

nieron las partes tácitamente; y una de ellas no tiene el derecho de interpretar la convención sin el concurso de la otra, y este poder sólo pertenece al juez (1)

Pothier agrega que si ha pasado un tiempo considerable desde la promesa sin que el acreedor haya manifestado la voluntad de aprovecharla, puede resultar una presunción de que las partes se han desistido tácitamente de la convención. (2) No pudiera tratarse de una presunción legal, y las presunciones del hombre no sólo se admiten como prueba en el caso en que la ley admite la prueba testimonial. La renuncia á un derecho no se presume nunca y la voluntad se manifiesta por hechos tanto como con palabras. La cuestión debe, pues, presentarse en los siguientes términos: ¿hay hechos que prueben que el acreedor ha renunciado al derecho que le daba la promesa? ¿y cómo puede probarse? Debe contestarse que se está bajo el imperio del derecho común, puesto que la ley no lo deroga.

Hay una sentencia de la Corte de Angérs en este sentido. Una promesa se había hecho á un municipio de volverle á vender su casa cural, enajenada como bien nacional. Casi pasaron treinta años sin que el municipio pidiera la ejecución de la promesa; además compró una parte de la finca sin reservarse los derechos que le daba la promesa de venta. Este último hecho, reunido al largo silencio del acreedor, fué considerado como una prueba del desistimiento del municipio. (3)

III. De la promesa unilateral de comprar.

19. Esta promesa es válida por la misma razón por la cual se admite la validez de la promesa de venta. Se supo-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 480. Compárese Troplong, pág. 23, núm. 117-Duvergier, t. I, pág. 138, núm. 127. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 24, números 10 bis X y XI. Denegada, 12 de Julio de 1847 [Dalloz, 1847, 1, 347].

2 Compárese Durantón, t. XVI, pág. 85, núm. 58. Troplong, pág. 73, número 117.

3 Angérs, 28 de Agosto de 1829 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 291, 6. =

ne que el propietario de la cosa la aceptó. Resulta una convención unilateral que obliga al que promete sin obligar al acreedor. Este, el propietario, podrá transformar el contrato unilateral en contrato de venta declarando su voluntad de vender. El concurso de ambas voluntades bastará para perfeccionar la venta.

El acreedor que es propietario está libre para disponer de la cosa como quiera. A nada se obligó; si vende á otra persona que no sea el acreedor, éste no tendrá ningún derecho contra el vendedor y mucho menos contra los terceros, pues el acreedor no contrajo ninguna obligación para con él; la venta que efectúa sólo tiene un efecto para con el promitente: es que lo liberta de su promesa, pues el propietario que vende la cosa se coloca en la imposibilidad de entregarla al que promete; renuncia, pues, al beneficio de la promesa; no pudiendo ésta recibir su ejecución, el que promete no puede estar obligado á cumplirla.

20. Conservando el acreedor la propiedad de la cosa sin estar comprometido hacia el que promete resulta que también sufre los riesgos. Este es el caso de aplicar el adagio de que la cosa perece para su propietario. Esto es evidente cuando la cosa perece por entero; la venta aun no se formó; ya no puede, pues, formarse por faltar la cosa. ¿Qué debe decidir si la pérdida es parcial? Creemos que hay lugar á aplicar el art. 1,601 que dice: "si sólo una parte de la cosa perece en el momento de la venta el adquirente puede escoger entre abandonar la compra ó pedir la parte conservada ventilándose el precio." Se objetará que el art. 1,601 no supone una promesa unilateral de comprar que haya precedido la venta; que aquel que prometió comprar se obligó y que debe cumplir su compromiso cualquiera que sea el estado de la cosa en el momento en que la venta se perfecciona. Contestaremos, y la contestación nos parece ser peren-

