

vendedor. (1) No sucediera así si en la intención de las partes contratantes el precio hubiese sido depositado en casa del notario con la condición de no considerarse como pagado más que si el certificado del registrador probaba que no existía ninguna inscripción hipotecaria.

La Corte de Casación lo sentenció así en el caso en que el comprador consigna el precio para que sea distribuido por vía de orden entre los acreedores del vendedor (art. 2,186). Esta consignación no es un pago, es un simple depósito; sólo será cuando la orden será homologado que se sabía cuáles son los acreedores colocados que serán pagados; hasta entonces no hay pagos; si, pues, se descubre una causa de evicción, tal como una condición resolutoria, el comprador podrá pedir que el pago se suspenda; no perdería el beneficio del art. 1,553 más que si el precio hubiera ya sido distribuido entre los acreedores. (2)

#### § IV.—DE LOS INTERESES DEL PRECIO.

332. El comprador debe el interés del precio de la venta hasta que pague el capital en los tres casos previstos por el art. 1,652.

Desde luego «si esto fué convenido cuando la venta.» Esto es el interés convencional; según la ley de 3 de Septiembre de 1807 esto no podía pasar de 5 por ciento en materia civil. Aunque esta ley sólo hablase de préstamo se aplicaba á la venta, debiendo el comprador gozar de las mismas garantías contra la usura que el que pide prestado. (3) En Bélgica el monto del interés convencional se fija libremente por las partes contratantes, como lo hemos dicho en el título *De las Obligaciones* (Ley de 5 de Mayo de 1865).

1 Burdeos, 28 de Marzo de 1862 (Dalloz, 1863, 5 397, núm. 2).

2 Denegada, Sala Civil, 24 de Enero de 1838 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1204).

3 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 119, núm. 7 bis I.

333. El comprador debe el interés del precio «si la cosa vendida produce frutos ú otros productos.» Desde el momento en que el comprador tiene el goce de la cosa es justo que el vendedor tenga el goce del precio. El motivo que justifica la segunda disposición del art. 1,652 prueba que la ley no hizo bien en limitar la obligación del comprador al caso en que la cosa produce *frutos* ó tiene otros *productos*; la cosa produce siempre algún goce que el comprador aprovecha desde la entrega; que éstos sean productos, ó el uso de la cosa, ó un gusto, poco importa; la igualdad que debe reinar en los contratos conmutativos pide que el vendedor tenga derecho á los intereses cuando el comprador goza de la cosa. Resulta de la disposición restrictiva del art. 1,652 que el comprador de objetos muebles no debe el interés del precio aunque el uso que adquiere represente el arrendamiento que debiera pagar para obtener dicho uso. (1) Si los efectos muebles producen interés el art. 1,652 es aplicable: tales son las acciones, obligaciones y otros efectos públicos; la Corte de Bruselas lo sentenció así y no vemos por qué esto ha sido contestado. (2)

El art. 1,652 exige que la cosa haya sido entregada al comprador para que éste tenga obligación de pagar los intereses. Supone que el comprador sólo comienza en la entrega de la cosa. En derecho no sucede así, pues los frutos pertenecen al comprador desde el día de la venta; es, pues, desde ese día que debe los intereses. Pero cuando la entrega es retardada puede suceder que el vendedor se reserve el goce; en este caso hay que aplicar el art. 1,652: el comprador no deberá los intereses sino cuando la cosa le haya sido entregada.

¿El comprador debe los intereses del precio cuando un

1 Lieja, 18 de Junio de 1838 (*Pasicrisia*, 1838, 2, 166).

2 Bruselas, 3 de Abril de 1844 y 24 de Febrero de 1846 (*Pasicrisia*, 1847, 2, 38).

plazo le fué concedido para el pago? En nuestro concepto la afirmativa no es dudosa aunque haya controversia. (1) ¿Por qué debe el comprador los intereses? Porque goza de la cosa; que la venta se haga al crédito ó no ¿qué importa? El plazo no tiene que ver con el motivo por el que el comprador debe pagar el interés. Es verdad que Pothier enseñaba lo contrario á la vez que confesaba que los motivos para decidir eran los mismos. La razón que da es que las partes están como si hubiesen fijado un precio más elevado en este caso; de manera que el interés está comprendido en él. Pothier se funda, pues, en una presunción; esto basta para que se deba desechar su opinión, pues los autores del Código no han consagrado esta presunción, y no hay presunción sin ley. El art. 1,652 en lugar de reproducir la doctrina de Pothier dispone sin ninguna distinción que el comprador pagará los intereses desde que gozara de la cosa. Esto es lógico. Las partes están libres para estipular lo contrario comprendiendo el interés en el precio como Pothier lo supone, pero entonces deben tener cuidado de decirlo, pues las excepciones no se presumen. Hay en este sentido una sentencia muy bien motivada de la Corte de Bruselas. (2)

334. El comprador debe, en tercer lugar, el interés del precio si se le apremió de pago; por consiguiente, desde el momento de la citación. Esto es una derogación del artículo 1,153 según el cual sólo se deben los intereses desde el día de la demanda judicial. Traducimos á lo que fué dicho en el título *De las Obligaciones* acerca de esta anomalía.

335. En los diversos casos en los que el comprador debe los intereses está obligado á ello hasta el pago del capital. Estos son los términos del art. 1,652. Ha sido sentenciado

1 Véanse, en sentidos diversos, los autores citados por Aubry y Rau, t. IV, pág. 398, nota 21.

2 Bruselas, 29 de Marzo de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 2, 75). Compárese, en sentido contrario, un considerando de una sentencia de Bruselas, 14 de Julio de 1814 (*Pasicrisia*, 1814, pág. 1469).

que la obligación del comprador subsiste aunque los acreedores del vendedor embargaran el precio, lo que impediría que el comprador lo entregara al vendedor; también fué sentenciado que el comprador permanece obligado á los intereses después de haber notificado su contrato á los acreedores inscriptos como preliminar de la purga. (1) En derecho esto no tiene ninguna duda; mientras el comprador no ha pagado debe los intereses. Bajo el punto de vista de la equidad se puede objetar que el comprador está en la imposibilidad de liberarse; se contesta que puede depositar. La consignación concilia los derechos de todas las partes interesadas; el comprador no está ya obligado á pagar los intereses y los acreedores gozarán del interés que paga la casa de las consignaciones.

#### § V.—DE LA ACCION DE RESCISION.

##### *Núm. 1. ¿Cuándo hay lugar á la acción de resolución por falta de pago del precio?*

336. «Si el comprador no paga el precio el vendedor puede pedir la resolución de la venta (art. 1,654). Esta es la aplicación á la venta del principio de la condición resolutoria tácita. Ya he explicado el principio en el título *De las Obligaciones*. Se sigue de esto que la resolución puede ser pedida en cualquiera venta, mobiliario ó inmobiliario. El artículo 1,184 es aplicable á cualquier contrato bilateral, cualquiera que sea su objeto, y el art. 1,654 que aplica el principio á la venta está concebido en términos tan generales como el primero. La jurisprudencia se ha pronunciado en este sentido y los autores nunca debieron haberse dividido en esta cuestión, que no lo es, puesto que está zanjada por el texto de la ley. Sin embargo, dos de nuestros buenos autores, Delvincourt y Durantón, enseñan que las

1 Véase las sentencias en Aubry y Rau, t. IV, pág. 398, nota 21, pfo. 356.

ventas mobiliarias no deben ser resueltas por falta de pago del precio. Creemos inútil refutar las malas razones que dan y perpetuar así la controversia que nunca debiera haber tenido lugar. (1)

El Código de Comercio deroga los derechos del vendedor cuando el comprador cae en quiebra. Dejamos á un lado esta excepción, puesto que es extraña al objeto de nuestro trabajo. (2)

337. Resulta también del principio del art. 1,184, confirmado por el art. 1,654, que el vendedor puede pedir la resolución aunque el comprador hubiese pagado una parte del precio; mientras el comprador no pagó todo falta á la obligación principal que le impone el contrato; hay, pues, lugar á aplicar el art. 1,184. Se entiende que en este caso el vendedor debe restituir la parte del precio que recibió; esto es lo que dice implícitamente la Ley Hipotecaria belga (art. 28).

¿El cesionario de una parte del precio tiene también derecho de promover la resolución? Si se admite que el cesionario puede pedir la resolución hay que admitir que tiene el mismo derecho que el vendedor; tal es, en efecto, la jurisprudencia, como lo diremos al tratar de la cesión.

338. ¿Puede el vendedor promover la resolución cuando él mismo ha sido apremiado para cumplir sus obligaciones? Fué sentenciado que cuando el vendedor está apremiado para hacer la entrega de la cosa el comprador tiene derecho á la resolución, y si la venta puede ser resuelta contra el vendedor ¿cómo podrá éste pedir el pago del precio y promover la resolución por falta de pago del mismo pre-

1 Véase la refutación de Colmet de Santerre, t. VII, pág. 102, núm. 99 bis I y las autoridades en favor de la opinión general en Aubry y Rau, t. IV, pág. 399, nota 28, pfo. 356. Lieja, 18 de Junio de 1838, Bruselas, 20 de Julio de 1844 y 9 de Agosto de 1873 (*Pasicrisia*, 1838, 2, 166; 1845, 2, 162; 1874, 2, 340). Gante, 2 de Junio de 1860 (*Pasicrisia*, 1860, 2, 272).

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 399 y nota 29, pfo. 356.

cio? (1) En derecho pocas veces se habla de evidencia; en el caso la resolución es evidente y la cuestión no debiera presentarse ante la Corte de Casación.

339. Hay un caso en el cual la ley deroga el principio de la resolución, es cuando el fundo ha sido vendido por una renta vitalicia. El art. 1,978 dice: «La sola falta de pago de las anualidades de la renta no autoriza á aquel en favor de quien ésta fué constituida á recoger el fundo que enajenó; sólo tiene el derecho de embargar y mandar vender los bienes de su deudor y de hacer ordenar ó consentir, en los productos de la venta, el empleo de una suma suficiente para el servicio de las anualidades.» Así la ley no autoriza la resolución, sólo permite al acreedor, al vendedor, tomar medidas para la ejecución del contrato. La razón es que la resolución, en el caso, no volvería á colocar á las partes en la misma situación en que se encontraban antes de haber contratado. Lo que se objetó del contrato es una eventualidad; ésta produjo ya parte de su efecto; debe continuar corriendo si no las convenciones de las partes estarán alteradas. En principio la resolución no puede, pues, hacerse. (2) Sin embargo, las partes están en libertad para derogar la ley y para manifestar una intención contraria á la que ésta les supone; la resolución tiene lugar, en este caso, en virtud de la convención que determinará lo que el vendedor debe restituir. Fué sentenciado que las partes pueden estipular que á falta de pago la venta puede ser resuelta después de la citación sin ningún recurso del adquirente deudor de la venta para las anualidades que pudiera haber pagado. (3)

340. No sucede lo mismo si el precio de venta consiste en

1 Denegada, Corte de Casación de Bélgica, 27 de Diciembre de 1866 [*Pasicrisia*, 1867, 1, 85].

2 Véase las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 399, nota 26, pfo. 356.

3 Denegada, 16 de Junio de 1831 [Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 98, 1.º].

una renta perpetua. Este contrato no tiene nada de aleatorio, las anualidades no son otra cosa que el interés del capital. Se pueden, pues, aplicar á la letra los principios que rigen los contratos bilaterales.

Sin embargo, se presenta una duda cuando el precio fijado en una cantidad de dinero está convertido en renta perpetua. ¿No hay novación en este caso? Si hubiera novación es bien seguro que no podría ya tratarse de resolución del contrato primitivo, puesto que dicho contrato no existirá ya. Ya no hay crédito de un precio, luego no puede tratarse de resolución por falta de pago de este precio. La dificultad se resuelve por una distinción. Si es por el mismo contrato de venta que el precio fué convertido en renta no se puede admitir que las partes hayan hecho una novación, pues nunca hubo crédito del precio; el vendedor nunca tuvo el derecho de exigir el capital y el comprador nunca estuvo obligado á pagarlo; si el contrato fija el precio en una suma capital esto es únicamente para calcular el monto de la renta y para determinar á qué tipo fué constituida y cuál es el capital que, en caso de recompensa, deberá ser pagado por el deudor rentista. Pero si el contrato se limita á estipular una suma á título de precio, y si posteriormente las partes convienen en que el capital debido será reemplazado por una renta, habrá novación por cambio de objeto; se entiende que las partes contratantes pueden, aunque en este caso, declarar que no entienden hacer una novación y que el vendedor tendrá derecho de pedir la resolución del contrato por falta de pago de las anualidades: no puede haber novación sin intención de novar. Traducimos, en cuanto al principio, al título *De las Obligaciones*. La doctrina y la jurisprudencia están en este sentido, salvo algunos disentiimientos en los cuales es inútil insistir siendo los principios seguros. (1)

1 Véanse las citaciones en Aubry y Rau, t. IV, pág. 398, notas 24 y 25.

341. Siendo la acción de resolución de la venta por falta de pago del precio sólo la consecuencia del art. 1,184, hay que aplicar á esta acción los principios que rigen á la condición resolutoria tácita, á menos que la ley derogue á ello en el título *De la Venta*. Siguese de esto que el contrato no está resuelto de plano; la resolución debe ser pedida ante el juez y puede ser concedida en un plazo según las circunstancias. Traducamos á lo que fué dicho acerca de este principio en el título *De las Obligaciones*. El art. 1,655 aplica á la venta lo que el art. 1,184 dice de la facultad que tiene el juez para conceder un plazo al deudor: «La resolución de la venta de *inmuebles* se pronuncia desde luego si el vendedor está en peligro de perder la cosa y el precio. Si el peligro no existe el juez puede conceder al adquirente un plazo más ó menos largo según las circunstancias.» Esta disposición no deroga el art. 1,184, sólo lo aplica diciendo en qué casos el juez debe usar de la facultad que le da la ley para conceder un plazo al adquirente. Es seguro que no hay lugar á concederle un plazo cuando no hay peligro de perder la cosa y el precio. ¿Pues de dónde nace el peligro? Del hecho del comprador que deteriora, demole la cosa vendida ó que disminuye considerablemente su valor tumbando montes, por ejemplo; si es insolvente el vendedor sólo tiene un medio de resguardar sus intereses, es pedir que se pronuncie la resolución inmediatamente. La cuestión de saber si hay peligro de perder la cosa y el precio es de hecho y, por consiguiente, abandonada á la apreciación del juez. (1)

De que el art. 1,655 sólo habla de la resolución de la venta de los inmuebles hay que cuidarse de concluir que el juez no puede conceder plazo en las ventas mobiliarias. Este fuera uno de esos malos argumentos sacado del silencio de la ley

1 Orleáns, 2 de Enero de 1817. Denegada, 30 de Abril de 1833 [Daloz, en la palabra *Venta*, núms. 1260 y 1261].

que hacen decir al legislador lo que no quiso decir. El derecho de juez para conceder un plazo al deudor está establecido en términos generales por el art. 1,184, y el artículo 1,655 lejos de derogarlo sólo lo aplica. Si la ley habla especialmente de inmuebles es porque en las ventas mobiliarias el juez estará pocas veces en el caso de usar del poder que la ley le concede, lo que pone casi siempre al vendedor en la imposibilidad de reivindicarla. Pero esto no impide que en derecho el juez pueda aplazar la resolución dando un plazo al comprador para pagar. (1)

342. El art. 1,655 agrega: «Cumplido este plazo sin que el adquirente haya pagado, la resolución de la venta será pronunciada.» Síguese de esto que el comprador no está ya admitido á pagar después de fenecido el plazo; mucho menos aún pudiera el juez concederle un nuevo plazo; la ley es imperativa, manda al juez pronunciar la resolución de la venta. La razón es que la resolución del contrato es un derecho para el vendedor cuando el comprador no paga. La ley modifica este derecho, por consideraciones de equidad, permitiendo al juez suspender la resolución si en un plazo que determina el comprador cumple su obligación; pero si falta á ella el derecho del vendedor vuelve á toda su fuerza y la venta debe ser resuelta. (2)

*Núm. 2. Del pacto comisorio.*

*I. ¿Qué se entiende por pacto comisorio? De las diversas clases de pactos comisorios.*

343. El vendedor puede estipular que á falta de pago del precio en el plazo convenido la venta quedará resuelta de

1 Duvergier, t. I, pág. 540, núm. 436. Compárese París, 11 de Julio de 1835 (Daloz, 1854, 2, 33).

2 Durantón, t. XVI, pág. 394, núm. 373. Colmet de Santerre, t. VII, página 125, núm. 100 bis. Bruselas, 18 de Noviembre de 1846 (*Pasicrisia*, 1847, 2, 41).

plano. Esto es lo que se llama pacto comisorio. Hemos expuesto en el título *De las Obligaciones* los principios que rigen este pacto en todos los contratos; estos principios se aplican también á la venta. Queda por saber si el art. 1,656 que reglamenta los efectos del pacto comisorio en materia de venta ha derogado los principios generales.

Hay un primer punto seguro, es que el pacto comisorio puede ser estipulado en toda clase de ventas mobiliarias. El art. 1,656 no prevee, es verdad, más que el caso en que el pacto ha sido convenido cuando la venta de un inmueble; pero el silencio que guarda la ley en cuanto á los muebles no deroga el derecho que tienen las partes contratantes de hacer las convenciones que les plazcan. Tal vez los autores del Código creyeron que el art. 1,657 hace la estipulación de un pacto comisorio inútil en las ventas mobiliarias. Esto fuera un error. Cuando el comprador saca las mercancías en los términos convenidos no hay ya lugar á resolución de plano en favor del vendedor; sin embargo, si el comprador no paga el vendedor está interesado en que la venta se resuelva con el fin de no quedar expuesto á las moras de una demanda judicial; tiene, pues, interés en estipular el pacto comisorio. El derecho del vendedor es tan incontestable como su interés; las partes gozan de la más entera libertad mientras no atacan el orden público y las buenas costumbres.

344. ¿Cuál es el sentido del pacto comisorio que dice que la venta quedará resuelta de plano por falta de pago del precio en los términos convenidos? El pacto comisorio no es otra cosa que la condición resolutoria tácita escrita en el contrato con la modificación que las partes quieren darle. En la cláusula prevista por el art. 1,656 la modificación es considerable. De derecho común la resolución por falta de pago del precio debe ser pedido judicialmente, y el juez puede conceder un plazo al comprador (art. 1,184); es este principio el que derogan las partes al estipular que la venta