

SUS CONSECUENCIAS SEGÚN LA SUPREMA CORTE. CRÍTICA



La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido diversas tesis aisladas en torno al pacto comisorio, en ellas establecen la legitimidad, características y consecuencias que dicha cláusula puede traer en un contrato sinalagmático.

Por ejemplo, en la Tesis: I.8o.C.90 C, la Suprema Corte de Justicia de la Nación menciona que en los artículos 1940 y 1941 del Código Civil para el Distrito Federal se faculta a las partes para que incluyan en el contrato la cláusula resolutoria o realicen el pacto comisorio, que es la manifestación de voluntad incluida en los contratos, cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento por haberlo convenido así los contratantes, sin que deban intervenir los tribunales y sin que haya medio de retardar o impedir la resolución concediendo un nuevo plazo al deudor.

Además, establece que el pacto es legítimo en términos de los artículos 1832 y 1839 del citado Código Civil, ya que en materia de contratos la voluntad de las partes es la ley suprema, además de que, en los contratos civiles, cada uno se obliga en la forma y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que ambas partes pueden pactar libremente la manera de resolver el contrato.

De ahí que en los contratos pueda pactarse expresamente la cláusula resolutoria para que el contrato se pueda dar por terminado automáticamente por el solo hecho del incumplimiento de una de las partes a lo que se obligó. Sin embargo, esa regla genérica no puede aplicarse en el caso de un contrato de compraventa con pacto comisorio, donde se da el incumplimiento de la obligación materia de la cláusula resolutoria, pero no opera la reversión del inmueble a favor de la vendedora y la parte compradora continúa en el goce y disfrute del inmueble durante muchos años sin que se le perturbe en su posesión; por lo que en este supuesto, la vendedora debe notificar a la compradora la aplicación de la cláusula de mérito y otorgarle un término para inconformarse, porque de no ser así, se actuaría unilateralmente y privando a la adquirente de la garantía de audiencia.

Referencia:

Tesis: I.8o.C. 90 C, registro digital: 199343, Novena Época, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Pacto Comisorio. Las Partes Están Legitimadas Para Fijar Las Causas De Extinción Del Contrato. Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Obtenido de:

https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/gfZtMHYBN_4klb4HI_Zy/%20199343%20

Tesis: 813993. Registro digital: 813993, Quinta Época, Instancia: Suprema Corte de Justicia de la Nación. PACTO COMISORIO. RESCISION DE LOS CONTRATOS. Obtenido de:

https://bj.scjn.gob.mx/doc/tesis/BfZrMHYBN_4klb4HIYhz/pacto%20comisorio