

el estado que tenían antes de otorgarse aquella, nos indican cuáles son los efectos jurídicos que tal condición produce.¹

Según hemos dicho al principio de este artículo, fundados en la definición que precede, la condición resolutoria no es suspensiva de la existencia de las obligaciones que celebran los contrayentes, y lo único que permanece en suspenso hasta el verificativo del acontecimiento incierto es la resolución del contrato: de donde se infiere que éste y las obligaciones que produce son puros y simples, y por consiguiente eficaces, que reciben la debida ejecución como si no se hubiera previsto aquel acontecimiento incierto.

En consecuencia, el comprador de una cosa bajo condición resolutoria adquiere todos los derechos que se derivan de la naturaleza del contrato de compra-venta, y está sujeto á las obligaciones relativas, y por tanto, adquiere el dominio de la cosa, tiene derecho para exigir su entrega y está obligado á pagar el precio al comprador, quien á su vez tiene derecho para exigir el pago del precio, y está obligado á entregar la cosa y á guardarla y conservarla mientras hace la entrega.

En una palabra, las obligaciones contraídas bajo condición resolutoria, son puras y simples, como si ésta no existiera.

Pero como la resolución del contrato celebrado bajo tal condición permanece en suspenso y dependiendo del verificativo de un acontecimiento incierto, se infiere que el comprador, por ejemplo, es deudor de la cosa bajo condición suspensiva, y el vendedor es acreedor de ella bajo la misma condición.

En consecuencia de esto, que el vendedor que es acreedor condicional, tenga facultad para ejercitar los actos necesarios para la conservación de su derecho, pues su situación es enteramente análoga á la de los demás acreedores, cuyos contratos dependen de alguna condición y se halla bajo el amparo

¹ Artículo 1,332, Código Civil de 1,884.

del artículo 1,454 del Código Civil, que les otorga tal derecho á éstos.

En el caso de pérdida, deterioro ó mejora de la cosa debida, bajo condición resolutoria se aplican las reglas que hemos establecido para idénticos casos respecto del deudor, bajo condición suspensiva, pues militan las mismas razones en una y otra, y es idéntica en ellas la situación de los deudores (art. 1,464, Cód. Civ.).¹

Tan luego como se cumple la condición resolutoria, debe restituirse lo que se hubiere percibido en virtud del contrato; pues es lógico y natural que produciendo la resolución de la obligación, se repongan las cosas al estado que tenían antes de que ésta existiera, y que los contrayentes se hagan mutuas restituciones de lo que por efecto de ella hubieren percibido (arts. 1,448 y 1,462, Cód. Civ.).²

En otros términos, tan luego como se verifica la condición resolutoria, se resuelve el contrato de pleno derecho y no hay necesidad de interpelación ni procedimiento alguno judicial para conseguir ese efecto previsto, consentido y determinado por la voluntad de los contrayentes, quienes si se hicieron prestaciones en virtud del contrato, tienen que restituir las á fin de colocarse en la misma situación que tenían antes de celebrarlo.

Así, por ejemplo; si una persona vende á otra bajo condición resolutoria una finca y recibe del vendedor su precio ó parte de él y se realiza la condición, inmediatamente y sólo por efecto del verificativo de ella se resuelve el contrato, quedando obligado el primero á restituir la finca y el segundo el precio que recibió.

Es consecuencia de la naturaleza de la condición resolutoria, que no impida la existencia de la obligación, cuya circunstancia hace que ésta sea pura y simple, que en los contratos traslativos de dominio se transfiera luego la propiedad

¹ Art. 1,348, Código Civil de 1,884.

² Artículo 1,332, y 1,346, Código Civil de 1,884.

al contratante y que éste adquiriera todas las facultades inherentes á ese derecho, inclusa la de enajenar, pero subordinadas al evento de la condición, de manera que llegando á realizarse ésta se extinguen en la persona del adquirente y vuelven á la de aquel que hizo la enajenación condicional.

Este efecto de la condición resolutoria, respecto de los actos de dominio ejercidos por el comprador condicional, ha sido el origen del axioma que dice:

"Resolutio juris dantis, resolvitur jus accipientis."

La restitución debe hacerse con los frutos é intereses por aquel de los contrayentes que hubiere faltado al cumplimiento de su obligación; porque prescindiendo de que nadie puede alcanzar provecho de su mala fe, y por lo mismo, es justo que indemnice los daños que causare, este principio se halla enteramente conforme con la ley 38, título 5^o, Partida 5^a, cuyas palabras trasladamos textualmente: "*Otrosi dezimos que si la vendita se desfiziesse é la cosa fuere empeorada por culpa del comprador, demientra que la touo; es tenuto de mejorar al vendedor el empeoramiento.*"

En este mismo artículo hemos expuesto la división que la ley y la doctrina hacen de las condiciones, entre las cuales distinguimos las expresas y las tácitas, y aún señalamos como un ejemplo de éstas la condición resolutoria en los contratos bilaterales: pues bien, vamos á ocuparnos de ella, ya que hemos hecho el estudio de la resolutoria expresa.

