

equivalencia ó la divisibilidad. En este sentido la doctrina de Pothier es exacta, pero bajo el punto de vista de los principios, debe sostenerse la regla formulada por el art. 1,175; el juez decidirá si la condición, así como la obligación, pueden dividirse.

71. ¿Las condiciones pueden cumplirse útilmente después de la muerte de las partes contratantes? No hay duda alguna en cuanto á las condiciones casuales. Nosotros contratamos para nosotros y para nuestros herederos; el contrato condicional pasa, pues, á nuestros herederos, (art. 1,179) es decir, que la condición puede cumplirse respecto de los herederos, lo mismo que entre las partes que han formado el contrato. Otra cosa es en los legados; estos llegan á caducar cuando el legatario muere antes del cumplimiento de la condición: el legado no puede aprovechar sino aquel que el testador ha querido gratificar.

¿Este principio se aplica á las condiciones potestativas? Debe distinguirse. Cuando la condición existe en un hecho personal al que debe cumplirlo, es cierto que falta por su muerte. Pero si el hecho puede ser prestado por el heredero lo mismo que por su autor, no hay razón para que la condición no pueda cumplirse por él, se queda bajo el imperio del principio general establecido por el art. 1,179. Estas decisiones están siempre subordinadas á la regla fundamental del art. 1,175: cuando las partes han expresado su intención debe seguirse. Si pues es cierto que han querido que la condición fuese cumplida por la persona designada, y no por otra, la condición será personal, y por tanto, no podrá cumplirse por los herederos, aún cuando el hecho fuese de tal naturaleza, que pudiese ser prestado por ellos. (1)

72. ¿La condición puede ser cumplida por un tercero?

1 Pothier, *De las Obligaciones*, núm. 208, Toullier, t. III, 2, página 374, núms. 590-593.

Pothier dá este ejemplo: "yo os compro una herencia, bajo la condición de que vuestro vecino se desistirá de un derecho de servidumbre que pretendió." La condición será cumplida si el sucesor del vecino dá su desistimiento. Esto sin decir que si en la intención de las partes, la condición debe ser cumplida por aquél á quien el contrato le impone, un tercero no podrá prestar el hecho, se aplica lo que acabamos de decir de los herederos. (1)

73. ¿En qué tiempo debe cumplirse la condición? Según el art. 1,166 debe distinguirse. "Cuando una obligación es cumplida bajo la condición de que llegará un suceso en un tiempo fijo, esta condición falta cuando el tiempo espira sin que llegue el suceso." El tiempo en que según el contrato el suceso debe llegar, forma parte de la condición, y, por tanto, para que la condición sea cumplida se necesita que el suceso llegue en el plazo fijado. Si el plazo pasa sin que el suceso llegue, la condición no puede realizarse tal como se había previsto, y faltando el contrato no puede formarse. Cuando la obligación se contrae bajo la condición negativa de que no llegaría tal suceso en un tiempo fijo, esta condición se cumple cuando el tiempo pasa sin que el suceso llegue (art. 1,178). Aun cuando el suceso llegase después de la espiración del plazo fijado, esto no impediría que la condición se cumpliera, porque el término es un elemento esencial de la condición, y, por tanto, después de la espiración del término, no puede cumplirse el hecho negativo. El art. 1,178 agrega que si antes del término se sabe que el suceso no llegará, la condición se cumple inmediatamente, sin que deba atenderse á que el término espere; siendo cumplida la condición, es inútil decir que no faltará.

Los arts. 1,176 y 1,177 deciden que la condición falta ó

1 Pothier, *De las Obligaciones*, núm. 207.

se cumple por el solo hecho de la espiracion del término fijado. Se ha pretendido que se necesita además constituir en mora. Este es un error que la Corte de Casacion ha condenado. (1) La constitucion en mora supone una obligacion contraída que el deudor no cumple en el plazo fijado; esto no basta para constituirle en mora; hemos dicho en otra parte por qué el fijar un término no basta para que haya demora. Otra es la cuestion de saber si una condicion es cumplida, ó si falta esto, se decide por las cláusulas del contrato.

74. ¿Qué debe decidirse si no hay tiempo determinado por el contrato? El Código distingue entre la condicion afirmativa y la condicion negativa. Cuando se contrae la obligacion bajo la condicion de que llegará un suceso, sin que haya un tiempo fijado, la condicion puede siempre ser cumplida, y no falta sino cuando se sabe de cierto que el suceso no llegará (art. 1,176). Si la condicion es negativa y no hay tiempo determinado, no se cumple sino cuando es cierto que el suceso no llegará (art. 1,177).

