

el punto en que estaba la cosa en el momento de la venta, se origine en virtud del contrato una relación jurídica entre los contratantes, esto es, que la cosa deba recibirla el comprador en el lugar en que estaba al hacerse la venta y que no pueda obligarse al vendedor á remitirla (1); por lo que, tratándose de cosa cierta y determinada individualmente y debiendo considerarse la entrega como pactada, por virtud del acuerdo tácito, en el lugar donde se hallaba la cosa al celebrarse el contrato, deberá reputarse cumplida en el momento en que el vendedor efectúe la expedición por los medios que se le habían indicado ó por el elegido oportunamente por él á falta de indicación (2); que la obligación contraída de garantizar la mercancía no puede influir en nada, porque al comprador incumbe siempre el derecho de reconocer la mercancía y de ejercitar sus acciones por falta de peso y el defecto de calidad de la misma; pero, que esto es la consecuencia de la obligación de garantía á que está sujeto el vendedor y que no puede hacer imperfecta la entrega ya efectuada y cumplida.

El Tribunal de apelación de Ancona tuvo en cuenta este principio en su sentencia de 23 de Enero de 1871 á propósito de la venta de una máquina, y admite que la entrega de ésta debía entenderse efectuada y cumplida donde estaba, no obstante la obligación contraída por el vendedor de colocarla y reparar los defectos para el funcionamiento de la misma, pues tal obligación debía considerarse como un pacto de mera garantía (3).

El Tribunal de casación de Nápoles, por el contrario, en la causa entre la Sociedad *Escher Wyss y C.<sup>a</sup>*, de Zurich, y el señor Courier, también con motivo de la venta de una máquina, no obstante que en las facturas impresas de la Sociedad estuviese escrito: «Todos los objetos se entienden tomados en fá-

(1) Confr. Cas. Turín, 30 de Junio de 1881, Sala-Ditta Smvek (*Monitore Trib. Meil.*, 1881, 1089; Luca, 27 de Diciembre de 1874 (*Jobst-Silvestro Ann.* IX, 2, 71).

(2) Bolonia, 17 de Diciembre de 1877, Schoffer c. Torri (*Riv. Bolognese*, 12).

(3) Ancona, 23 de Enero de 1871, *Baver Amantini*. De Marchi (*Anales V*, 2, 209).

brica», considera, sin embargo, que la entrega de la máquina debía reputarse pactada en Nápoles y no en Zurich, deduciendo esto de las particulares circunstancias del contrato, é interpretó la factura de la Sociedad en el sentido de querer regular los gastos de embalaje, transporte y armadura de la máquina, y de poner tales gastos á cargo del comitente (1).

Teniendo en cuenta todo esto, decimos que la cuestión del lugar de la entrega, cuando faltan pactos expresos, es de por sí misma complicada y compleja, y como debe depender de la ilustrada apreciación del Magistrado, no pueden establecerse reglas aplicables á todos los casos y á los usos para resolverla de una ú otra manera, y conviene, sobre todo, considerarlo atentamente, porque, determinado el lugar de la entrega, éste influye en el cumplimiento del contrato y puede influir además en la competencia, y para determinar también el lugar del pago y las consecuencias que pueden derivarse de la falta de pago por la mora y para establecer la razón de los intereses moratorios. Siendo, en efecto, distinta la razón legal de los intereses según las leyes de los diferentes países, puede ser importante en caso de mora determinar el lugar en el que deba ser pagado el precio, porque la razón del interés debido por falta de pago debe ser determinada teniendo en cuenta el lugar en que éste deba efectuarse.

**1.075.** Deberá establecerse además, según la *lex loci solutionis*, si para constituir en mora al comprador por el pago del precio debe reputarse necesario el requerimiento de parte del vendedor. La *lex loci contractus* no puede ejercer influencia alguna acerca de esto, porque todo lo concerniente al cumplimiento de la obligación y los procedimientos propios para obligar al deudor, y las consecuencias jurídicas que pueden derivarse del incumplimiento, debe regirse por la ley del lugar en que deba efectuarse el pago; por lo que deberá decidirse con arreglo á la misma si basta la espiración del plazo para constituir en mora al deudor ó si es necesario el requerimiento legal. Por

(1) Sentencia de 17 de Julio de 1885, Dita Escher Wyss y C.<sup>a</sup> contra Courier.

