseppe Stolfi\*\* manifiesta: *"Al contrario que la invalidez, que es la consecuencia de un acto afectado total o parcialmente en su íntima constitución, la ineficacia supone un negocio jurídico válidamente formado y, por consiguiente, susceptible de ejecución, pero que carece de efectos o que le priva de ellos un hecho posterior, tal vez extraño a la voluntad de las partes. La ineficacia puede depender de una circunstancia generalmente casual, cuya no*

\* SANTORO PASSARELLI. "Doctrinas Generales de Derecho Civil". Traducción de A. LUNA SERRANO. pp. 294 y 318. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1964.

\*\* STOLFI GIUSEPPE. Op. Cit. p. 129.  
DR © 1996. Facultad de Derecho  
Universidad Nacional Autónoma de México

*llegada impide los efectos del negocio concertado bajo condición suspensiva o que al verificarse destruya los efectos ya producidos en el negocio concertado bajo condición resolutoria".*

Francesco Messineo\* refiere: "Se llama ineficaz al contrato cuando, aun no siendo inválido, no es apto para producir efectos a causa de la presencia de un obstáculo extrínseco. Tal ineficacia puede ser transitoria (otros la llaman eficacia suspendida) como ocurre en el caso del contrato sujeto a un término inicial, antes que dicho término venza; o a una condición suspensiva, antes que dicha condición se cumpla. Pero puede haber —y eso interesa más— ineficacia permanente. Aquí, aun siendo válido el contrato (es decir, ni nulo ni anulable) porque está provisto de todos sus requisitos, no es productor de efectos".

Nicolás Coviello\*\* dice: "Ineficacia es un concepto general que necesita ser determinado en sus varias especies. La ineficacia puede derivarse de la falta de uno de los elementos esenciales del negocio jurídico, lógicamente o legalmente tales (causa intrínseca), o bien de la falta de la presencia de una circunstancia extrínseca al negocio mismo, pero que, por voluntad de las partes o por la ley, es necesario que exista o que falte, según los diversos casos, para que el negocio produzca todos sus efectos (causa extrínseca). La ineficacia por causa intrínseca puede llamarse exactamente invalidez; si el negocio carece de uno de los elementos esenciales, no es válido. La ineficacia por causa extrínseca puede llamarse simplemente, y en sentido estricto, ineficacia; el negocio en sí es válido, pero no produce todos o algunos de los efectos que produciría considerado abstractamente, y, por lo mismo, es simplemente ineficaz. La ineficacia simple que puede tener causas diversas, y, por ello, extensión y modos de manifestarse diversos, puede dar lugar a varias especies de negocios simplemente ineficaces, es decir ni nulos ni anulables. Ordinariamente se habla de negocios resolubles, revocables, rescindibles, pero los casos de resolución, de revocación y de rescisión no son los únicos casos de ineficacia. La ineficacia puede depender de una circunstancia extrínseca al

---

\* MESSINEO FRANCESCO. "Doctrina General del Contrato". Traducción de SANTIAGO SENTIS MELENDO, O. FONTANAROSA Y M. VOTERRA. p. 311. Ed. E.J.E.A. Buenos Aires, 1952.

\*\* COVIELLO NICOLAS. Op. Cit. pp. 365, 366 y 367.



*negocio, cuya falta impida que surjan los efectos (condición suspensiva), o cuya presencia destruya los ya producidos (condición resolutoria), puede depender también de una circunstancia extrínseca, por cuya falta el negocio produce efectos limitados".*

Nótese que Coviello, al tratar las ineficacias, no acepta la categoría de la inexistencia que está consagrada por la escuela tripartita de las nulidades.

El maestro Don Trinidad García,\* dice: *"El acto inválido es ineficaz en cuanto no produzca efectos, y puede serlo aun cuando los produzca, dado que tales efectos están en situación de quedar destruidos posteriormente en forma retroactiva. No deben confundirse, empero, las nociones de invalidez y de ineficacia, si es cierto que el acto inválido es o puede ser ineficaz, no es exacto que todo acto ineficaz lo sea por carecer de validez; existen actos ineficaces válidos en sí, y que no producen efectos por causas ajenas a sus condiciones de validez, como el sujeto a condición suspensiva, ineficaz mientras la condición no se realiza, o el supeditado a una condición resolutoria, que pierde su eficacia cuando ésta se cumple. Es también ineficaz parcialmente el acto que, realizado, no reúne determinados requisitos legales de cuya observancia posterior a su realización depende que se produzcan ciertos efectos; está en este caso el acto de enajenación de un bien inmueble, cuyo título no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y que no produce por tanto efectos contra tercero".*

Como puede haberse observado, la doctrina antes transcrita es uniforme por lo que se refiere a la ineficacia de los actos jurídicos y coincide con el concepto que de la misma expresé anteriormente.