toria, que aquel que ofreció comprar sólo compra realmente en el momento en que la venta se perfecciona por la declaración del acreedor de querer vender. Luego en aquel momento debe existir la cosa y esta cosa debe ser entera; es decir, tal cual el comprador pretendió comprarla. Se está, pues, en el texto del art. 1,601. El espíritu de la ley no deja ninguna duda. Se trata de interpretar la voluntad de las partes. Y en la promesa de comprar el acreedor se reserva la facultad de no vender si la cosa aumenta de valor; en cambio debe soportar todos los riesgos de la cosa; no puede admitirse que la deuda esté á su merced y renuncie las suertes favorables tomando sobre sí todas las malas. Las pérdidas deben ser para aquel que tiene las ventajas. La cuestión está, sin embargo, controvertida para la promesa de comprar como para la promesa de vender. Creemos inútil renovar el debate; los principios están seguros si se admite que la promesa unilateral de vender ó de comprar no implica una condición, y, en nuestro concepto, la promesa no es condicional (núm. 15). (1)

Núm. 2. De la promesa de venta bilateral.

21. El art. 1,589 define la promesa bilateral de venta y sus efectos: «La promesa de venta vale venta cuando hay consentimiento recíproco de ambas partes en la cosa y en el precio.» No hay disposición más clara en todo el Código Civil y, sin embargo, un autor se queja de que sea de obscuro laconismo. (2) Y efectivamente hay controversias interminables acerca del sentido del art. 1,589. ¿No tendrán la culpa los intérpretes? Si tuvieran más respeto para el texto nunca tendrían duda acerca del sentido de la ley. Decir que la promesa de venta vale venta es decir que tiene todos

1 Véase, en diversos sentidos, Duvergier, t. I, pág. 140, núm. 129. Marcadé, t. VI, pág. 163, núm. IV del art. 1589. Colmet de Santorre, t. VII, página 22, núms. 10 bis VII-IX.

2 Bugnet acerca de Pothier, t. III, pág. 199, nota 1.

los efectos de la venta sin excepción alguna. Y la razón es sencilla, la ley la da al definir lo que entiende por promesa de venta: es necesario que haya *consentimiento recíproco de ambas partes* en la *cosa* y en el *precio*. El consentimiento *recíproco* de *ambas* partes engendra un contrato bilateral, puesto que este consentimiento versa sobre la *cosa* que debe entregarse y sobre el *precio* que debe pagarse. Luego la venta esta perfeccionada; también lo dice la ley en el artículo 1,583: las partes han *convenido* en la *cosa* y en el *precio*; resulta de esto, dice la ley, que la venta está perfeccionada y que la propiedad está transferida al comprador. Este es precisamente el punto en el cual la controversia se ha promovido. ¿Hay translación de dominio en virtud de una promesa bilateral de venta? Los arts. 1,589 y 1,583 contestan á la cuestión y la deciden afirmativamente.

Portalis decía en el título preliminar del Código Civil:

“Cuando el texto de la ley está claro no está permitido eludir su letra bajo el pretexto de penetrar en su espíritu.” (t. I, núm. 273). Si hay algún texto claro es seguramente el del art. 1,589. Y, cosa notable, lo que se llama espíritu de la ley está tan claro como el texto. Se entiende por esto la voluntad del legislador; ésta se manifiesta, en lo que se refiere al Código Napoleón, por las exposiciones de los motivos, los discursos de los oradores y la discusión del Consejo de Estado. En cuanto á la discusión no la hubo. No hay, pues, otros elementos del debate más que los discursos de los oradores del Gobierno y del Tribunado. ¿Qué dicen? Lo que dice el texto. ¿Por qué el art. 1,589 dispone que la promesa de venta vale venta? Portalis contesta en la Exposición de los Motivos del título *De la Venta*: porque se encuentra, en semejante caso, todo cuanto constituye la substancia del contrato de venta; (1) es decir, el consentimiento de ambas partes en la cosa y en el precio; luego la prome-

1 Portalis, *Exposición de los Motivos*, núm. 11, [Loché, t. VII, pág. 71].