consiguiente, si se tratase de una venta celebrada en Italia y debiera pagarse el precio en Francia, y no se hubiere establecido nada en el contrato para excluir la necesidad del requerimiento de pago, no podrá constituirse en mora al comprador por el mero vencimiento del plazo con arreglo al artículo 1.223 del Código civil italiano, sino que, por el contrario, habría que atenerse á lo que dispone el artículo 1.139 del Código civil francés (a), y, por tanto, el comprador no estaría obligado al pago del interés del precio de la venta hasta el día del pago del capital, sino cuando ha sido notificado el requerimiento de pago, y no correrán los intereses sino desde el día del requerimiento, con arreglo á lo que dispone acerca de esto el artículo 1.625 del Código francés.

**1.076.** Del mismo modo deberá resolverse también con arreglo á la *lex loci solutionis* si al comprador constituido en mora para el pago del precio puede obligársele á pagar, no sólo los intereses al tanto legal fijado según la ley del lugar en que con arreglo al contrato deba efectuarse el pago, sino también el de los intereses de los intereses vencidos y, por tanto, si debería admitirse que aquél está ya obligado á ello en virtud del artículo 1.232 del Código civil italiano, cuando de las particulares circunstancias del contrato de venta pueda deducirse que el comprador está obligado á efectuar el pago en Italia (b).

La *lex loci contractus* podría, con razón, invocarse para decidir sobre si, á falta de convenio especial, el comprador, aunque no esté en mora, debe pagar los intereses hasta el día del pago del precio. Decimos esto, porque la cuestión propuesta sería concerniente á la extensión de la obligación contraída por el comprador en el contrato y formaría parte de las relaciones contractuales y del contenido de la obligación. Por consiguientemente,

(a) El art. 1.100 del Código civil español concuerda con el francés, si bien expresando que la intimación al pago podrá hacerse judicial ó extrajudicialmente. Son, pues, aplicables á España las indicaciones que respecto de Francia hace Mr. Fiore.

(b) Concuerda esta disposición del Código civil italiano con el 1.109 del español, si bien aquél hace algunas aclaraciones que omite el nuestro.

te, si la venta se hubiere celebrado en Italia y nada hubieren dispuesto las partes acerca de la obligación de los intereses, estaría obligado, no obstante, á pagarlos el comprador en el caso previsto en el art. 1.509 del Código civil, que impone esta obligación á falta de convenio especial, si la cosa vendida y entregada produjese frutos ú otras rentas (a).

**1.077.** Acerca de las monedas en que debe pagarse el precio convenido, pueden surgir algunas dificultades al determinar el importe del precio convenido entre las partes, en la hipótesis de que el valor de la cosa haya sido expresado en moneda y de que el valor real de la moneda sea distinto en el lugar en que las partes contrataron del en que deba efectuarse el pago.

Toullier propone el caso de un alemán que había vendido á un holandés un establecimiento por 2.000 florines, sin determinar si quería hablar del florín corriente en Alemania ó del corriente en Holanda, que tiene un valor diferente, y opina que debe determinarse el valor según la *lex loci contractus*. Esta es también la opinión de Story y de Burge. El primero propone el caso de un terreno sito en Jamaica y vendido en Inglaterra por 20.000 libras, sin especificar el valor corriente de la libra. Siendo del ocho por ciento la diferencia entre la libra inglesa y la corriente en Jamaica, suponiendo el contrato celebrado entre dos ingleses, opina que puede pretender el vendedor que el comprador le pague 20.000 libras, valor corriente en Inglaterra, que corresponde á 28.000 libras, valor corriente en Jamaica. Aceptamos esta opinión en los casos imaginados por Toullier y Story, porque, como todo debe deducirse de la presunta intención de las partes, es más racional admitir que el vendedor expresaba el valor de la cosa en la moneda corriente en el lugar en que contrataba la venta, y con más razón debería admitirse esto en la hipótesis de que los contratantes sean ambos súbditos del país en que estipularon el contrato. Mas si los contratantes fueren ambos extranjeros y hubiesen celebrado el contrato en un país extranjero, y por las circunstancias pudiera inferirse que el pago

(a) Idéntica disposición contiene el Código civil español en su art. 1.501, núm. 2.º

debía efectuarse en el país extranjero donde estuviere la cosa vendida, sería más racional admitir que el precio debía pagarse en moneda con el valor corriente en el punto en que el pago deba efectuarse, y esto porque debería presumirse que á él se habían referido las partes: *Aestimatio rei debitae*, dice Everard, *consideratur secundum locum ubi destinata est solutio, non obstante quod contractus alibi sit celebratus* (1).

