

te, pues la demanda del precio es el preliminar de la acción de resolución, puesto que el vendedor no puede promover este último más que si el comprador no paga el precio (artículo 1,654). Que el vendedor apremie al comprador para que pague ó que lo persiga ante el juez, esto es lo mismo; la acción no da ningún derecho al demandante y no implica ninguna renuncia por parte del vendedor. (1) Así sucediera aunque las partes hubieran estipulado que la venta será resuelta de plano por falta de pago del precio. En este caso el vendedor no necesita promover en justicia para pedir la resolución; ésta le está adquirida por esto sólo: que hizo una citación al comprador. Conserva, no obstante, el derecho de promover la ejecución del contrato; y si la promueve ¿debe concluirse que renuncia á su derecho de resolución? Nó, pues la demanda que hace del precio no da ningún derecho al comprador. Sucedería de otra manera si el comprador hubiese condescendido á la demanda; se forma un contrato entre las partes, y el contrato judicial, como todo contrato, es irrevocable. (2)

352. El derecho del vendedor pasa á sus herederos. ¿Cada uno de éstos puede pedir la resolución por su parte hereditaria? La dificultad está en saber si la acción resolutoria es divisible. Hay controversia. En nuestro concepto el art. 1,217 declara divisible el derecho que tiene por objeto una cosa aceptable de división, sea material, sea intelectual. Y ¿en qué consiste el derecho del vendedor? Ante todo en pedir el pago; este derecho tiene por objeto una cosa esencialmente divisible; se divide, pues, entre los herederos, cada uno puede reclamar su parte hereditaria en el precio. Si el comprador no paga el vendedor puede promover la resolución de la venta; este derecho es igualmente divisible, pues

1 Merlin, *Cuestiones de derecho* en la palabra *Opción*, pfo. I, núm. 10 y todos los autores. Aubry y Rau, t. IV, pág. 403, nota 50, pfo. 356. La jurisprudencia está en este sentido (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1323).

2 Gante, 22 de Enero de 1874 (*Pasicrisia*, 1874, 2, 199).

consiste en el derecho de volver á la propiedad de la cosa vendida; siendo ésta divisible se supone así, la acción de resolución lo es igualmente.

Esto no está contestado, pero se pretende que el comprador puede prevalecerse por analogía del beneficio de los arts. 1,670 y 1,685. Si la venta está hecha con cláusula de recompra y el vendedor muere dejando varios herederos ¿el derecho de recompra se dividirá entre ellos? Sí, dice el artículo 1,669; cada uno de ellos sólo puede usar de la facultad de volver á comprar por su parte hereditaria. Hé aquí el principio de la divisibilidad: la cláusula de recompra es una condición resolutoria expresa, y el derecho de resolución está declarado divisible por la ley. Pero el art. 1,670 trae una modificación á este principio: el adquirente puede exigir que todos los coherederos estén en causa con el fin de conciliar con ellos la devolución entera de la heredad; y si no se concilian se le desechará en su demanda. ¿Puede aplicarse esta disposición por analogía al pacto comisorio? Nos parece que la analogía sólo es aparente. En la cláusula de recompra hay una resolución por ejecución del contrato; debe, pues, tenerse en cuenta la intención de las partes contratantes, y aquel que compra un fundo pretende adquirir la propiedad de todo el fundo y conservarla, luego en la intención de las partes el contrato debe ser resuelto ó conservado por entero. En el pacto comisorio hay resolución á consecuencia de la inejecución del contrato; el comprador, contra el que uno de los herederos del vendedor promueve la resolución, no puede decir que entendió adquirir la propiedad de todo el fundo y conservarla; se le contestaría que de él depende conservarla pagando el precio; ¿puede prevalecerse de la inejecución de sus compromisos contra el demandante? La inejecución de la obligación no da nunca un derecho al deudor contra el acreedor. (1)

1 Duvergier, t. I, pág. 566, núm. 464. En sentido contrario Aubry y Rau.



La jurisprudencia está dividida, así como la doctrina. Hay una sentencia de la Corte de Casación que considera la disposición del art. 1,670 como un principio general aplicable á toda resolución de la venta. La Corte afirma, pero no prueba. Agrega que según la sentencia atacada las partes contratantes habían considerado la venta como indivisible; lo que producía una indivisibilidad de obligación (artículo 1,218). (1) Las partes pueden, sin duda, declarar indivisible una obligación que por su naturaleza es divisible, y pertenece al juez apreciar su intención. Pero de esto no puede seguramente concluirse que la resolución de la venta sea indivisible; el art. 1,669 dice todo lo contrario; y si es divisible ¿el comprador puede invocar la inejecución del contrato contra un heredero del vendedor? La negativa nos parece segura.

