

Registro: 2018054

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 59, Octubre de 2018; Tomo III; Pág. 2293, Número de tesis: I.12o.C.61 C (10a.)

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE. PARA QUE PROCEDA SU RESCISIÓN EL COMPRADOR NO REQUIERE ACREDITAR QUE CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL REMANENTE DEL PRECIO PACTADO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). La acción de cumplimiento o rescisión del contrato prevista en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) procede en los contratos bilaterales, que son los que producen obligaciones recíprocas para ambas partes, de manera que son acreedoras y deudoras. Estas obligaciones recíprocas pueden ser de naturaleza simultánea o sucesiva, entendiéndose que en las simultáneas, la exigibilidad de las obligaciones de ambas partes se da al mismo tiempo; de modo que para que proceda dicha acción, el actor debe demostrar que ha cumplido con las obligaciones a su cargo. En cambio, las obligaciones recíprocas sucesivas son aquellas que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación, sino que basta que demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible. A partir de esta base, si en un contrato privado de compraventa de un inmueble, que es un contrato bilateral, el comprador paga parte del precio y asume la obligación de pagar el saldo al término en que se formalice el contrato en escritura pública y, a su vez, el vendedor se obliga a realizar las gestiones necesarias ante el notario público para que ésta se lleve a cabo en esa fecha e incumple con dicha obligación; entonces para que proceda la acción de rescisión, el comprador no requiere acreditar que cumplió con el pago del remanente del precio pactado, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a cargo del vendedor era reclamable desde la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo del comprador, consistente en pagar el saldo del precio; de tal suerte que al tratarse de obligaciones sucesivas, el comprador no debe demostrar que liquidó el precio para que proceda dicha acción. Además, la obligación de pago del saldo del precio estaba sujeta a una condición positiva, consistente en que se formalizara el contrato en el término acordado, de manera que el incumplimiento de la obligación previa y accesoria a cargo del vendedor trae como consecuencia que no se cumpla esa condición y, por consiguiente, caduca la obligación del comprador, de conformidad con el artículo 1946 del código citado.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 412/2017. Carla Castro Reguera Mancera y otro. 12 de marzo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Hugo Alfonso Carreón Muñoz.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de octubre de 2018 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.