El artículo 1,465 del Código declara que la condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación.¹

El principio sancionado por este precepto está tomado del Código Francés, cuyos comentaristas lo hacen derivar del derecho consuetudinario, que lo sancionó por razones de utilidad y de equidad juntamente; y sostienen que también está conforme con los principios del derecho,

¹ Artículo 1,349. Código Civil de 1,884.

Según ellos, en los contratos bilaterales, la obligación de uno de los contrayentes es la causa de la del otro; y si uno no cumple el deber que contrajo, la obligación del otro deja de tener causa por este mismo hecho: de donde se infiere, que la condición resolutoria tácita es una consecuencia lógica de los principios relativos á la causa de las obligaciones.¹

Pero Laurent critica semejante teoría, que toma como un motivo de derecho lo que no es más que una razón de equidad, y sostiene con justicia que la causa es un elemento esencial de la obligación, cuya falta impide su existencia, pero que ese elemento existe en las obligaciones bilaterales aun cuando no se cumplan, porque el acreedor tiene acción para obligar al deudor á cumplir los deberes que se impuso. De donde infiere, que cuando el comprador, por ejemplo, no paga el precio de la cosa, no puede decir con exactitud que la obligación del vendedor carece de causa.²

Muchos jurisconsultos franceses sostienen que la condición resolutoria tácita existe no sólo en los contratos bilaterales, sino también en todos los contratos onerosos, aun los unilaterales, no obstante que el artículo 1,184, del Código Francés, del cual está liberalmente tomado el 1,465 del nuestro, sólo se refiere á aquellos; y fundan su teoría en que militan las mismas razones en unos que en otros contratos: es decir, que en tanto han convenido los contrayentes en cuanto á que han entendido contratar mediante un equivalente.³

Pero esta teoría ha sido criticada, entre otros motivos, porque establece la existencia de la condición resolutoria implícita en obligaciones distintas de aquellas que expresamente señala la ley, cuyo precepto se infringe por una aplicación extensiva que carece de todo fundamento.⁴

¹ Larombière, tomo II. art. 1,184, núm. 1. Demolombe, tomo XXV, núm. 489.

² Tomo XVII, núm. 122.

³ Larombière, loco cit.; Demolombe, tomo XXV, números 492 á 494; Vallette sur Proudhon, tomo I, pág. 65; Duvergier sur Toullier, tomo VI, núm. 579, nota b.

⁴ Laurent, tomo XVII, núm. 123; Aubry y Rau tomo IV, pág. 82, nota 79.

Tal es la razón por la cual creemos que esa teoría es ilegal é inadmisible.

Los términos generales del artículo 1,465 del Código, que no hacen distinciones de ninguna especie, nos obligan á establecer, siguiendo la opinión unánime de los juriscultos, que la condición resolutoria tácita se aplica aún en los casos en que se ejecute la obligación é independiente-mente de las circunstancias que hayan podido impedir su cumplimiento á los contratantes; y en consecuencia, que no se debe distinguir si la falta de cumplimiento procede de culpa ó negligencia del contrayente, ó de caso fortuito ó fuerza mayor.¹

La condición resolutoria implícita, á diferencia de la expresa que produce sus efectos de pleno derecho, esto es, por el hecho solo de haberse verificado el acontecimiento incierto del cual se hizo depender la existencia de la obligación, no produce esos efectos sino mediante un juicio y en virtud de una sentencia ejecutoria que declare la resolución del contrato.

En apoyo de esta aseveración tenemos el artículo 1,466 del Código Civil, que declara, que el perjudicado puede escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación ó la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses; y que puede adoptar este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación.²

García Goyena dice, comentando el artículo 1,042 del Proyecto del Código Español, de donde está tomado el precepto que antecede: "Aun cuando la condición resolutoria haya sido estipulada formalmente, es necesario acudir á los tribunales, poner en claro la inejecución, examinar sus causas, distinguirlas de un simple retardo, y en el examen de

¹ Demolombe, tomo XXV, núm. 497; Laurent, tomo XV, núm. 124; Aubry y Rau, tomo IV, pág. 83; Larombière, tomo II, art. 1,184, núm. 6.

² Artículo 1,350, Código Civil de 1,884.

estas causas puede haberlas tan favorables, que el juez se vea forzado por la equidad para conceder "un plazo."

Además de esta razón existe otra igualmente poderosa, que viene en apoyo del principio establecido.

