



#### CAPITULO IV.

DE LA NULIDAD Y DE LA RESOLUCION DE LA VENTA.

##### SECCION I.—Principios generales.

369. El art. 1,658 dice: «Independientemente de las causas de nulidad ó de resolución ya explicadas en este título y de las que son comunes á todas las convenciones, el contrato de venta puede ser *resuelto* por el ejercicio de la *facultad de recompra* y por la *vileza del precio*.» La expresión *resuelto* de que se vale la ley es exacta en lo que se refiere á la cláusula de recompra, la cual es, en realidad, una condición resolutoria; es inexacta en lo que se refiere á la vileza del precio, pues un precio vil no es una condición resolutoria, es un vicio, el de lesión, que altera el consentimiento y que, por consiguiente, vicia el contrato; la lesión hace rescindible el contrato ó anulable, puesto que la rescisión es una nulidad. El Código confunde, pues, la nulidad y la resolución; Portalis, que expuso los motivos del título *De la Venta*, incurre en el mismo error; al hablar de la compra dice que «por el ejercicio de esta facultad la venta queda *resuelta ó anulada*.» (1) Esta es una confusión de dos principios esencialmente distintos. La venta es nula cuando tiene un vicio; por ejemplo, cuando el consentimiento está vicia-

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 23 (Loché, t. VII, pág. 76).

do; por razón de este vicio la ley permite pedir la nulidad. La venta queda sujeta á resolución cuando fué contraída bajo condición resolutoria expresa ó tácita; no hay en este caso ningún vicio, es la voluntad de las partes la que hace que el contrato pueda ser resuelto.

Esto no es una diferencia de palabras. Los efectos de la nulidad no operan de plano; cuando se dice que un contrato es nulo esto quiere decir que puede anularse; hacemos á un lado los casos en que el contrato es nulo en el sentido de que no tiene existencia legal. No sucede lo mismo con la resolución, ésta opera de plano cuando la condición resolutoria ha sido estipulada por las partes; sólo es cuando la ley subentende la condición resolutoria cuando ésta debe ser pedida ante el juez (arts. 1,183 y 1,184).

El vicio que mancha un contrato y lo hace nulo puede ser borrado por la confirmación, y el contrato confirmado se vuelve enteramente válido como si nunca hubiera sido viciado. No puede tratarse de confirmar un contrato sujeto á resolución; cuando la condición resolutoria se cumple el contrato está considerado como no haber existido nunca; libra á las partes de tratar de nuevo y volver á hacer sus convenciones, pero esto no es una confirmación, es una nueva convención que sólo tiene efecto desde el momento en que interviene el concurso de consentimiento de las partes interesadas, mientras que la confirmación retrotrae.

Es porque los contratos nulos son susceptibles de ser confirmados por lo que el Código estableció una prescripción especial de la acción de nulidad: la prescripción de diez años es una confirmación tácita. El art. 1,304 no es aplicable á las acciones de resolución, no puede tratarse de confirmar un tratado resoluble, la acción queda sometida á la regla general del art. 2,262.

370. La nulidad y la resolución tienen esto de común: bue el contrato anulado ó resuelto está considerado como no

haber existido nunca; por consiguiente, todos los derechos consentidos por aquel cuya propiedad es anulada ó resuelta caen; no teniendo derechos no pudo consentirlos á terceros. ¿Sucedería lo mismo con la resolución voluntaria, es decir, con la que las partes contratantes consienten en virtud del art. 1,134 según el cual las convenciones pueden ser revocadas por consentimiento mutuo de los que las hicieron? En el título *De las Obligaciones* hemos dicho que esta disposición no puede recibir su aplicación más que á los contratos que se hacen sucesivamente, tales como el arrendamiento, pero que no se aplica á los contratos que se hacen en el mismo momento en que interviene el consentimiento de las partes, tales como la venta. Desde que las partes están de acuerdo en la cosa y en el precio la venta está perfeccionada y la propiedad está adquirida por el comprador para con el vendedor aunque la cosa no haya sido aún entregada ni pagada. Estos son los términos del art. 1,583. Resulta de esto que la resolución voluntaria de la venta es imposible, pues hay un hecho consumado: la translación de la propiedad; no pueden hacer las partes que dicha translación no tenga lugar; el hecho consumado escapa al poder humano.

