



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ciudad de México a 20 de octubre de 2020.

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE**

Quien suscribe, Diputado José de Jesús Martín del Campo Castañeda, Diputado sin partido de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, 14, 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, 82, 95 y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 2313 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Ciudad de México es una de las entidades federativas que cuenta con una gran concentración y desarrollo de actividad económica en el país; la dinámica de su población ocasiona que cotidianamente se generen una gran cantidad de transacciones entre particulares por la entrega o contraprestación de bienes y servicios.



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

El Código Civil para el Distrito Federal es la norma que regula y establece los mecanismos por los que se puede efectuar con certeza y legalidad dichas transacciones; acordando entre dos o más personas la creación, transferencia, modificación o extinción de las obligaciones adquiridas.

El Contrato de compraventa constituye probablemente una de las más importantes figuras contractuales recogidas y reguladas por la legislación, debido a su fundamental importancia económica, como el principal de los contratos que tienen por objeto el intercambio en la propiedad de los bienes.

El contrato de compraventa comprende una diversidad de modalidades entre las que por sus condiciones particulares destaca la situación en la que en él se faculta que el comprador pueda pagar el precio de lo que quiere adquirir en abonos, situación en la que el vendedor puede reservarse ante el comprador, la posesión del objeto en venta hasta que su precio haya sido pagado en su totalidad, lo que si bien no obliga al vendedor a entregar el objeto motivo de la transacción, tampoco lo impide. Sin embargo, en el caso de no hacerlo, existe la posibilidad de que al mantener la posesión, también se mantenga el uso y disfrute del mismo en tanto el objeto o cosa sea entregada a su nuevo dueño (el comprador), lo anterior puede ser factor de controversia, particularmente cuando esto ocurre sin el conocimiento y el consentimiento de este último, máxime cuando el uso del objeto genera una depreciación sensible del mismo.

En este sentido, al momento de efectuar el contrato, el vendedor y el comprador acuerdan las condiciones de compraventa bajo mutuo consentimiento; por lo que en caso de darse la reserva de propiedad del objeto o cosa de parte del vendedor, debe quedar establecido en el contrato, lo conducente respecto a su uso, dejando también claras las circunstancias y condiciones en las que el objeto o cosa deberá ser entregada al comprador una vez dado el finiquito. Ante este contexto, es



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

previsible la posibilidad de un incumplimiento de las condiciones de parte del vendedor, en el caso de que continúe el uso y disfrute del bien en venta, aún cuando no se haya pactado así, por lo que se genera la necesidad de contar con recursos legales que protejan al comprador, debido a que en este caso el comprador tendría el derecho de solicitar el resarcimiento correspondiente, mediante pago o adecuación del precio final de la cosa, por el uso no advertido y sin consentimiento mutuo durante el periodo de compra que establezca el contrato, que deteriore o deprecie el valor de la cosa.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

En muchas ocasiones, al realizarse contratos de compraventa en donde el pago de la cosa se hace en parcialidades o abonos, el vendedor se reserva el dominio de la cosa en venta ante el comprador hasta que este finiquite en su totalidad el pago del mismo; es decir, hace entrega de la propiedad hasta que el comprador ha terminado de pagar el precio total.

El artículo 2312 del Código Civil para el Distrito Federal establece que, al celebrarse un contrato de compraventa, *“puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado”*; además de lo anterior, *“cuando los bienes vendidos son de los*



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público”.

En este sentido, es de interés mencionar que el espíritu de la norma es garantizarle al vendedor la protección necesaria de su bien, a fin de garantizar el pago total del precio del mismo, ante la posibilidad de incumplimiento de la obligación adquirida por el comprador.

Acordar la entrega de la propiedad de la cosa objeto del contrato al comprador hasta su finiquito, cuando el pago se pacta en abonos, también puede ocasionar un estado de riesgo del aun propietario, pues al estar en dominio de este, puede suscitarse alguna circunstancia o accidente que ocasione el incumplimiento del contrato.

Sin embargo, a efecto de evitar dichas circunstancias, encontramos dentro del Código ya normado en demás artículos, los procedimientos que salvaguardan al bien:

ARTICULO 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.

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

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

Como se observa, la norma establece ya los contrapesos necesarios para garantizar que el vendedor tenga la posibilidad de recuperar su bien, además de



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

indicar la forma de resarcir los daños o el uso que pudiera haber tenido este por parte del comprador.

El pacto de reserva de propiedad indica la condición del traslado de dominio del bien hasta el término del pago total del precio, permitiendo que el vendedor ceda únicamente la posesión del mismo al comprador en tanto; sin embargo, esto último no es regla, ya que es decisión del vendedor hacerlo o no, pues puede también no hacer entrega de la cosa al comprador para su posesión y uso al igual que sucede con la reserva de propiedad y el comprador está en condición de conocimiento de dicha situación desde un principio y de aceptar o no el contrato. Entonces se mantiene el espíritu de la norma, además de establecer como otra forma de garantía la no entrega de la cosa para su posesión y uso por parte del comprador.