La ley otorga al contratante perjudicado el derecho de optar entre el cumplimiento de la obligación ó la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses, cuyo ejercicio demanda necesariamente la manifestación de la voluntad, pues de otra manera, efectuándose la resolución *ipso jure*, se privaría al perjudicado del derecho de exigir el cumplimiento del contrato. De donde se infiere que el efecto á que aludimos no se produce del pleno derecho, sino en virtud de sentencia ejecutoria pronunciada en juicio contradictorio (Art. 1,466, Código Civil).¹

Pero la ley no sólo concede al contrayente perjudicado el derecho de optar entre exigir el cumplimiento de la obligación y la resolución del contrato, porque no puede quedar al arbitrio del culpable ó que obró con dolo resolverlo, sino que le otorga también facultad para adoptar este segundo extremo, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación. (Art. 1,466, Código Civil).²

Cuanta justicia hay en el otorgamiento de esta facultad nos lo demuestra la consideración de que, si la elección del primer medio importa la renuncia del segundo, es condicionalmente y subordinándola al cumplimiento del contrato; y la equidad y la justicia no permiten suponer que el perjudicado que lo exige, renuncie de una manera absoluta al derecho de pedir la resolución si es imposible obtenerlo.

El principio establecido en el precepto, cuyo estudio hemos venido haciendo, sufre limitación para que no ceda en perjuicio de tercero de buena fe, en los términos del artículo 1,467 del Código Civil, según el cual la resolución del

¹ Artículo 1,350, Código Civil de 1884.

² Artículo 1,350, Código Civil de 1884.

contrato fundada en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles ú otro derecho real sobre los mismos, no surte efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro público, en la forma prevenida por el mismo Código.¹

Es decir; que en el contrato de compra-venta de bienes inmuebles va implícita la condición resolutoria para el caso en que no sea satisfecho el precio, y produce sus efectos ordinarios mientras el comprador posea la cosa vendida; pero no surtirá tales efectos contra el tercero adquirente de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y se ha inscrito el título respectivo, con los requisitos de la ley, en el Registro Público; pues siendo éste la única guía para adquirir y conservar con seguridad, como dice Goyena, la propiedad de los bienes inmuebles, el que no tiene fundado en él su derecho para lo uno ó lo otro, mal podrá hacerlo valer contra el tercero que adquirió de buena fe é inscribió su derecho.²

El mismo precepto sufre también limitación en beneficio de tercero relativamente á los bienes inmuebles, pues el artículo 1,468 del Código declara, que respecto de ellos, haya ó no habido estipulación expresa, nunca tiene lugar la resolución contra el tercero que los adquirió de buena fe.³

En otros términos: si el comprador conserva en su poder la cosa vendida, la condición resolutoria surte sus efectos jurídicos; pero no los produce si la vendió á una tercera persona de buena fe, porque además de que carece del recurso de consultar el Registro Público para su seguridad, el vendedor debe imputarse á sí mismo las consecuencias adversas que le origina el hecho imprudente de haber entregado la cosa sin recibir su precio.

¹ Art. 1,351, Código Civil de 1884.

² Concordancias, tomo III, pág. 81.

³ Art. 1,352, Código Civil de 1884.

Para concluir este artículo, debemos hacer presente, que si la resolución del contrato dependiere de un tercero, y éste es dolosamente inducido á rescindirle, se tiene por no rescindido, porque de otra manera se autorizaría el fraude y el dolo con perjuicio de la moral y la justicia (Art. 1,469, Código Civil).¹

Reasumiendo lo expuesto, resultan las siguientes diferencias en los efectos jurídicos de las condiciones resolutoria expresa y resolutoria implícita:

1.ª La resolución del contrato producida por el verificativo de la condición resolutoria expresa se produce de pleno derecho en el acto en que ésta se realiza; por el contrario, la resolución debida á la condición resolutoria implícita exige una sentencia judicial en juicio contradictorio:

2.ª La resolución motivada por el verificativo de la condición resolutoria implícita depende de la voluntad del contrayente perjudicado, que tiene derecho para exigirla ó para pretender el cumplimiento del contrato y la indemnización de daños y abono de intereses.

En la condición resolutoria expresa nada hay dependiente de la voluntad de los contrayentes, pues tan luego como se verifica el acontecimiento previsto por ellos, se resuelve el contrato de pleno derecho.

3.ª La resolución producida por la condición expresa no da lugar al resarcimiento de daños y perjuicios á favor de alguno de los contrayentes, porque es el resultado natural de su voluntad y no el efecto de una falta imputable á alguno de ellos.

Por el contrario, la resolución proveniente de la condición resolutoria implícita otorga derecho al perjudicado para exigir el resarcimiento de los daños y abono de intereses.

¹ Art. 1,359, Código civil de 1884.