En el derecho antiguo sucedía de otro modo. Mientras la venta no había recibido ejecución el contrato no podía resolverse por el solo consentimiento de los contratantes, como se había firmado por su consentimiento; nada quedaba concluido mientras no había tradición ni pago, nada se oponía, pues, á un consentimiento contrario.<sup>(1)</sup> En nuestro derecho la ejecución del contrato no consiste más que en la entrega; antes de ésta la venta ha producido todos sus efectos, y éstos son irrevocables. Sin duda las partes pueden convenir que el vendedor guardará la cosa, pero esto sólo puede hacerse en virtud de una nueva venta por la que el comprador primitivo revenda la cosa al vendedor; habrá, pues, dos ven-

<sup>1</sup> Pothier, *De la venta*, núm. 326.

tas, dos mutaciones de propiedad, mientras que si hubiera resolución no habría ninguna venta, ninguna mutación de propiedad. De aquí la consecuencia de que en caso de resolución voluntaria los derechos reales consentidos antes de la resolución ó impuestos por la ley subsisten; tal es la hipoteca legal de la mujer siempre que esté registrada según la Ley Hipotecaria é independientemente de toda inscripción, según el Código Civil; en efecto, la pretendida resolución es una reventa, y la reventa no resuelve los derechos reales establecidos en la cosa; es, pues, la propiedad desmembrada la que vuelve á manos de su antiguo propietario. Sucede muy diferentemente cuando hay una verdadera resolución en virtud de una condición resolutoria expresa ó tácita; considerándose la venta como no haber existido, todos los derechos reales establecidos en la cosa caen por haber sido consentidos por quien nunca fué propietario. (1)

371. Estos principios están generalmente admitidos y son incontestables. Sin embargo, la jurisprudencia decide que la resolución voluntaria produce el mismo efecto que la resolución pronunciada por el juez en virtud del art. 1,884, cuando las partes contratantes se encuentran en la situación prevista por este artículo, es decir, cuando el vendedor no paga el precio ó cuando el vendedor no cumple sus obligaciones. Los motivos que dan las sentencias son de extrema debilidad, se reducen á afirmaciones. Después de haber determinado los efectos de la resolución judicial la Corte de Bourges agrega: «Los mismos efectos son producidos por la resolución voluntaria.» Esta es la afirmación, ¿pero la prueba? «Basta, dice la Corte, para la validez de la resolución convencional que el consentimiento esté fundado en una causa legítima y necesaria.» Otra afirmación que no se funda en ningún texto ni en ningún principio. Hé aquí el único motivo que da la sentencia; «En caso de consentimiento

<sup>1</sup> Durantón, t. XVI, pág. 407, núm. 382.

ocurrir á la justicia sería puramente frustratorio. (1) La acción judicial no es frustratoria, pues no está exigida por la ley, y la intervención de la justicia no es inútil porque evita los fraudes que pudieran cometer las partes contratantes en perjuicio de los terceros que han adquirido derechos reales en la cosa antes de la resolución. El recurso es más que útil, es necesario, los principios lo exigen. Hay un hecho cumplido en virtud del contrato que las partes quieren resolver: ¿tienen el poder de hacer lo que está consumado? Nó; si la justicia puede resolver el contrato es porque la ley subentiende la condición resolutoria; pero la ley quiere que la justicia intervenga para comprobar el no cumplimiento de la obligación que hace resoluble el contrato; es decir, para comprobar que hubo realmente cuando el contrato una convención tácita en virtud de la cual se le resuelve. Las partes sólo tienen un medio de apartar la intervención del juez: es el de escribir en su contrato que éste quedará resuelto sin que el juez tenga que intervenir.

Lo que Troplong dice en apoyo de la jurisprudencia nos confirma en nuestra opinión. Para que haya resolución retroactiva en virtud del consentimiento de las partes es necesario, se dice, que haya una causa legítima y necesaria y no un simple cambio de voluntad, un puro capricho. Concluimos de esto que la justicia debe intervenir para comprobar la existencia de esta causa necesaria y legítima. Si se atiene uno al consentimiento de las partes, ¿cómo impedir que cubran con pretextos su capricho ó su fraude? Troplong confiesa que es imposible distinguir la resolución puramente voluntaria de una resolución necesaria. (2) Esta confesión condena la doctrina consagrada por la jurisprudencia, pues

1 Bourges, 12 de Febrero de 1853 (Dalloz, 1853, 2, 175). En el mismo sentido Riom, 11 de Diciembre de 1865 (Dalloz, 1866, 2, 179).

2 Troplong, pág. 362, núm. 691, según Toullier, t. VI, 2, pág. 194, número 195. En sentido contrario Duvergier, t. II, núm. 5. Championnière y Rigaud, t. I, núms. 331 y siguientes, pág. 272.

el art. 1,184 no autoriza una resolución voluntaria, sólo autoriza la resolución cuando hay una causa legítima y necesaria. Esta es la opinión de la mayor parte de los autores.

372. Hay causas de nulidad ó de resolución explicadas en el título *De la Venta*. Transladamos á lo que fué dicho de la condición resolutoria y á lo que diremos de la facultad de recompensa y de la rescisión por causa de lesión. El artículo 1,658 agrega que la venta puede también ser anulada ó resuelta por las causas que son comunes á todas las convenciones. Hemos tratado de ellas en el título *De las Obligaciones*; nos falta dar algunas aplicaciones particulares de la venta.

#### § I.—DE LA NULIDAD DE LA VENTA.

373. Cuando la venta está anulada ¿debe serlo por el todo ó puede ser en parte anulada? Hay que aplicar los principios que rigen la indivisibilidad; desgraciadamente estos principios son muy oscuros y los tribunales hacen frecuentemente falsa aplicación de ellos. El objeto de la venta, siendo regularmente divisible, resulta que la venta puede ser anulada en parte. Esto es la aplicación del art. 1,217. El art. 1,218 prevee otra indivisibilidad, la que resulta de la voluntad de las partes contratantes. Aunque el objeto de la obligación sea divisible por su naturaleza si la manera con que la consideraron las partes no hace la obligación susceptible de ejecución parcial se vuelve indivisible porque las partes así lo quisieron. En el título *De las Obligaciones* hemos ya hecho la aplicación de esta disposición á la venta, haciendo constar que los tribunales confunden la indivisibilidad de obligación del art. 1,218 con la indivisibilidad de pago del art. 1,221, núm. 5, y que confunden también la indivisibilidad con la solidaridad. (1) Vamos á encontrar la

1 Véase el tomo XVII de estos *Principios*, pág. 332, núms. 377-379.

misma confusión al completar lo que tenemos que decir en esta materia.

374. La Corte de Casación estableció el verdadero principio diciendo que la venta no podía ser indivisible cuando el objeto es divisible sino en virtud de la voluntad de las partes contratantes como lo dice el art. 1,218. Una venta comprende á la vez muebles é inmuebles; en lo que se refiere á los muebles la venta es nula por razón de una condición potestativa estipulada por el vendedor. ¿Esta venta podía ser anulada para los muebles y mantenida para los inmuebles? Seguramente la venta era divisible por su naturaleza, puesto que versaba en objetos diferentes y las partes habían fijado un precio diferente para los muebles y para los inmuebles. Quedaba por saber cuál era la voluntad de las partes contratantes. La Corte de Angérs decidió que la venta debía ser anulada por el todo, porque resultaba del conjunto del contrato y de las estipulaciones que formaba un acto único, cuyo objeto evidente era entregar al comprador la totalidad de los valores muebles é inmuebles componiendo el activo de la comunidad que existía entre los esposos vendedores. En el recurso la Sala de Requisiciones pronunció una sentencia de denegada mejor motivada que la de la Corte de Apelación. La cuestión está en saber, dice la Corte, si las partes han entendido que el contrato fuera indivisible. Y pertenece al juez del hecho el averiguarlo según las estipulaciones contenidas en el acta, cuáles habían sido á este respecto la común intención de las partes y cuál había sido según el art. 1,218 la manera de considerar el objeto de la convención, y la sentencia atacada comprobaba que las partes habían querido hacer una venta única é indivisible de objetos muebles é inmuebles. De esto resultaba la consecuencia de que la nulidad de la venta de los muebles arrastraba la nulidad de la enajenación de los inmuebles. (1)

1 Denegada, 7 de Abril de 1858 (Dalloz, 1858, 1, 253).

375. Una cuestión análoga se ha presentado ante la Corte de Orleáns. Un tío vende á su sobrino y á varias de sus sobrinas unos inmuebles y además sus cosechas, todo su dinero contante, y esto mediante una renta vitalicia de 700 francos pagadera, á partir de su muerte, á su hijo débil de espíritu. El acta decía que el tipo de la renta se fijaba en consideración de los muebles vendidos. El vendedor se reservaba al usufructo y estipulaba que conservaba el derecho de disponer de los muebles y que los que dejaría á su muerte substituirían los de la venta que hubiesen sido enajenados. Fué sentenciado que la venta era nula en cuanto á los inmuebles como manchada por un pacto sucesorio. La venta de los muebles era válida. De ahí la cuestión de saber si la venta era indivisible ó si podía ser anulada parcialmente. La Corte sentenció que la venta era indivisible. Para mantener la venta en cuanto á los inmuebles, dice la sentencia, á la vez que anulándose en cuanto á los muebles habría que hacer una ventilación entre el valor de los muebles y la de los inmuebles, y para conseguirlo, entregarse á apreciaciones arbitrarias y aun imposibles por razón de la depreciación de los efectos muebles ó de su desaparición probable. Hé aquí un motivo que se encuentra enteramente fuera del art. 1,218; es extraño á las partes contratantes, sólo se refiere á los jueces: ¿es que la dificultad que los jueces encuentran en hacer una ventilación prueba que las partes han entendido hacer una venta indivisible? La cuestión no tiene sentido. La Corte concluye de esto, sin embargo, que el precio es indivisible y que, por consiguiente, la venta lo es igualmente. Y los defensores habían ofrecido á la Corte un medio muy sencillo para decidir la dificultad en cuanto al precio; consistía en pagar la renta íntegra aunque no conservasen el mobiliario. ¿Qué contesta la Corte? Que el contrato era nulo en su principio y que no podía ser validado por el

consentimiento de una de las partes. Nó, el contrato no era nulo por el todo, era válido en cuanto á los inmuebles, la sentencia lo dice; la única dificultad era de hecho la imposibilidad de hacer una ventilación; pero esta dificultad no hacía nulo al contrato, desaparecía además por el consentimiento dado por el comprador en ministrar la renta. Es la intención de las partes la que sólo hace un contrato indivisible; en el caso el contrato era mudo en este punto, y la Corte no dice una palabra relativa á la voluntad de las partes. (1)

§ II.—DE LA RESOLUCION DE LA VENTA.

376. La venta puede ser resuelta en virtud de una condición resolutoria ó tácita. Es raro que las partes subordinen la resolución á una condición casual expresa; cuando estipulan que sus convenciones serán resueltas es ordinariamente para el caso en que una de ellas no cumpliera sus obligaciones. Esto es lo que se llama un pacto comisorio, y este pacto no es ordinariamente más que la reproducción ó modificación de la condición resolutoria tácita. El artículo 1,184, que subentiende la condición resolutoria en los contratos sinalagmáticos para el caso en que una de las partes no satisface á su compromiso, está fundado en la voluntad tácita de las partes contratantes; y la voluntad expresa prevalece siempre á la voluntad tácita. Cuando, pues, las partes interesadas tienen ellas mismas fijados los efectos de la inejecución de las obligaciones de una de ellas, no hay ya lugar á la resolución en virtud del art. 1,184, hay lugar á ejecutar las convenciones que las partes habían fijado. (2)

377. La resolución del contrato para la inejecución de las obligaciones debe ser pronunciada en justicia, á no ser que las partes hayan estipulado lo contrario; pueden con-

1 Orléans, 24 de Mayo de 1849 (Dalloz, 1849, 2, 164). Compárese el tomo XVI de estos Principios, núm. 86.

2 Lieja, 2 de Febrero de 1835 (*Pasicrisia*, 1835, 2, 45).

venir en que la venta será resuelta por su sola voluntad, desde que una de ellas no cumple sus obligaciones. Pero como esta es una excepción al art. 1,184 debe ser estipulada. Sólo hay un caso, el del art. 1,657, en el que la ley se conforma con un consentimiento tácito. Un plazo está fijado para sacar la cosa vendida, el comprador no la saca; al vencimiento del plazo el vendedor podrá disponer de la cosa, puesto que la venta está resuelta de plano en su provecho. ¿Sucedería lo mismo si un plazo estuviera fijado para la entrega y que el vendedor no entregase la cosa en el plazo convenido? La Corte de Rouen ha sentenciado muy bien que la venta no podría ser resuelta de plano sino en virtud de la voluntad expresa de las partes contratantes; éstas están libres de estipular el pacto comisorio como quieren; pero si quieren que la venta se resuelva sin la intervención de la justicia, sin citación ni manifestación alguna de voluntad, es necesario que lo digan en su contrato. Es por excepción por lo que el art. 1,657 pronuncia la resolución en provecho del vendedor por esto sólo: que el comprador no saca la cosa en el plazo convenido. Esta expresión no puede ser extendida al caso en que el vendedor no hace la entrega en el plazo fijado; es necesario, si tal es la intención del comprador, que haga con ellos una expresa estipulación. (1)