Es llegado, ahora, el momento de investigar la segunda cuestión propuesta, o sea: "¿En que momento se perfecciona el contrato de compraventa?". Pero previamente, ¿qué es el perfeccionamiento?

El perfeccionamiento, como antes se dijo, consiste en el hecho de que el contrato, además de tener todos sus elemen-

---

\* GARCIA TRINIDAD. "Apuntes de Introducción al estudio del Derecho". Octava Edición. pp. 211 y 212. Ed. Porrúa. México, 1959.



tos esenciales y de validez, tenga sus elementos naturales, los que consisten en la realización de sus consecuencias. En otros términos, el perfeccionamiento del contrato consiste en que éste haya producido sus efectos normales y característicos, o se estén realizando en el caso de que el contrato sea de tracto sucesivo.

García López\* expresa: "Se puede optar por la tesis de que la compraventa se perfecciona en el momento en que es concertada por sus partes; o que el negocio jurídico viene a perfeccionarse hasta el instante en que el precio es fijado por el tercero. Pasaremos a exponer cada una de esas tesis."

a) "La compraventa se perfecciona en el momento de su celebración. Esta tesis se basaría en los artículos 2252 y 2253 del Código Civil, ya que tales preceptos descansan en el supuesto de la existencia de la compraventa; pues si las partes no pueden rechazar el precio fijado por el tercero, ello significa que tienen la obligación de aceptarlo, y la existencia de tal obligación no puede explicarse más que admitiendo la existencia del contrato de compraventa y si la compraventa no existiera en el momento de su celebración, carecerá de sentido el artículo 2253."

b) "La doctrina de que la compraventa se perfecciona hasta el momento de la fijación del precio por el tercero, se sustenta en el artículo 2249 del Código Civil. En efecto, si el precio no se ha fijado en el momento de la celebración del contrato, no se podrá decir que los contratantes han convenido sobre él."

"En mi concepto (en el de García López), la primera de las tesis es la aceptable porque los artículos 2252 y 2253 constituyen una excepción al artículo 2249 que sólo establece una regla general."

De la exposición de García López se desprenden estas dos conclusiones:

---

\* GARCIA LOPEZ AGUSTIN. Op. Cit. pp. 77 a 79.

1. Considera que la compraventa existe desde que las partes celebran el contrato, o sea desde que identifican la cosa y designan al tercero que fija el precio.
2. Considera perfeccionado el contrato de compraventa desde el momento en que se celebró.

Lozano Noriega\* expone el tema en forma similar a García López; refiere las dos tesis que existen y que comenta el autor antes mencionado; analiza los fundamentos de cada una y concluye en los siguientes términos: *"A mi modo de ver la solución correcta es la que considera el contrato perfeccionado hasta el momento en que el tercero fija el precio, porque mientras no lo hace falta un elemento de existencia en el contrato: el precio"*.

Unas líneas antes de expresar su conclusión manifiesta: *"¿Cuando el contrato es inexistente; por qué lo será?; por falta de precio."*

Las conclusiones que se desprenden de Lozano Noriega, son:

1. Confunde existencia del contrato con perfeccionamiento del mismo, porque considera como equivalentes los vocablos existencia y perfeccionamiento.
2. Considera perfeccionada la compraventa en el momento en que el tercero fija el precio.
3. Consecuencia de las dos conclusiones anteriores, es que para él, la compraventa es inexistente mientras el tercero designado no fija el precio.

A Lozano Noriega le es aplicable íntegramente la crítica hecha al Dr. Rojina Villegas anteriormente, así como al Maestro Leopoldo Aguilar,\*\* quien llega a conclusiones idénticas a las de Rojina Villegas y Lozano Noriega, al expresar: *"En el caso de que el tercero no fijara el precio, falta un elemento esencial al contrato, por lo que será inexistente"*.