*Núm. 3. Del efecto de la resolución.*

*I. Entre las partes.*

353. Los efectos de la resolución son los mismos; que el contrato esté resuelto en virtud de una condición resolutoria expresa ó de la condición resolutoria tácita del art. 1,184 y, por consiguiente, del pacto comisorio, en todos los casos se aplican los principios tal cual los formula el artículo 1,183. Cuando la condición resolutoria se cumple el contrato está revocado y las cosas vuelven al mismo estado que si éste no hubiera existido. Cada una de las partes debe restituir lo que recibió en virtud de la venta. El comprador, si la cosa le fué entregada, debe devolverla al vendedor; éste, si recibió una parte del precio, debe restituirla. (2) Las partes pueden, sin

1 Denegada, Sala Civil, 6 de Mayo de 1829 [Daloz, en la palabra *Venta*, número 1304]. En sentido contrario Bourges, 31 de Julio de 1852 (Daloz, 1854, 2, (4).

2 Colmar, 11 de Abril de 1826 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1279, 8.º

embargo, derogar este principio conviniendo que la acción resolutoria se ejercerá á falta de pago sin repetición de dinero; los abonos pagados están atribuidos en este caso al vendedor á título de daños y perjuicios. (1)

354. El comprador debe restituir los frutos que percibió. No hay ninguna duda acerca de este punto; pero ¿cuál es el motivo de decidir? En la opinión que hemos enseñado en el título *De las Obligaciones* el vendedor tiene derecho á los frutos porque por la resolución de la venta se le considera como habiendo sido siempre el propietario de la cosa, y los frutos pertenecen al propietario (art. 547). Los autores fundan su decisión en la naturaleza de la posesión del comprador, considerándolo como poseedor de mala fe. (2) Hemos dicho muchas veces que esto es hacer una falsa aplicación del art. 550. (3) El comprador no es un posesor, es propietario y sólo tiene derecho á los frutos con este título; y la resolución de la venta desvanece este título como si nunca hubiera existido; queda, pues, sin derecho alguno. Es el art. 1,183 el que debe aplicarse: el vendedor tiene derecho á los frutos, puesto que la resolución debe colocarlo en la misma situación que si no hubiera habido venta.

Por su parte el vendedor debe restituir los intereses de los abonos recibidos. Acerca de este punto todos están acordes. Hay, sin embargo, una objeción especiosa. Los intereses no se deben sino en virtud de una demanda judicial, á no ser que la ley los haga correr de derecho pleno (art. 1,153); bien dice la ley que el comprador debe pagar los intereses si la cosa vendida produce frutos (art. 1,652), pero no dice que el vendedor deba restituírselos en caso de resolución. La con-

1 Denegada, 31 de Enero de 1837 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1355, 1.º) Orléans, 14 de Agosto de 1845 (Daloz, 1846, 2, 72).

2 Troplong, pág. 338, núm. 652 y toos los autores.

3 Véase el tomo VI de estos *Principios* núm. 243.



testación á esta objeción se encuentra en el art. 1,183; las cosas deben ser repuestas en el estado que tenían antes de la venta, como si ésta no existiera, y si no hubiera habido venta el vendedor no hubiera recibido abonos y el comprador hubiera gozado de las sumas que pagó con este título; luego la resolución debe tener por efecto que el vendedor devuelva el goce, al que no tiene derecho. La equidad se opone además á que el vendedor se enriquezca á expensas del comprador; restituyendo éste los frutos el vendedor debe restituir los intereses, no puede tener á la vez los intereses del precio y el goce de la cosa. (1) Si la cosa vendida no produjera frutos el vendedor no tendría que devolver los intereses de que se aprovechó, pues el comprador tuvo de hecho el uso de la cosa; la resolución del contrato no impide que haya sacado provecho de la cosa, utilidad ó gusto que pueda dar, y por el efecto de la resolución no tuvo ningún derecho al uso de la cosa; debiera, pues, pagarlo al vendedor y éste le restituiría los intereses de los abonos que recibió. En la práctica se simplifican estas prestaciones recíprocas no obligando al vendedor á restituir los intereses; (2) el comprador no devuelve más que la cosa; el vendedor, por su parte, no devuelve más que la suma capital que le fué pagada.

355. La ley no establece compensación entre los frutos y los intereses que las partes deben restituirse. Hay, pues, que atenerse estrictamente al principio del art. 1,183; el vendedor es propietario de los frutos, deben serle restituidos cuando se pronuncia la resolución de la venta; el comprador es propietario de los intereses, tiene derecho á ellos. El vendedor no puede, pues, pedir que los frutos se le queden al comprador y que por su parte esté dispensado de los intereses;

1 Duvergier, t. I, pág. 557, núm. 453. En sentido contrario Pau, 22 de Agosto de 1840 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1381).

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

esto fuera violar el art. 1,183, puesto que resultaría de esto que la venta ha existido y produjo sus efectos, teniendo el comprador derecho á los frutos sólo en virtud de la venta, y el art. 1,183 decide que en caso de resolución no hay venta; luego ninguno de los efectos que ésta produce pudiera subsistir. (1)

356. El principio del art. 1,183 debe también ser aplicado á los deterioros que el comprador hubiera hecho. Esto es evidente, pues el vendedor debe recibir el fundo en el estado que tenía antes de la venta. Cuando el fundo sufrió una mengua de valor accidental el comprador no responde de ella, puesto que la cosa la hubiera sufrido igualmente si no hubiera habido venta. Si la cosa aumentó de valor hay que hacer la misma distinción; el vendedor tiene derecho al aumento si éste tuvo lugar naturalmente sin el hecho del comprador. Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Casación; (2) pero no debe tomarse en consideración porque está en oposición con la ley que vuelve á poner á las partes en la misma situación que si no hubiera habido venta, de donde se sigue que el vendedor recoge la cosa con sus accesorios naturales.

¿Qué se debe decidir de los trabajos de mejora hechos por el comprador? Si son gastos necesarios tiene derecho de repetirlos; esto no es dudoso. ¿Pero tiene también acción para los gastos útiles? El principio del artículo 1,183 aplicado en rigor condujera á esta consecuencia: que el comprador debe devolver al vendedor el fundo tal cual lo recibió; el vendedor tendría, pues, el derecho de exigir la destrucción de lo que hizo el comprador, construcciones ó plantíos. La Corte de Rouen lo decidió así por aplicación de un principio que no admitimos; es que el comprador sería poseedor de

1 Duvergier, t. I, pág. 559, núm. 454. Casación, 23 de Julio de 1834 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1377).

2 Denegada, 22 de Diciembre de 1812 (Daloz, en la palabra *Venta*, número 1383).



mala fe en el sentido del art. 555. (1) Hemos dicho en otro lugar que este artículo no es aplicable á la resolución de los contratos (núm. 272, t. VI); pero el art. 1,183 conduce al mismo resultado. Ordinariamente los tribunales condenan al vendedor á restituir al comprador el aumento de valor; lo que está en oposición con el pretendido principio del artículo 555; si el vendedor quiere conservar las mejoras debe naturalmente indemnizar al comprador hasta concurrencia del aumento de valor que resulta de los trabajos: aprovechando el aumento de valor debe pagarlo. No debe lo gastado, pues no es de los gastos de lo que aprovecha, es del valor. (2)

357. El art. 1,184 da al que promueve la resolución del contrato por inejecución de los compromisos del deudor el derecho de reclamar daños y perjuicios. Esta es la aplicación del derecho común (art. 1,147). La ruptura del contrato puede causar un perjuicio al vendedor, el cual debe reparar el comprador, puesto que resulta de la inejecución de sus compromisos. (3) Ha sido sentenciado que, para el cálculo de la indemnización, hay que tener en cuenta los trabajos de mejora ejecutados por el comprador. Si el vendedor mantiene los trabajos el comprador tiene derecho á una indemnización; su crédito podrá, pues, compensarse con la deuda por daños y perjuicios. (4)

## II. Del efecto de la resolución para con los terceros.

### 1. Ventas inmobiliarias.

358. La resolución de la venta tiene efecto para con los terceros en el sentido de que los derechos concedidos por el adquirente ó el subadquirente quedan resueltos cuando

1 Rouen, 28 de Diciembre de 1857 (Daloz, 1858, 2, 111).  
 2 Orléans, 14 de Agosto de 1845 (Daloz, 1846, 2, 72).  
 3 Gante, 19 de Diciembre de 1868 [*Pasicrisia*, 1869, 2, 92].  
 4 Riom, 1.º de Junio de 1859 (Daloz, 1859, 2, 124).

los derechos del vendedor también lo están. Esta es una consecuencia del principio del art. 1,183. Considerándose la venta resuelta como no haber existido nunca resulta que el adquirente no fué propietario y que, por consiguiente, no pudo conceder ningún derecho en la cosa. Hemos expuesto este principio en el título *De las Obligaciones* (1)

En nuestra opinión hay que decir otro tanto de las actas de administración y particularmente de los arrendamientos consentidos por el adquirente cuyo derecho está resuelto. La jurisprudencia se ha pronunciado por la opinión contraria. (2) Traducimos á lo que fué dicho en el título *De las Obligaciones*.

359. La aplicación del principio da lugar á una dificultad. Si el comprador ha enajenado la cosa ¿la acción de resolución debe no obstante ser entablada contra el primer adquirente? ¿O puede el vendedor promover directamente contra el segundo? Hemos discutido la cuestión en el título *De las Obligaciones*. En nuestra opinión la acción de resolución no puede intentarse más que contra el comprador, porque es una acción personal que nace de la inejecución del contrato. Sólo después de la resolución es cuando el vendedor, vuelto á su derecho de propiedad, puede reivindicar la cosa contra el tercer adquirente. (3) La jurisprudencia está insegura y la mayor parte de las sentencias están mal redactadas; no siendo dudosos los principios creemos inútil discutirlos. Lo que equivocó á los prácticos es que la sentencia de resolución obtenida contra el primer adquirente no puede ser opuesta á los terceros, puesto que no han sido parte en ella. Esto es seguro, pero todo cuanto puede concluirse de esto es que el vendedor obrará prudentemen-

1 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Daloz, en la palabra *Venta*, números 1365 y 1366.

2 Véase una sentencia mal motivada de Bruselas, 25 de Febrero de 1843 (*Pasicrisia*, 1845, 2, 198).

3 Esta es la opinión general de los autores, excepto el disenso de Durantón (Aubry y Rau, t. IV, pág. 401, nota 38, pfo. 356).



te poniendo en causa al tercer adquirente; la misma sentencia pronunciará á la vez acerca de la resolución de los derechos del adquirente y acerca de la resolución de los derechos del subadquirente, así como acerca del derecho de reivindicación que resulta para el primer vendedor. Se ha ido más allá y se ha sentenciado que la acción de resolución podrá ser intentada contra el tercer adquirente, y como la acción contra un tercero tenedor extraño á la primera venta es necesariamente real, se ha imaginado que la acción de resolución tenía un doble carácter que era á la vez personal y real; de ahí esta extraña expresión de que la condición resolutoria asegura al vendedor un *derecho real*. Sin duda el segundo adquirente es pasible de los efectos de la cláusula resolutoria, como lo dice la Corte, (1) pero no es porque la condición resolutoria confiere un derecho real al vendedor; ¿cómo pudiera dar al vendedor un derecho real contra un tercer adquirente una cláusula que supone la inejecución de los compromisos contraídos por el comprador? Su derecho real no es más que su derecho de propiedad, pero para que pueda reivindicar contra un tercer adquirente es necesario, ante todo, que la primera venta esté resuelta, y no puede estarlo sino contra quien concurrió en esta venta. Es, pues, entre las partes contratantes entre las que tiene lugar la resolución, y es en virtud de esta resolución que el vendedor vuelto á su derecho de propiedad reivindicará la cosa contra el tercer adquirente. Sólo que si la resolución se efectúa en virtud de una sentencia el vendedor debe poner en causa al tercero para que la sentencia esté pronunciada con él y le sea común.

360. Decimos: si la resolución se hace en virtud de una sentencia. Así pasa siempre cuando la resolución está pro-

1 Casación, 2 de Diciembre de 1811 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1290. 1.º] Compárense las demás sentencias relatadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 1290 y 1295-1300 y Denegada, Corte de Casación de Bélgica, 22 de Febrero de 1845 [*Pasicrisia*, 1845, 1, 320].

nunciada en virtud de la condición resolutoria tácita del artículo 1,184. Lo mismo sucede si las partes han estipulado un pacto comisorio que sólo reproduce la condición resolutoria tácita y que, por consiguiente, tiene los mismos efectos. Pero si el pacto comisorio dice que la venta será resuelta de plano por falta de pago sin citación la resolución se hará sin sentencia en virtud del contrato por el solo hecho de no pagar el precio; el vendedor entra, pues, de plano en su derecho de propiedad y puede ejercerlo por vía de reivindicación contra un subagente. Si el pacto comisorio está formulado en los términos del art. 1,656, es decir, si se dice en él que la venta será resuelta de plano, será necesaria una citación, pero ésta bastará para resolver la venta, y por consiguiente, el vendedor puede reivindicar contra los terceros; antes de la citación no podría promover la reivindicación, puesto que la venta subsiste, y mientras subsisten los derechos de los terceros subsisten igualmente. El vendedor no tendría el derecho de promover la resolución contra los terceros, puesto que los terceros no son partes en el contrato que debe resolverse. La acción del vendedor contra los terceros es necesariamente una acción real, es decir, una reivindicación, y no puede reivindicar sino cuando ha vuelto á su derecho de propiedad por la resolución de la venta consentida por él.

La jurisprudencia no hace estas indicaciones. Como admite que el vendedor puede promover contra los terceros en virtud de la condición resolutoria tácita del art. 1,184 reconoce naturalmente el mismo derecho al vendedor cuando hay un pacto comisorio sin que deba distinguirse en qué términos está concebido el pacto. En nuestra opinión esto no es correcto.

361. El vendedor tiene dos derechos cuando el comprador no paga el precio; tiene la elección, dice el art. 1,184, entre obligar al comprador á ejecutar la convención ó pedir