Mantener la propiedad y la posesión garantizan la conservación del bien en tanto que se termina de pagar su precio. No obstante que el espíritu de la disposición jurídica es el antes referido, este se presta a que el vendedor ocupe y extralimite dicha disposición con fines distintos, pues puede dejar de ser su único interés proteger y salvaguardar el bien, existiendo entonces que su interés real es el de seguir haciendo uso y disfrute del mismo en tanto que se termina de pagar el precio; es decir, se desvirtúa el objeto de la posesión, el Código establece la reserva la propiedad de la cosa con la intención de preservar su dominio con fines de su protección, mas no para seguir haciendo uso y goce del mismo. De lo anterior cabe mencionar que, en caso de suscitarse, entonces quien queda en vulnerabilidad dentro del contrato es el comprador, pues la cosa está siendo objeto de uso y en consecuencia deja de mantener las condiciones en las que estaba al momento de perfeccionarse el contrato.

Cabe mencionar que al perfeccionar el contrato, puede darse por parte del vendedor de forma expresa la intención no solamente de pactar la reserva de



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

propiedad de la cosa, sino también la de su posesión y uso hasta que se termine de pagar el precio, en este sentido queda de conocimiento del comprador dichas condiciones dentro del contrato; sin embargo existe la posibilidad de que las condiciones del uso no sean establecidas o por otro lado, que el vendedor no exprese al comprador la intención del uso, por lo que las condiciones originales en la que se presentaba la cosa al momento de perfeccionar el contrato queda alterado y el comprador en una situación de vulnerabilidad.

En dicha situación, es pertinente establecer como requerimiento mínimo dentro del contrato, si es el caso de pactarse la reserva de propiedad y que la cosa no sea entregada para su posesión, sino hasta que se pague la totalidad del precio, que el vendedor exprese si tiene la intención del uso de la cosa en tanto se paga el precio del mismo y las condiciones del propio uso que tendrá; de tal forma que el comprador tenga la garantía dentro del contrato de que el bien adquirido esté en las condiciones en las que se presentó en un principio o con el uso aceptado; así como, que en caso de un uso no advertido o distinto al aceptado, pueda ser resarcido mediante pago o adecuación en el precio por parte del vendedor antes de recibirlo.

En este sentido, es necesario establecer el contrapeso necesario que evite que el vendedor se encuentre expuesto respecto al supuesto antes citado; para cual, es pertinente analizar lo correspondiente sobre la posesión y uso de forma cierta por parte del vendedor y en consecuencia si tiene el derecho el comprador de recibir algún resarcimiento correspondiente por parte de este cuando el uso sea distinto al advertido.

Por tanto, la presente iniciativa pretende que dentro del Código Civil para el Distrito Federal se norme que, si no se hace entrega de la cosa vendida al comprador, el vendedor deberá advertir si hará uso y condiciones de este mientras



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

su precio no haya sido pagado y si se hace un uso no advertido de la cosa vendida que deteriore o deprecie su valor, el comprador previo a recibirlo, podrá solicitar el resarcimiento correspondiente, mediante pago o adecuación en el precio de la cosa.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, 14, 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, 82, 95 y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un artículo 2313 Bis al Código Civil para el Distrito Federal.



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Con la intención de dar mayor claridad a lo antes argumentado, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

Código Civil para el Distrito Federal

Sin correlativo.	<p>ARTICULO 2313 Bis.- En la venta de que habla el artículo 2312, si no se hace entrega de la cosa vendida al comprador, el vendedor deberá advertir si hará uso de este y las condiciones del mismo mientras su precio no haya sido pagado.</p> <p>Si el vendedor hace un uso no advertido o distinto al expresado de la cosa vendida, que deteriore o deprecie su valor, el comprador previo a recibirlo, podrá solicitar el resarcimiento correspondiente, mediante pago o adecuación en el precio de la cosa.</p>
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un artículo 2313 Bis al Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ÚNICO. Se adiciona el artículo 2313 Bis al Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:



I LEGISLATURA

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

ARTICULO 2313 Bis.- En la venta de que habla el artículo 2312, si no se hace entrega de la cosa vendida al comprador, el vendedor deberá advertir si hará uso de este y las condiciones del mismo mientras su precio no haya sido pagado.

Si el vendedor hace un uso no advertido o distinto al expresado de la cosa vendida, que deteriore o deprecie su valor, el comprador previo a recibirlo, podrá solicitar el resarcimiento correspondiente, mediante pago o adecuación en el precio de la cosa.

TRANSITORIOS

Primero. Publíquese en la Gaceta Oficial del Gobierno de la Ciudad de México.

Segundo. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles a los 20 días de octubre de dos mil veinte.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

7C571B69D6ED455...

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA