

será resuelta de plano. El vendedor no tendrá que pedir la resolución judicial y, por consiguiente, el juez no podrá conceder plazo al comprador; el juez no conoce de ninguna demanda, no hay proceso; luego no hay lugar á que intervenga. Que si el comprador pidiera un plazo su demanda sería rechazada por motivo de que el juez no se encuentra en el caso previsto por el art. 1,184, habiendo derogado las partes la condición resolutoria tácita al estipular que la resolución tendrá lugar de plano; lo que quiere decir: sin que el juez intervenga por la sola voluntad de las partes contratantes.

Cuando decimos que la resolución de la venta tiene lugar por la voluntad de las partes contratantes entendemos excluir la intervención del juez, esto es todo lo que quisieron las partes. Pero aunque estipulen que la venta será resuelta de plano no tuvieron la intención de resolver la venta en el sentido de que el solo hecho de la falta de pago implica resolución de la venta. Esto fuera asimilar el pacto comisorio á una condición resolutoria expresa consistente en la venida de un acontecimiento futuro é incierto. Hay una diferencia esencial entre el pacto comisorio y la condición resolutoria expresa. Cuando hay lugar á la resolución de la venta por falta de pago del precio el vendedor tiene también otro derecho: puede exigir la ejecución de la venta reclamando el pago del precio, el que está garantizado por un privilegio. Tiene, pues, una opción que ejercer, lo que implica una manifestación de voluntad; al vendedor toca ver lo que conviene á su interés: puede pedir el precio renunciando á la resolución, puede pedir la resolución renunciando á la venta.

¿Cómo debe el vendedor manifestar su voluntad? El artículo 1,656 exige una citación que apremie al comprador. Es, pues, necesario una acta auténtica comprobando que no habiendo pagado el comprador el vendedor usa de su de-

recho de resolución, y teniendo lugar la resolución de plano, la citación significa que la venta está resuelta en virtud del contrato. Así la citación reemplaza la sentencia que, en el caso de condición resolutoria tácita, pronuncia la resolución de la venta. Esto es muy lógico. ¿Qué es lo que quieren las partes al estipular que la venta será resuelta de plano? Entienden que la venta se resuelva por su voluntad en favor del vendedor; es decir, si el vendedor que tiene dos derechos opta por la resolución. Cuando, pues, el vendedor ha declarado que opta por la resolución todo queda consumado.

Interpretado de tal modo, el art. 1,656 sólo aplica los principios generales que rigen al pacto comisorio. Sólo los deroga en un punto: es que el vendedor debe declarar su opción; es decir, manifestar su voluntad por una acta auténtica; mientras que, según el derecho común, bastaría con una manifestación *cualquiera* de voluntad, aun tácita. Esta derogación se concibe; en una materia tan importante como la venta de inmuebles, el legislador ha querido evitar las dificultades y las contestaciones exigiendo una declaración auténtica en que fije con certeza la posición de las partes.

345. No es así como se considera generalmente la citación que prescribe el art. 1,656. La citación, se dice, es un acto por el cual el comprador es requerido de pago; es decir, de ejecutar el contrato; luego el contrato no está aún resuelto por la citación; el vendedor que cita al comprador y lo requiere de pago debe darle un plazo suficiente para pagar su deuda, aunque sea un día ó tres. «Sería irracional, se dice, que el acta que requiere de pago al comprador le quitase inmediatamente el derecho de ejecutar el hecho por el que se le requiere. La citación implica, pues, un breve plazo concedido para la ejecución, y sólo será después de este plazo cuando el comprador perderá el derecho de pagar.» En apoyo de esta opinión se puede invocar el texto del ar-

título 1,656 que dice que el requerimiento es un apremio; es decir, que el comprador que esté requerido de pago puede, pues, pagar aún. El requerimiento se hace por interés suyo. «El olvido, la negligencia, la inercia del deudor, quizá la misma confianza inspirada por la falsa condescendencia del comprador podría causar al comprador un perjuicio considerable.» Por esto es que la ley exige una citación. (1) ¿Se dirá que el comprador estaba suficientemente advertido por el contrato? Portalis prevee la objeción y la contesta: «El rigor del contrato podría ser dulcificado por la voluntad del hombre; el silencio del vendedor deja presumir su indulgencia; un requerimiento positivo sólo puede impedir ó destruir esta presunción. (2)

Creemos que esto es interpretar mal la ley ó, mejor dicho, la voluntad de las partes contratantes, pues se trata de una convención. Cuando las partes dicen que la venta será resuelta de plano á falta de pago del precio en los términos convenidos, entienden que el contrato está resuelto por su voluntad; si es necesario, además, que el vendedor haga un requerimiento al comprador, no es para pedir la ejecución de la venta, esto estaría en oposición con el pacto comisorio; no se pide la ejecución de un contrato que las partes convinieron de antemano y que el vendedor declara resuelto por la citación. El requerimiento comprueba el apremio del comprador y la voluntad del vendedor de aprovecharse de la resolución de la venta que resulta de él. Así es como la ley interpreta el pacto comisorio. En efecto, no dice que el comprador podrá pagar aun después del requerimiento, dice todo lo contrario: *El comprador puede, no obstante, pagar después de fenecido el plazo mientras no ha sido apremiado por un requerimiento; luego á partir del re-*

1. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 126, núm. 101 bis III y pág. 125, número 101 bis I.

2. Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 22 (Loché, t. VII, pág. 75).

querimiento no puede ya pagar. Por consiguiente, no tiene por objeto requerir de pago al comprador; tiene, por objeto, al contrario, hacer constar el momento en que la venta está resuelta y, por consiguiente, en que no puede ya tratarse de pagar. (1) Si el comprador está admitido á pagar mientras no ha sido requerido, es porque hasta á aquel momento no se sabe si el vendedor optará por la resolución ó por la ejecución del contrato; luego mientras hace su opción el contrato subsiste, lo que da al comprador el derecho de pagar. Pero una vez hecho el requerimiento el comprador no puede ya pagar; esto sería violar la convención que resuelve el contrato de plano. ¿Qué importa que el orador del Gobierno diga lo contrario? El texto de la ley y la voluntad de las partes contratantes tienen más autoridad que las palabras de éste. ¿Qué dice Portalis? Dice: «Cuando el requerimiento está hecho, si *el adquirente no paga* el juez no puede ya conceder plazo. La ley dice, al contrario, que el deudor no puede pagar sino cuando no ha sido requerido por una citación. La interpretación de Portalis está también en oposición con el espíritu de la ley. La ley exige una citación para fijar la posición de las partes y la suerte de la venta; mientras que en la opinión de Portalis la incertidumbre continúa; el comprador aun puede pagar; ¿cuándo? ¿durante qué tiempo? No se sabe.

346. El art. 1,656 añade: «Después de esta citación el juez no puede concederle plazo.» Esto es de derecho, puesto que sólo es en el caso de la condición resolutoria tácita cuando el juez puede conceder un plazo al deudor. Cuando las partes mismas han fijado la resolución el juez no tiene ya derecho de intervenir. El contrato es una ley para las partes y para el juez. Desde que se hace la citación el contrato queda resuelto; no puede tratarse de conceder un plazo para la ejecución de un contrato que se considera no haber existido.

1. Duvergier, t. I, pág. 565, núm. 463.

Esta es la opinión general; no comprendemos como es que Durantón haya podido sostener lo contrario y creemos inútil combatir las malas razones que él hace valer. (1) Troplong se tomó este trabajo; los principios, el texto y el espíritu de la ley no dejan ninguna duda. La cuestión, sin embargo, se llevó ante la Corte de Casación en una especie en que el vendedor había hecho ofertas posteriores á la citación. Desechando el recurso la Corte dijo «que no concediendo el art. 1,656 al comprador en mora pagar el derecho de purgar su mora sino en tanto que no fué apremiado, la sentencia que declaró sin efecto las ofertas del demandante hechas posteriormente á la citación que recibió, se conformó *literalmente* á este artículo. Esto es decir que la letra de la ley decide la cuestión; desde luego no deberá haber controversia.

347. Se cita una sentencia que hubiera resuelto en sentido contrario. (2) Esto importaría muy poco; no reconocemos ninguna autoridad á la jurisprudencia cuando está en oposición con el texto. Pero la sentencia no reproduce los términos del pacto comisorio y el sentencista no los da á conocer. Todo depende, sin embargo, de los términos en que fué concebido el pacto, pues todo depende de la voluntad de las partes contratantes. Como lo hemos dicho en el título *De las Obligaciones*, hay pactos comisórios que son idénticos á la condición resolutoria tácita; es seguro que el art. 1,656 es inaplicable cuando las partes sólo transcribieron en su acta de venta la disposición del art. 1,184, cuando el pacto comisorio no es la reproducción pura y simple del art. 1,184. Hay que ver en qué derogaron las partes la condición resolutoria tácita, pues pueden derogarla en todo ó en parte. El art. 1,656 prevee una derogación parcial en el sentido de

1 Durantón, t. XVI, pág. 397, núm. 377. En sentido contrario todos los autores. Véase Troplong, pág. 344, núms. 669 y 670.

2 Riom, 29 de Julio de 1808 [Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1272].

que la resolución tendrá lugar sin que la pronuncie el juez y sin que pueda suspenderla concediendo un plazo al comprador; en este caso la ley decide que la resolución existirá desde el momento en que el vendedor haya declarado su voluntad por medio de una citación. ¿Es necesario para que sea así que el pacto esté concebido en los términos del art. 1,656? Nó, pues se trata de una convención que las partes pueden formular como quieran; la voluntad de las partes es la que hace la ley, poco importan los términos en que esté expresada. Se ha resuelto que no es necesario que las partes digan que el contrato será resuelto de plano cuando por lo demás es seguro que en su intención el contrato debía serlo si el comprador no pagaba el precio. (1) Esto no es dudoso.

348. La ley exige una citación aunque el pacto comisorio diga que la venta será resuelta de plano. Se pregunta si las partes pueden estipular que el contrato será resuelto sin que el vendedor esté obligado á requerir al comprador. Hemos enseñado la afirmativa como principio general en el título *De las Obligaciones*. Este principio recibe su aplicación á la venta: el art. 1,656 no se opone á ello. Como lo dice muy bien la Corte de Casación de Bélgica en la sentencia que acabamos de citar, el art. 1,656 no dice que el pacto comisorio deba ser estipulado en los términos que él prevee, determina sólo los efectos del pacto que está así formulado é interpreta la intención de las partes en el sentido de que no entendieron que el vendedor manifestase la voluntad de aprovechar la resolución. ¿Por qué no podría el vendedor manifestar de antemano esta voluntad estipulando que la venta quedará resuelta por el solo hecho de no pagarse el precio en los términos convenidos y sin citación

1 Corte de Casación de Bélgica, denegada, 15 de Julio de 1842 [*Pasicrisia*, 1842, 1. 328]. Nancy, 1.º de Diciembre de 1830 [Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1267].

alguna ni manifestación de voluntad por su parte? Este pacto no es más que una renuncia del derecho de opción que pertenece al vendedor cuando el comprador no paga el precio, y el vendedor es libre para renunciar á un derecho establecido sólo en su favor. (1)

Sin embargo, la jurisprudencia titubea y es insegura. Un acta de venta dice que, á falta de pago del precio por el comprador al vencimiento del plazo convenido, la venta quedaría resuelta sin necesidad de ninguna citación para recobrar la propiedad de los bienes vendidos. No habiendo pagado el comprador el vendedor le requirió para que abandonase los bienes. Esto era muy jurídico; la voluntad de las partes era terminante, éstas querían que la venta se resolviera sin citación. La Corte de Caen decidió, al contrario, que el vendedor no podía dispensarse de la citación sin ponerse en oposición con el texto y el espíritu del art. 1,656. La Corte fué quien hizo una mala interpretación de la ley; confunde el pacto que las partes habían estipulado con el que prevee el art. 1,656, mientras que ambos pactos son esencialmente distintos y deben, por lo mismo, tener efectos diferentes. En el recurso la Corte de Casación decidió que al resolver que el art. 1,565 encerraba en cuanto á la venta de inmuebles una excepción terminante al art. 1,139, la Corte de Caen había aplicado la disposición del art. 1,656 en más justo y racional sentido. (2) En nuestro concepto, no tememos decirlo, todo es falso en esta decisión. El art. 1,556 no tiene nada de común con el art. 1,139; no se trata de apremiar á un deudor á que cumpla sus obligaciones, se trata de saber si las partes pueden hacer del pacto comisorio una condición resolutoria expresa en el sentido de que la venta quedará resuelta por la voluntad de las partes declarada en el contrato; desde que el hecho constituye la condi-

1 Duvergier, t. I, pág. 563, núm. 462.

2 Denegada, 17 de Enero de 1833 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1271].

ción se habrá realizado; es decir, desde que el comprador no pagará el precio. Basta presentar la cuestión para resolverla. El art. 1,556 no decide una cuestión de derecho como parece creerlo la Corte; interpreta una convención, pero si las partes hacen otra convención ¿se les podrá oponer la interpretación hecha por la ley de un pacto que no han estipulado?

La Corte de Burdeos sentenció, en sentido contrario, que no siendo la citación prescripta por el art. 1,656 de orden público el vendedor podía renunciarla libremente. (1) Más exacto hubiera sido decir que las partes pueden hacer las estipulaciones que les gusten siempre que no sean contrarias al orden público, pero la Corte parece que no está muy segura del motivo de decidir, pues invoca además otro que es muy discutible; á saber: que la citación puede reemplazarse por una acta equivalente.

### II. Efectos del pacto comisorio.

349. Pothier dice que el pacto comisorio se considera como haciéndose en favor sólo del vendedor y no adquiere derecho más que para él. Esta es una de esas verdades que es cuando menos inútil decir, tan evidente es por sí. El pacto comisorio es la condición resolutoria tácita modificada en favor del comprador que la estipula. Es, pues, contra el comprador que se inserta el pacto en el contrato: ¿Se concede que el deudor venga á prevalecerse de una cláusula que fué estipulada contra él? Sin embargo esto se ha sostenido; el vendedor tiene dos derechos cuando el comprador no paga el precio; puede promover la resolución y puede también exigir el pago del precio. Al fortificar su derecho de resolución por la estipulación de un pacto comisorio el vendedor no entiende seguramente renunciar al principal de

1 Burdeos, 3 de Marzo de 1842 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1279, 7.º]

sus derechos, el de perseguir la ejecución de la convención. En el caso que se presentó ante la Corte de Bruselas el comprador pretendía que podía invocar el pacto comisorio contra el vendedor: la Corte contesta que lo que es una facultad para el vendedor no da al comprador el derecho de obligar al vendedor á usar de su pacto. (1) El comprador pudiera, sin embargo, estipular que en caso de no pagar el precio la venta será resuelta sin que el vendedor tenga derecho á exigir el pago del precio; esto es en otros términos la convención de que acabamos de sostener la validez (número 348). Es exorbitante del derecho común; es, pues, necesario que esté convenida de manera que no haya duda acerca de la intención de las partes contratantes.

350. La opción que pertenece al vendedor da lugar á una dificultad. ¿Si pide la resolución puede aún estar admitido á cambiar sus conclusiones y pedir el pago del precio? ¿Y si pide el pago puede abandonar estas promociones para concluir por la resolución del contrato?

La cuestión supone que el vendedor tiene la elección y Pothier parece creer que el vendedor siempre la tiene. Tal es, en efecto, el derecho común; pero el vendedor puede renunciar á su derecho de opción estipulando que la venta será resuelta sin citación ni manifestación de voluntad alguna por su parte. En este caso el pacto comisorio equivale á la condición resolutoria expresa; la venta está resuelta por sólo que el comprador no pague el precio; el vendedor no tiene que pedir nada; la ley del contrato es la que opera la resolución.

Cuando el contrato dice que la venta será resuelta de plano, ó, lo que da lo mismo, que la resolución se hará sin formalidad judicial, es necesario, según el art. 1,656, una citación; lo que en nuestra opinión (número 344) quiere decir que el vendedor teniendo dos derechos debe optar; y si se pronuncia por la resolución debe declarar su opción por una

1 Bruselas, 10 de Diciembre de 1824 [*Pasicrisia*, 1824, pág. 243].

citación. ¿Puede después de haber hecho la citación cambiar en la elección y pedir el pago del precio? Si se admite con nosotros que la citación resuelve la venta ya no puede tratarse de ejecutar el contrato; el vendedor consumó su elección y todo quedó concluido. Así se decidía en derecho romano por motivo de que el pacto operaba de plano la resolución del contrato bajo la condición de que el vendedor haría uso del pacto. Tal es también el sentido del pacto comisorio cuando fué estipulado en los términos del art. 1,656. (1)

Para que la cuestión pueda presentarse es necesario que el pacto no estipule la resolución de plano. En este caso las partes sólo han reproducido la condición resolutoria tácita del art. 1,184 y el pacto produce el mismo efecto. Debe, pues, verse si el vendedor que promueve la resolución puede aún cambiar sus conclusiones reclamando el pago del precio. La afirmativa nos parece segura. En nuestra opinión el vendedor tiene dos derechos distintos, de naturaleza diferente, indiferente el uno del otro: el derecho del precio y el derecho á la resolución. Si comienza por promover la resolución no renuncia por esto al derecho que tiene de pedir la ejecución del contrato, pues su acción no resuelve dicho contrato, el juez no puede pronunciar la resolución, puede conceder un plazo al comprador, lo que prueba que éste tiene aún el derecho de pagar; luego el vendedor debe también tener el derecho de exigir el pago. Conserva este derecho hasta que la resolución esté consumada, y sólo lo está por la aquiescencia del demandado ó por una sentencia pasada á autoridad de cosa juzgada. (2)

351. De ordinario el vendedor comienza por pedir el pago del precio; este es su derecho principal. ¿Renuncia por esto á promover la resolución de la venta? Nó, seguramen-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 461. Duvergier, t. I, pág. 550, núm. 446.

2 Compárese lo que hemos dicho de la condición resolutoria tácita, t. XVII, núm. 139.