378. Hemos dicho en el título *De las Obligaciones* que el juez puede pronunciar la resolución del contrato en virtud del art. 1,184, sin que previamente el acreedor haya apremiado al deudor para que cumpla su obligación (t. XVII, núm. 132). Hay sentencias en sentido contrario en materia de venta. Hacemos á un lado las que no están motivadas, (2) trasladando al lector á lo que hemos dicho para justificar nuestra opinión. La Corte de Douai, por todo motivo, in-

1 Rouen, 23 de Mayo de 1871 (Dalloz, 1873, 2, 203).

2 Rennes, 20 de Febrero de 1815 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 682).



voca la jurisprudencia de la Corte de Casación; no es este un motivo para decidir, no conocemos otros más que la ley y los principios que se derivan de ella. Y sucede que la sentencia de la Corte de Casación que se cita como haciendo jurisprudencia no dice nada, sino que la sentencia atacada, al sentenciar que era preciso una citación, no violó ninguna ley. (1) Se puede ver lo que sucede con la autoridad de la jurisprudencia cuando se la examina de cerca, y cuando en lugar de citarla como se haría con una autoridad infalible se le pide la razón de sus decisiones. Se invoca también una sentencia de principio pronunciada por la Sala Civil: decide, en efecto, que las disposiciones de los artículos 1,138 y 1,139 son generales, y que la necesidad de la citación resulta del espíritu mismo de la legislación. (2) ¿Qué dicen estos artículos? El último determina la manera de constituir en mora al deudor, no se refiere á nuestro debate. El primero trata la cuestión de los riesgos y decide que el deudor soporta los riesgos cuando ha sido apremiado. Estas son las dos disposiciones que, según la Corte, prueban que toda inexecución de obligación debe constar por un apremio; esto es seguramente hacer decir á la ley lo que no dice. Nos parece que el artículo que la Corte hubiera debido consultar es aquel que trata de la resolución por causa de inexecución de compromisos, y el art. 1,184 da al juez el derecho de pronunciar la resolución del contrato desde que una de las partes no cumple sus obligaciones sin exigir que esta inexecución conste por un apremio al deudor. Esto es decisivo. Sin duda para que el acreedor pueda pedir la resolución por causa de inexecución de los compromisos del deudor es necesario que éste no los haya cumplido, pero este hecho no debe probarse por un apremio.

1 Douai, 2 de Mayo de 1843. Denegada, 12 de Mayo de 1834 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1259).

2 Denegada, 22 de Abril de 1846 [Daloz, 1854, 1, 423].

Hemos citado en el título *De las Obligaciones* la jurisprudencia de las cortes de Bélgica (t. XVII, núm. 132) en apoyo de nuestra opinión. Desde entonces la Corte de Bruselas ha sentenciado que la resolución de la venta no puede ser pedida sino cuando el deudor ha sido constituido en mora. (1) Esto prueba cuán insegura es la jurisprudencia, y la incertidumbre es inevitable desde que se aparta uno del texto de la ley.

## SECCION II.—De la facultad de recompra.

### § I.—CARÁCTER DE LA RECOMPRA.

379. «La facultad de recomprar es un pacto por el cual el vendedor se reserva el poder de recoger la cosa vendida mediante la restitución del precio principal y el reembolso de que habla el art. 1,673» (art. 1,659). ¿Cuál es el objeto de esta cláusula? Las condiciones de la venta las dan á conocer: el propietario vende para recibir el precio de la cosa vendida, pero estipula á la vez que podrá recoger la cosa restituyendo el precio; esto prueba que vende apesar suyo, obligado por la necesidad de dinero, pero que espera que podrá reembolsar la suma que recibe y volver á la propiedad de la cosa que enajena por necesidad. Si el pacto de recompra disfraza un empréstito ¿por qué no se valen las partes de un procedimiento más sencillo, el del préstamo con hipoteca? Esto fuera en efecto para el que pide prestado la vía más directa y más económica. Hay, pues, que suponer que el prestamista es quien exige una venta con cláusula de recompra; ésta le da una garantía material, puesto que se hace propietario de la cosa y conserva la propiedad si el que pidió prestado no lo reembolsa, lo que lo pone al abrigo de las dificultades y riesgos del préstamo hipotecario. No siempre es el legítimo interés del prestamista lo que inclina á las partes

1 Bruselas, 3 de Agosto de 1874 [*Pasicrisia*, 1875, 2, 47].