

plimiento de la condición resolutoria, que no es otro, según los principios generales del derecho, que ya hemos explicado, que restituir las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato.

Por la misma razón, el vendedor está obligado á reembolsar al comprador de los gastos que erogó por la celebración del contrato, como el valor de la escritura pública, su inscripción en el Registro público, etc.; y en cuanto al reembolso de los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, se funda en consideraciones de equidad y de justicia, ya porque los primeros debería haberlos erogado el vendedor si hubiera conservado la cosa en su poder, ya porque los segundos aumentan el valor de ésta y no es justo que el que hace uso del derecho de retracto se enriquezca á expensas y con perjuicio del comprador.

Todos los autores hacen las dos siguientes observaciones, que abundan en justicia:

1.^a Que el reembolso de los gastos necesarios á que está obligado el comprador, no comprende los de conservación porque son carga inherente al goce de la cosa, y, por consiguiente, de cuenta de aquél que la ha poseído y gozado como verdadero propietario: ¹

2.^a Que en tanto está obligado el vendedor al reembolso de los gastos útiles, en cuanto no son excesivos, pues si el comprador, obrando dolosamente y á fin de evitar que el vendedor use del derecho de retracto, hace gastos considerables, no debe obligarse á aquél á pagar su importe, sino que se debe permitir que éste se lleve las mejoras que hubiere hecho, dejando la cosa en el estado en que se hallaba al celebrarse la venta. ²

El Código Civil establece las dos reglas siguientes, sobre

¹ Thiry, tomo III, núm. 604; Goyena, tomo III, pág. 421.

² Laurent, tomo XXIV, núm. 404; Baudry Lacantinerie, tomo III, núm. 593; Thiry, tomo III, núm. 603.

las cuales nos vamos á permitir ligeras observaciones, por creerlas innecesarias é inconvenientes:

1.^a El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia (art. 3,040, Cód. Civ.): ¹

2.^a Si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor dentro del plazo fijado para la retroventa, serán una y otra de cuenta del vendedor (art. 3,041, Cód. Civ.): ²

La primera regla es innecesaria, porque la obligación que impone al comprador, está ya contenida en el artículo 1,547 del Código, que tratando de la prestación de cosas, declara, que el riesgo es de cuenta del deudor si por su culpa se perdiere ó deteriorare la cosa que estaba en su poder. ³

Bastaba esta regla, que es general y por lo mismo rige á todos los contratos, sin necesidad de repetirla con respecto á las obligaciones que el pacto de retroventa impone al comprador.

La segunda regla es aún más digna de severa crítica, porque además de que es innecesaria es obscura hasta tal grado, que conduce á suponer la sanción de una suprema injusticia.

Parece á primera vista que esa regla quiere decir que, si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor, el vendedor está obligado, sin embargo, á pagar el precio convenido dentro del plazo de la retroventa, aunque ésta ya no pueda tener lugar por no existir la cosa.

Pero la regla mencionada no sanciona tal injusticia, y sólo quiere decir, que todos los daños y menoscabos que la cosa sufriere por caso fortuito ó fuerza mayor no imputables al comprador, son á cargo del vendedor, quien está obligado á recibir la cosa en el estado en que se encuentre, sin que

¹ Artículo 2,906, Cód. Civ. de 1884.

² El artículo 3,041 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884.

³ Artículo 1,431 Cód. Civ. de 1884.

tenga derecho para pretender una disminución proporcional del precio convenido.

Aun bajo esta interpretación no puede justificarse la regla á que aludimos; y para convencerse de que es innecesaria, basta tener presente que el pacto de retroventa es una cláusula resolutoria, ó mejor dicho, una condición resolutoria potestativa establecida en beneficio del vendedor, quien no está obligado á cumplirla, sino que depende única y exclusivamente de su voluntad, y por tanto, que si la cosa se menoscaba por caso fortuito ó fuerza mayor y no le conviene recibirla en ese estado, nadie puede obligarlo á hacer uso del retracto, y por consiguiente, el menoscabo queda á cargo del comprador y la regla que criticamos sin aplicación alguna posible.

Así pues, las dos reglas aludidas ponen á cargo del comprador los daños y deterioros causados en la cosa por su culpa ó negligencia, y los producidos por caso fortuito ó fuerza mayor á cargo del vendedor.

El vendedor que hace uso del derecho de retracto, puede demandar la cosa, ó mejor dicho, exigir su devolución, aunque se halle en poder de tercero, quedando el derecho de éste á salvo contra el que se la vendió (art. 3,042, Cód. Civ.).¹

La razón es, porque el comprador no ha podido transferir al tercero más derechos que los que él mismo tenía sobre la cosa vendida, y como su derecho de propiedad estaba subordinado al verificativo de una condición resolutoria expresa, no ha podido transmitirlo al tercero sino bajo la misma condición.

Y el principio á que nos referimos tiene aplicación aun cuando en el segundo contrato, celebrado con el tercero, no se haga mención del pacto de retroventa; pues el silen-

¹ Artículo 2,907, Cód. Civ. de 1884.

cio acerca de él no le impide tener noticia de su existencia, supuesto que ha debido conocer el contrato que transmitió la propiedad de la cosa vendida á su causante por la escritura respectiva y su inscripción en el Registro público. Por lo mismo, ha debido saber que la propiedad que adquiriría era resoluble y se hallaba sujeta á todas las consecuencias inherentes á esa circunstancia (art. 3,043, Cód. Civ.).¹

Mucho se ha discutido antes de ahora acerca de la naturaleza de la acción que compete al vendedor para exigir del tercero la devolución de la cosa vendida con el pacto de retroventa. Pero no seremos nosotros quienes abordemos esa cuestión, ya por ser ajena al carácter de estas lecciones, ya porque habiéndole dado nuestro Código á dicho pacto la naturaleza de una condición resolutoria expresa, no cabe discusión alguna sobre ese particular.

Por tanto, nos limitamos á expresar que, produciéndose la resolución de la venta de pleno derecho y por el solo efecto de la voluntad del vendedor que expresa su deseo de ejercer el derecho de retracto, es fuera de toda duda que en el acto recobra la cosa vendida, y, por consiguiente, que con su calidad de propietario y ejerciendo la acción de dominio, exige del tercero que se la devuelva.²

Otro de los efectos jurídicos que produce el ejercicio del derecho de retracto, consisten, según el artículo 3,053 del Código Civil, en que el vendedor que recobra la cosa vendida la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fe, y según la costumbre del lugar.³

La razón es, porque la retroventa es una condición resolutoria cuyo verificativo produce el efecto de que las cosas se restituyan al estado que tenían antes de que se celebrara

¹ Artículo 2,908, Cód. Civ. de 1884.

² Laurent, tomo XXIV, núm. 410.

³ Artículo 2,917, Cód. Civ. de 1884.

el contrato de compra-venta; y por tanto, la cosa vendida debe volver al comprador libre de todo gravamen y tal como la entregó.

A primera vista pudiera parecer este efecto injusto; pero ese reproche no sería merecido, porque, como hemos dicho antes, el tercero que contrata con el comprador sabe perfectamente que el derecho de éste está subordinado á una condición resolutoria cuyo verificativo lo extingue, y, por consiguiente, tal derecho está restringido en su ejercicio á esa condición, y los gravámenes que por él imponga á la cosa están expuestos á tener una existencia efímera. Si con este pleno conocimiento contrata con el comprador, acepta voluntariamente las eventualidades de la condición resolutoria y sus consecuencias, las cuales debe imputarse á sí mismo.

Esto no quiere decir que el tercero sufra un perjuicio irreparable, por falta de derecho para exigir la indemnización respectiva, pues por el contrario, tiene su derecho expedito, como hemos dicho, contra el comprador para que le restituya la cantidad que le dió como precio de la cosa vendida ó que le garantizó con el gravamen impuesto sobre ésta.

El principio que ha motivado las observaciones que preceden, está condensado en esta máxima que dice:

"Resoluto juris dantis resolvitur juris accipientis," que ha sido sancionada por la doctrina y la jurisprudencia.

Este principio no es, sin embargo, absoluto, pues admite excepciones respecto de los arrendamientos que haga de buena fe el comprador, según dijimos ya; porque siendo éste el propietario, tiene el derecho de gozar de la cosa y obtener todo el provecho de que ella sea susceptible, según su naturaleza y el uso ó servicio á que esté destinada, y por lo mismo, puede arrendarla. Pero como difícilmente encontraría locatario que quisiera tomarla en las condiciones pre-

carias en que la posee el comprador, la ley ha venido en su auxilio, obligando al vendedor á respetar los contratos de arrendamiento que celebrare, siempre que no hubiere obrado dolosamente, y acomodándose á las costumbres del lugar con relación á esos contratos.

Por último, refiriéndose á los efectos de la retroventa, declaran los artículos 3,054 y 3,055 del Código Civil que, si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni porrateo de los que haya al tiempo de la retroventa; y que si los hubo al tiempo de celebrarse el contrato y al verificarse el retracto, se deben prorratear entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, el cual se debe contar desde el plazo fijado para la retroventa.¹

Es decir, que el Código supone la existencia de dos casos posibles:

1º Cuando al tiempo de celebrarse la venta y cuando se verifica el retracto hay frutos manifiestos ó nacidos:

2º Cuando no los hubo al tiempo de celebrarse la venta, pero sí los hay cuando se verifica el retracto.

La resolución de la ley en el primer caso es perfectamente justa, ya porque el comprador es poseedor de buena fe, es propietario, y con tal carácter los hace suyos, ya porque en compensación el vendedor hace suyos los intereses del precio que recibió por la cosa vendida.

La segunda regla es igualmente justa, porque se funda en idéntica razón que la primera; pues si el vendedor gozó entretanto de los intereses del precio, justo es que el comprador goce en la misma proporción de los frutos de la cosa.²

¹ Artículos 2,918 y 2,919, Cód. Civ. de 1884.

² Goyena, tomo III, pág. 422.