

to. Alguna vez sucede que la cláusula resolutoria favorece al comprador como en las ventas hechas á prueba, de que hemos tratado ya, part. 2, cap. III, art. 3; pero más comunmentese ponen en favor del vendedor. Las que se presentan con más frecuencia son la cláusula ó pacto de retrovendo, del que hemos tratado en la tercera seccion: aquella por la que el vendedor estipula la anulacion del contrato si dentro un tiempo determinado encuentra quien le compre la cosa con condiciones más ventajosas; esta cláusula será objeto de una cuarta seccion: el pacto comisorio, del que nos ocuparemos en la quinta seccion; y por último, en la sexta seccion veremos si la sola falta de cumplimiento del contrato, por parte de uno de los contratantes es suficiente para que el otro pueda pedir la anulacion.

SECCION PRIMERA

De la anulacion del contrato por consentimiento mútuo de los contratantes

327. Cuando el contrato de venta no ha sido consumado por parte de ninguno de los contratantes, puede anularse de pleno derecho por el solo consentimiento de los mismos; *l. 5, § 1, D. de rescind. vend.* Como que se formó por el solo consentimiento, puede del mismo modo anularse por un consentimiento contrario (1).

(1) Ley 61, tit. 11, Parrida 3, ley 6, Cód. de *rescind. vend.* Art. 1540 Cód. de Guatemala.

Lo que acabamos de decir, guarda completa conformidad con la siguiente importante regla de derecho: «Nihil tam naturale est quam eo genere quidque dissolvere quo colligatum est... Ideo nudi consensûs obligatio contrario consensu dissolvitur;» *l. 35, D. de reg. jur.*; y con la *ley 80, D. de solud.* «Quum emptio contracta est, quoniam consensu nudo contrahi potest, etiam desensu contrario dissolvi potest.»

Lo mismo sucede cuando al contrato de venta sigue solo una tradicion fingida que no consista sino en la voluntad de las partes, porque una voluntad contraria la destruye. Molin. *in Cons. Par. § 78, gl. I, n. 32 y sig.*

328. Cuando el contrato de venta de una cosa no ha sido cumplido por ninguna de las partes, se da por supuesto que éstas han desistido de lo acordado, no solamente cuando convienen que se deshace todo lo acordado, sí que tambien cuando entre ellas se celebra nuevo contrato de la misma cosa. Llega este caso cuando estipulan de comun acuerdo un precio diferente, esto es, más subido ó más bajo que el de la primera convencion: así pues, el primer contrato queda sin efecto alguno, y se da por válido el segundo bajo el precio consignado en la nueva convencion; *l. 2, 5. de rescind. vend.*

Igualmente, si hemos hecho depender de cierta condicion la venta que uno me ha hecho de una cosa, y que por una nueva convencion me la vende pura y simplemente, esta convencion encierra una renuncia de la primera venta condicional y un nuevo contrato de venta puro y simple.

«*Quid, vice versa,*» si por el primer contrato me ha vendido usted esta cosa sin condicion, y que por un segundo me la vende el vendedor por el mismo precio para el caso que tal navío llegue felizmente á puerto? Paulo, en la *ley 7, D. de rescind. vend.* decide que esta segunda convencion es de nulo efecto. Cuyás nos da la razon de ello. Es, dice, «*quia á priori perfecto contractu non receditur per imperfectum,*» y porque este pacto, mediante el cual las partes, «*ex intervallo,*» añaden una condicion al contrato de venta, estipulado pura y simplemente, es, segun los principios del derecho romano, un simple pacto, «*quod prodesse non potest ad parandam aut tollendam obligationem.*» Estos principios, que se separan de la simplicidad del derecho natural, no tienen cabida entre nosotros, y está fuera de toda duda, que este pacto tiene la fuerza de hacer depender el contrato de venta de la condicion convenida por el nuevo convenio.

Cuando el contrato de venta ha sido solo consumado en parte, como si se hubiese entregado la cosa sin haber el comprador pagado el precio, ó «*vice versa,*» pueden todavía las partes, por mútuo consentimiento, desistir del contrato. Pero esta convencion no destruye el contrato de venta como en el caso precedente; lo disuelve solo para lo futuro y da una accion á aquel de los contratantes que lo habia empezado á cumplir, para reclamar la cosa entregada si es vendedor, ó el precio pagado si es comprador. Las leyes romanas que no dan en este caso accion (*ley 2, cod. quand. lic. ab. empt.*), porque «*nudo pacto non dabatur actio,*» no tienen apli-

cacion entre nosotros. Nace de esto que cuando en virtud de una convencion hecha entre el vendedor y comprador, éste, que habia sido puesto en posesion de la finca vendida y sin haber acabado de pagar el precio, ha desistido de la compra, y que el vendedor haya vuelto á reincorporarse de la finca, ningun beneficio puede reportar con ello, puesto que este acto no se considera como una nueva venta sino un desistimiento ó renuncia de la venta que habia sido efectuada.

Se desprende igualmente de esto, que si esta finca era propia del vendedor cuando la vendió, no se convertirá en adquisicion, sino que volverá á tomar la primitiva calidad de propia que tenia, porque se reincorpora de ella el vendedor, no en virtud de una venta, sino por la anulacion de la que él mismo habia hecho: no es una nueva adquisicion, es la cesacion de la enajenacion que habia hecho de la misma.

330. Pero si el contrato hubiese sido cumplido por ambas partes, la convencion por la que las partes pactasen que el comprador debe retroceder al vendedor la cosa vendida por el mismo precio, no constituiria una anulacion del contrato de venta que se otorgó de esta cosa, porque no cabe desistirse de un acto completamente consumado: «*Non potest intelligi discessio, nisi ab eo quod cœptum et nondum consummatum est.*» Por esto será debido todo nuevo beneficio que se obtenga de la venta, y la finca constituirá una adquisicion para la persona del vendedor á quien ha sido retrocedida; Molin. § 33, *gl. I, n. 19.*