**1.078.** Todo lo que hemos dicho hasta aquí se refiere á la venta celebrada sin pacto de aplazamiento para el pago del precio. Cuando, por el contrario, se haya fijado el aplazamiento, el comprador sólo estará obligado á pagar el precio en su domicilio y convendría aplicar los principios que conciernen al cumplimiento de las obligaciones personales.

En ciertos casos conceden las leyes al comprador la facultad de suspender el pago del precio por nuevos hechos sobrevenidos. Ahora bien, en virtud del principio general de que los efectos jurídicos, que no dependan de una causa inherente á la obligación primitiva, sino de hechos nuevos *ex post facto*, deben ser regulados por la ley del lugar en que nace la nueva causa de que dependen, deberá admitirse que puede el comprador fundar en la *lex rei sitae* el derecho de suspender el pago del precio, cuando haya sobrevenido una de las causas consideradas por dicha ley para que sea autorizada la suspensión.

#### § 4.º

##### *De la ley que debe regular la rescisión de la venta.*

**1.079.** De la ley que debe regular la rescisión de la venta por falta de pago.—**1.080.** Autoridad de la ley territorial respecto de los derechos adquiridos por los terceros.—**1.081.** Si deben valer los mismos principios en caso de venta de cosas muebles.—**1.082.** Ley según la que debe determinarse el plazo para ejercer la acción de rescisión.—**1.083.** Aplicación de los principios en los casos de venta condicional.—**1.084.** Cómo pueden ser modificados los principios acerca de la acción rescisi-

(1) Everard, Cousil., 78, núm. 9.

soria cuando los terceros estén interesados en ella.—**1.085.** De la ley que debe regular las consecuencias del rescate respecto de terceros.

**1.079.** La rescisión de la venta puede ser la consecuencia de una de las causas que, según los principios generales de derecho, pueden hacer que sea anulable y rescindible cualquier convenio, y no procede que de ellas nos ocupemos expresamente, habiendo expuesto en la Parte general los principios según los cuales debe determinarse la autoridad de la ley respecto de las causas de anulabilidad y de rescisión comunes á todos los contratos. En este lugar, debemos ocuparnos solamente de las causas especiales que conciernen á la rescisión de la venta, y señaladamente de las que pueden derivarse de la falta de pago del precio, y de la comprobación de la existencia de la condición resolutoria expresa.

La falta de pago del precio puede colocarse entre las causas de rescisión de la venta en el sistema de leyes que admiten en principio que, en los contratos bilaterales, debe considerarse siempre sobreentendida la condición resolutoria para el caso de que una de las partes no cumpla su obligación (1). Pero no todas las leyes sancionan este principio. Baste recordar, que en el Código sardo había sancionada una regla muy distinta en el artículo 1.661, esto es, que el vendedor de un inmueble no podía pedir la rescisión de la venta por el motivo de que no se le hubiera pagado el precio. Lo mismo se halla dispuesto en el artículo 919 del Código civil austriaco, que no concede el derecho de pedir la rescisión del contrato, sino únicamente el exacto cumplimiento de éste y la indemnización (a).

(1) Véase art. 1.165 Cód. civ. ital.; 1.184 Cód. civ. franc.; 1.302 Código civ. neerland.; 1.124 Cód. civ. esp.

(a) *Aclaración.*—No vaya á entenderse que esta regla es tan absoluta como á primera vista parece, pues esta sería una disposición verdaderamente censurable en un Código moderno. Además de que puede pactarse la condición de resolución por falta de pago, y ha de estarse á las restricciones establecidas por la ley, según terminantemente se expresa en el art. 919 citado en el texto, establece el artículo 1.062 del mismo Código que el vendedor puede retener la

En el sistema de leyes que admiten que no hay transmisión de dominio sino cuando se haya pagado íntegramente el precio, se concede al vendedor que haya hecho la entrega de la cosa reivindicarla de manos del tercero detentador, si no habiendo concedido prórroga para la entrega del precio, no hubiese sido ya pagado íntegramente.

Teniendo, pues, presente esta gran diversidad de sistemas legislativos, puede surgir la duda acerca de la autoridad de la *lex loci contractus* y de la *lex rei sitae* en las controversias relativas á la rescisión de la venta. Considerando ahora que las condiciones expresas de rescisión de un contrato pueden establecerse á voluntad de las partes estando éstas en la esfera de su autonomía y que en los contratos deben tenerse por expresamente pactadas las cláusulas sancionadas por la ley á la que las mismas partes se hayan sometido libremente, cuando no la hayan derogado por declaración expresa, debe deducirse que la venta estipulada bajo el imperio de una ley que mire como sobreentendida en los contratos bilaterales la condición resolutive para el caso en que una de las partes no cumpla con su obligación, debe considerarse sujeta á la rescisión para el caso de falta de pago, siempre que sea diferente la *lex rei sitae*. Si, por el contrario, con arreglo á la *lex loci contractus*, á falta de pacto formal

cosa en su poder, esto es, no hacer la entrega de la misma mientras el comprador no le abone el precio (salvo pacto en contrario) y consignando en el artículo siguiente (1.063), que cuando el comprador nada consigne en lo relativo á la entrega del precio se entenderá que ha vendido la cosa á crédito.

En cuanto al Código italiano, tampoco la resolución del contrato es *ipso jure*, sino que habrá de exigirse previa y judicialmente el pago y hasta parece que autoriza al Juez para conceder un nuevo plazo al comprador para que cumpla la obligación contraída y abone los daños y perjuicios ocasionados.

Aun más explícito es el Código español, pues no sólo concede la resolución del contrato *ipso jure* en el caso de falta de toda estipulación, sino que, aun cuando se haya estipulado dicha resolución, habrá de mediar el requerimiento judicial ó por acta notarial; pero hecho este requerimiento no podrá concederse nuevo plazo (artículo 1.504).

sólo pudiera ejercitar el vendedor no pagado la acción para obtener el pago del precio y sin alegar el derecho de promover la rescisión de la venta, no podría invocar la *lex rei sitae*, si ésta concediere al vendedor la elección, cuando no se le satisfaga el precio en el término convenido para pedir el pago ó la rescisión del contrato. En efecto, la ley del lugar en que se halle la cosa no podría ejercer influencia alguna para determinar las obligaciones principales del vendedor y del comprador, la naturaleza de las relaciones contractuales ni las condiciones de nulidad y rescisión de la venta, porque todo esto debe regirse enteramente por la *lex loci contractus*.

**1.080.** Pero juzgamos oportuno advertir, que cualquiera que pueda ser el derecho del vendedor no pagado, de provocar en virtud de la *lex loci contractus* la rescisión de la venta ó de reivindicar el fundo enajenado, no podría ciertamente ejercitar dicho derecho en perjuicio de los adquiridos por terceros sobre los inmuebles vendidos, sino que siempre debería reconocer respecto de este punto la autoridad de la *lex rei sitae*; y decimos esto porque los derechos adquiridos por los terceros sobre la cosa existente en el territorio de un Estado, deben ser regidos y amparados con arreglo á la ley territorial. Toda ley que regule la adquisición y conservación de los derechos adquiridos por los terceros sobre las cosas existentes en el territorio, debe siempre tener autoridad *erga omnes* y no se puede faltar á ella en virtud de lo que disponga una ley extranjera.

Supongamos, para aclarar nuestro pensamiento, que la cosa inmueble vendida se halle en Italia y que el contrato de venta se haya celebrado bajo el imperio de una ley que atribuya al vendedor no pagado el derecho de reivindicar la cosa, ó el de pedir de pleno derecho la rescisión de la venta. No podría el vendedor invocar la ley contractual para ejercitar una ú otra acción en Italia sin ajustarse á lo que dispone acerca de esto el Código civil italiano en el art. 1.511 (a). Nuestro legislador sanciona también en principio, en el art. 1.565, que la condición

(1) En el fondo contiene idéntica disposición el art. 1.504 del Código civil español.

resolutiva debe considerarse siempre sobreentendida en los contratos bilaterales; pero ha establecido una importante innovación respecto de la venta de inmuebles, disponiendo en el mencionado art. 1.511 que en la venta de inmuebles la condición resolutive expresa ó tácita, que se verifica por el incumplimiento de las obligaciones del comprador, no perjudica á los terceros que hayan adquirido derechos sobre los inmuebles con anterioridad á la transcripción de la demanda de rescisión. Por tanto, en vano invocaría el vendedor la ley contractual para faltar á la *lex rei sitae*, que en lo que tiende á amparar los intereses de los terceros, debe tener autoridad territorial, pues tiene fuerza imperativa *erga omnes*. Habría, por consiguiente, que atenderse en esta hipótesis á la ley italiana, y excluir la aplicación de la ley extranjera en todos aquellos casos en que la rescisión de la venta, aunque admisible según la *lex loci contractus*, pueda perjudicar los derechos de los terceros que se hallen en las condiciones examinadas en el Código civil italiano y que con arreglo á éste debieran ser amparados.

Conviene, pues, distinguir en esta cuestión de la rescisión de la venta lo concerniente á los derechos, acciones y excepciones correspondientes á las partes contratantes en sus relaciones personales y contractuales de lo que puede referirse á los derechos reales adquiridos por terceros sobre la cosa. La *lex loci contractus* debe aplicarse siempre únicamente para resolver la cuestión bajo el primer aspecto. Así, por ejemplo, para decidir sobre si la acción para rescindir la venta puede ser ó no divisible; por quién puede ser ejercitada; para decidir sobre si el vendedor no satisfecho tiene además el derecho del resarcimiento de los daños como reparación del perjuicio que le hubiere ocasionado el incumplimiento del contrato, y para decidir además, en principio, sobre cualquiera cuestión acerca del máximo y mínimo del daño debido. Así, suponiendo que con arreglo á la ley contractual estuviese dispuesto que el importe del daño en caso de incumplimiento de las obligaciones del comprador deba consistir en la diferencia entre el precio convenido en el contrato y el valor de la cosa en el momento de la rescisión de éste, convendría atenderse á dicha regla para determinar

el derecho á la indemnización y referirse luego á la *lex rei sitae* sólo para los procedimientos prescritos por ésta para hacer la estimación de la cosa y determinar el valor en el momento de la rescisión del contrato.

Mas en lo concerniente á la demanda para la rescisión de la venta relativa á todas las consecuencias respecto de los terceros, convendría atenderse á la *lex rei sitae*. Dado, por tanto, que se halle situado en Italia el inmueble, el vendedor no satisfecho no podría pedir la rescisión de la venta perjudicando los derechos de los acreedores hipotecarios inscritos ó de los terceros que hubieren adquirido derechos reales sobre el inmueble, sino con la condición de que la demanda de rescisión haya sido inscrita en debida forma con arreglo á lo que dispone el artículo 1.933 del Código civil italiano y, por consiguiente, habría que exceptuar cualquier derecho adquirido con anterioridad á la transcripción de la demanda de rescisión.

**1.051.** Los principios que hemos expuesto deben prevalecer además en casos de venta de cosas muebles: ésta debe regirse también por la *lex loci contractus* en lo concerniente al contenido de la obligación jurídica, pero siempre con la reserva de que las acciones correspondientes al vendedor según la ley contractual no pueden ser ejercitadas por él, cuando las cosas se hallen ó hayan sido transportadas á un país regido por distintas leyes, y los terceros hubieren adquirido algún derecho ó algún privilegio de conformidad con la ley territorial.

Así, por ejemplo, tratándose de la venta de cosas muebles celebrada en Italia, habría que aplicar para resolver la controversia en las relaciones de las partes contratantes, la disposición del art. 1.512 (a) del Código civil italiano, y admitir la rescisión de la venta en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de que haya vencido el término para la entrega de la cosa, no se hubiere presentado para recibirla, ó aunque habiéndose presentado para recibirla no hubiere ofrecido contemporáneamente el precio, cuando no se hubiere convenido una prórroga

(a) El art. 1.505 del Código civil español está tomado del de referencia.

para su pago. Debería admitirse además que, por falta de pago, pudiera reivindicar el vendedor las cosas muebles vendidas, mientras se hallen en posesión del vendedor, ó impedir su reventa, con tal que la demanda para reivindicarla sea propuesta dentro de los quince días de la remesa y se hallen las cosas en el mismo estado en que estaban al tiempo de la entrega.

**1.082.** En lo relativo al término para ejercitar la acción de rescisión ó reivindicación, nos parece que debe seguirse la misma regla, esto es, que debe determinarse con arreglo á la ley contractual, siempre que no estén interesados en él los terceros. Decimos esto, porque el término prefijado para el ejercicio de un derecho y para la acción forma parte del contenido del mismo derecho. En efecto, tanto vale el mencionado derecho cuanto dura la acción para hacerlo valer, por lo que, uniéndose la duración de la acción con la relación jurídica, es elemento integrante de ésta y debe quedar sujeta á la misma ley del *vinculum juris*.

En la hipótesis que hemos propuesto de la venta de cosas muebles existentes en Italia sin prórroga para el pago del precio, dado que al vendedor no se le haya satisfecho éste y que las cosas vendidas hayan sido transportadas á Francia, opinamos que, cuando los terceros no hayan adquirido algún derecho ó privilegio sobre las mismas, con arreglo al Código civil francés, pueda el vendedor invocar útilmente la ley contractual para reivindicar las cosas muebles vendidas y que estén todavía en poder del comprador, ó impedir su reventa en el término fijado por la ley italiana. El Código francés admite también el derecho de reivindicación, pero con la condición de que se ejercite la acción dentro de los ocho días después de la entrega (art. 3.102 núm. 4); pero nos parece que, tratándose de la cuestión en las relaciones personales entre comprador y vendedor y sin perjuicio de los derechos de los terceros, puede darse el caso de desconocer la autoridad de la ley contractual. Si se tratase, en efecto, del contenido de la obligación jurídica y de los inmediatos efectos entre las partes contratantes, no vemos ningún interés social que someta á la ley francesa la relación jurídica y la duración de la acción, porque el término de la acción es también uno de los elementos integrantes de las relaciones contractuales,

y nos parece más racional que deba quedar sujeto á la *lex loci contractus*, cuando no se perjudiquen los intereses sociales ni los derechos adquiridos por los terceros según la *lex rei sitae*.

**1.083.** Pueden también hallar su aplicación los principios que hemos expuesto, en la hipótesis de que el contrato de venta se celebre bajo determinada condición expresa. Convendrá, en efecto, atenerse á la *lex loci contractus* para determinar la naturaleza de cualquiera clase particular de condiciones ó de pactos agregados al contrato y lo correspondiente al comprador, en virtud del pacto añadido en el contrato de compraventa, y para decidir acerca del derecho que tiene el vendedor y el correspondiente al comprador, en virtud del pacto añadido, y también de la acción y de las condiciones legales que se requieren para poderla ejercitar. Lo mismo debe decirse del pacto de retroventa, que debe mirarse como una condición resolutive expresa puesta á la venta, por virtud de la que debe entenderse que el vendedor enajena la cosa con la condición de recuperarla de nuevo, restituyendo, dentro de cierto plazo, el precio que se le hubiere pagado. Lo mismo debe decirse de la venta con reserva de mejor postor, que debe considerarse también como celebrada, con la condición, de parte del vendedor, de que presentándose dentro de determinado plazo mejor comprador tiene derecho á preferirlo; y de la celebrada con la condición de la prelación, en virtud de la que es perfecta la enajenación, pero con la condición de que, queriendo el comprador revender la cosa comprada, debe ofrecerla al vendedor, quien, dentro de cierto plazo, puede recobrarla pagando el precio ofrecido por el tercero.

Todas esas condiciones ó pactos añadidos deben regirse por la *lex loci contractus*, aun en todo lo concerniente á los derechos que tienen el comprador y el vendedor, en la hipótesis de que, verificándose la condición, quiera uno ú otro valerse de su derecho para hacer que se declare la rescisión de la venta, para regular el pago de los gastos hechos en el tiempo que media hasta que se verifique la condición, de las utilidades de una y otra parte, de los reembolsos por las mejoras ó deterioros, etcétera. Todas estas cuestiones deben resolverse según la *lex loci contractus*, porque reflejan el contenido de las recíprocas

obligaciones y derechos adquiridos en virtud de la ley contractual. La *lex rei sitae* debe aplicarse, en esta como en cualquiera otra circunstancia, únicamente en aquello que concierne á los procedimientos necesarios para el ejercicio de la acción, y en todas las cuestiones de hecho relativas á las circunstancias que se hayan efectuado en el lugar en que la cosa se halle y que conviene probar, á fin de decidir sobre si se puede ó no tener por verificada la condición y subsistentes los extremos requeridos por la ley contractual para su admisibilidad.