---

\* LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Op. Cit. pp. 105 y 106.

\*\* AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO. "Contratos Civiles". p. 77. Ed. HAGTAM; México, 1964.

Después de exponer los razonamientos de García López y Lozano Noriega, respecto al problema de determinar cuándo se perfecciona el contrato de compraventa, si al momento de su celebración o hasta la determinación del precio; es necesario recordar que, el perfeccionamiento del contrato consiste en el hecho de que este negocio jurídico haya producido sus efectos normales, o se estén produciendo si el contrato es de tracto sucesivo.

Después de recordar el concepto de perfeccionamiento del contrato, y de haber observado que mientras el tercero designado no fija el precio, ya existe el contrato de compraventa, pero no se han originado algunos de sus efectos característicos, como son las obligaciones de transmitir el dominio y de pagar el precio y, tampoco ha sido posible el cumplimiento de la obligación de las partes de aceptar el precio que fije el tercero; todo lo cual significa ~~que, no se han producido los efectos que normalmente debían~~ haberse derivado del mismo, de lo que se concluye que el contrato carece de sus elementos naturales, por lo que aun no se ha perfeccionado; por tanto, para perfeccionarse es necesario que se generen sus efectos normales, v. gr.: la transmisión de dominio, el pago del precio, la aceptación del precio por las partes, etc.; efectos que se producirán únicamente hasta que el tercero fije la cuantía del precio, de donde se deduce la conclusión de que el contrato de compraventa en el que se pacta que un tercero fijará el precio, se perfecciona hasta el instante en que el tercero designado determina la cuantía del precio, pues hasta entonces el contrato de compraventa tiene sus elementos naturales, además de los esenciales y de validez, por haber generado sus normales consecuencias al crear las obligaciones de transmitir la propiedad y de pagar el precio.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** Cuando es un tercero quien va determinar la cuantía del precio, se presentan dos problemas:

1. Momento desde el cual existe la compraventa;
2. Momento desde cuando se perfecciona el contrato.



**SEGUNDA.** Los problemas antes referidos son distintos, por estar constituidos por hipótesis diferentes y porque generan consecuencias también diversas.

**TERCERA.** El problema del momento en que se perfecciona el contrato, sólo se presenta cuando se resuelve que la compraventa existe desde que se identifica la cosa y se designa al tercero que fije el precio.

**CUARTA.** El contrato de compraventa existe desde el momento en que las partes identifican la cosa y designan al tercero, pues desde entonces existe el objeto precio, porque éste consiste en dinero, que es un bien que está en el comercio y que es determinable por naturaleza.

**QUINTA.** Desde el momento en que las partes determinan la cosa y designan al tercero, el contrato empieza a generar algunos efectos, los que se mencionaron en este estudio con anterioridad.

**SEXTA.** Las obligaciones de transmitir la propiedad y de pagar el precio, son obligaciones sujetas a condición suspensiva que consiste en la determinación del precio por parte del tercero.

**SEPTIMA.** El contrato genera otras obligaciones que son puras y simples, como la de aceptar las partes el precio que fija el tercero, la de éste de determinarlo cuando ha aceptado el cargo.

**OCTAVA.** La no determinación del precio, equivale a la no realización de la condición suspensiva mencionada en la conclusión sexta, lo que significa que no llegan a nacer las obligaciones también referidas en la conclusión sexta.

**NOVENA.** La no determinación del precio por parte del tercero, significa respecto a las obligaciones puras y simples, una imposibilidad subsiguiente relativa a su cumplimiento.

**DECIMA.** La ineficacia consiste en que el acto, a pesar de ser válido, por reunir todos sus elementos esenciales y de validez, no produce efectos, o los efectos deseados, a causa de circunstancias extrínsecas al mismo; un ejemplo de ineficacia lo tenemos en el supuesto jurídico que contiene el artículo 2253 del Código Civil.

**UNDECIMA.** El contrato de compraventa se perfecciona hasta que el tercero fija el precio de la cosa vendida, ya que debe entenderse que el perfeccionamiento consiste en la circunstancia de que, el contrato tenga sus elementos naturales que son la realización de sus efectos normales; en el presente caso, estos efectos consisten en el nacimiento de las obligaciones de transmitir la propiedad y de pagar el precio, obligaciones que se originan hasta que el tercero designado determina la cuantía del precio.