Por consiguiente, para determinar, por ejemplo, si el requisito de la constitución en mora del vendedor de parte del comprador debe considerarse ó no como un elemento de la misma condición resolutoria comprendido en el pacto de recompra, hay que atenerse á la *lex loci contractus*, porque concierne al contenido de la obligación condicional; mas para determinar luego si los actos realizados por el comprador pueden ser ó no reputados suficientes para constituir al vendedor en *mora accipiendi*, deberá aplicarse la *lex rei sitae*, y lo mismo para determinar si puede considerarse hecho ó no el ofrecimiento de la cosa vendida.

**1.084.** Convendrá admitir, además, como ya hemos dicho, que también debe fijarse el término para el ejercicio de la acción resolutoria aplicando la *lex loci contractus*, siempre que se suscite la cuestión en lo que respecta á las relaciones personales del comprador y vendedor y sin que los terceros estén interesados en ello.

El que hubiere contratado la venta bajo el imperio del Código austriaco, con pacto de recompra y sin que en el contrato se haya precisado el período de tiempo para el ejercicio de la acción de rescate, habrá adquirido el derecho de poder recomprar durante su vida natural, en virtud de lo que dispone el artículo 1.070 de dicho Código; ahora bien, como la determinación del tiempo le corresponde en virtud de la ley contractual y no puede considerarse de otro modo que como elemento integrante del contenido de la obligación jurídica, no podría abreviarse, por virtud de lo que en contrario dispusiera la *lex rei sitae*, sin alterar la esencia misma de las relaciones contractuales.

Mas si en tal negocio pudieran los terceros estar interesados,

sería preciso aplicar, por el contrario, la *lex rei sitae*, aun en el caso en que ésta estableciese el término para el ejercicio de la acción de rescate, y esto por el motivo de que toda ley territorial que, á fin de hacer estable el dominio, limite el derecho de reivindicar las cosas ó de recobrarlas, fijando un término para el ejercicio de tales acciones, debe considerarse como una ley de derecho social, en lo que acerca de esto dispone respecto de los terceros interesados. Por consiguiente, en el caso antes expuesto de la venta de un inmueble existente en Italia y celebrada en Austria con pacto de retroventa, no podría el vendedor austriaco pretender ejercitar su derecho contra los terceros adquirentes durante su vida natural, porque se opondría á ello lo que acerca de esto dispone el Código civil italiano en el art. 1.520 (a). Admite, también, nuestro legislador que el vendedor que haya pactado el rescate pueda promover su acción contra los terceros adquirentes, aun cuando en los respectivos contratos no se haya consignado el rescate convenido; pero en el art. 1.516 dispone que el derecho de rescate, cuando se haya estipulado por un tiempo de más de cinco años, se reduce al término antedicho (b). Si se sus

(a) Dice el artículo citado: «El vendedor que haya pactado el retro podrá promover la acción contra los terceros adquirentes, aunque en los respectivos contratos no se haya consignado el rescate convenido».

Análoga disposición contiene el art. 1.510 del Código civil español, si bien es el precepto de éste más amplio y comprensivo, puesto que da derecho al vendedor *contra todo poseedor* que traiga su derecho del comprador; y aunque pone á salvo lo dispuesto por nuestra Ley Hipotecaria respecto de los terceros, y el art. 36 de este cuerpo legal dice terminantemente que las acciones rescisorias no se dan contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, sin embargo, en el núm. 1.º del art. 37 de la citada ley, establece la excepción respecto de esas acciones cuando se funden ó tengan su origen en causas que consten explícitamente en el Registro. Es, pues, aplicable la regla á nuestro derecho, lo mismo que al italiano.

(b) El Código civil español establece el plazo de cuatro años caso de no pactarse uno determinado; y el período por que se puede pactar lo extiende hasta por diez años (párrafos primero y segundo del artículo 1.508).