75. La aplicacion de estas disposiciones presentan graves inconvenientes, cuando se trata de un hecho que está en el poder del acreedor ó del deudor cumplir. Pothier preveé la cuestion; hace una restriccion á los principios que el Código ha tomado de él. Yo prometo á mi vecino darle una suma de 1,000 francos si derrumba un árbol que me perjudica; en este caso, yo puedo señalar aquél para quien me he obligado, para que el juez le fije cierto tiempo; en él cumplirá la condicion, y que si falta á cumplirla, yo quedaré sin obligacion. Lo mismo si mi vecino se obliga á darme 1,000 francos por no tirar un árbol que me perjudica, el que se obliga bajo esta condicion puede ser designado, como para decir que estará obligado á pagar los

1 Denegada casacion, 22 de Mayo de 1855 (Daloz, 1856, 1, 171).

1,000 francos si destruye el árbol en el plazo que se le fije por el juez. Pothier juzga que esta decision no pareció sin dificultades á los jurisconsultos romanos; sigue la idea de los sabinianos que le pareció más conforme con el espíritu y la claridad del derecho francés. (1) ¿Pueden admitirse estas restricciones bajo el imperio del Código Civil? La cuestion es controvertida. La equidad, sin duda, habla por la doctrina de Pothier, pero la equidad no permite derogar la ley. Se puede admitir que los autores del Código han tomado de Pothier la regla, y no han reproducido la excepcion que él hace. ¿Se dirá que resulta de la intencion de las partes contratantes? Si han expresado esta intencion, no hay cuestion, pero si han guardado silencio, no puede tratarse más que de una voluntad presumida, y en materia de condiciones, no pueden admitirse presunciones. Inútilmente se dice que el juez puede interpretar libremente los contratos de las partes, puesto que ya no existe el formalismo romano de la estipulacion. Nosotros respondemos que hay un obstáculo mayor que el indicado; no pueden modificarse las condiciones, ni agregar ó restringir, porque está ligado por la ley que las partes se han hecho. Los jurisconsultos romanos, y también Pothier, pudieron decidir en equidad, puesto que no estuvieron ligados por un Código de leyes; ahora el juez, no puede ni derogar la ley, ni derogar los contratos de las partes por consideraciones de equidad, y es derogarlos, hacer restricciones que las partes no han hecho. (2)

76. En los términos del art. 1,178, "la condicion se reputa cumplida cuando el deudor está obligado bajo la con-

1 Pothier, *De las Obligaciones*, núms. 209 y 211.

2 Toullier, t. III, 2, pág. 391, núms. 623-628. Larombière, t. II, pág. 121, art. 1,177, núm. 9 (Ed. B., t. I, pág. 365). En sentido contrario, Duvergier sobre Toullier, t. III, 2, pág. 392, nota. Colmet de Santerre, t. V, pág. 155, núm. 96 bis 2<sup>o</sup>.

dición que ha impedido el cumplimiento." Cuando las partes estipulan una condición, el deudor tiene un derecho subordinado á la llegada de un suceso, y este suceso puede llegar, y puede también no llegar. La suerte que el acreedor tiene, no debe quitársele por el deudor, porque así su derecho dependería del deudor; es decir, no lo tendría. Así, pues, cuando por su hecho el deudor pide el cumplimiento de la condición, lesiona el derecho del acreedor, causándole un daño que está obligado á reparar. ¿En qué consisten estos daños y perjuicios? Deben consistir en la separación del daño que el acreedor sufre por la pérdida de la suerte que tuvo, debiéndose, por tanto, valuar esta suerte en el momento en que el vendedor es privado; esta apreciación es sumamente difícil, y el legislador mismo la valúa diciendo que será igual al importe de la obligación; reputándose cumplida la obligación, el acreedor podrá perseguir el cumplimiento. Esta decisión es muy favorable al acreedor, porque asemeja su derecho incierto á un derecho cierto; y también muy severa para el deudor porque es una especie de pena; sin embargo, la ley no exige que el deudor tenga culpa, basta que por su "hecho" haya impedido el cumplimiento de la condición. Nos parece que esto es demasiado riguroso y que mejor hubiese sido sostener los principios generales sobre los daños y perjuicios. (1)

Pothier, de quien han tomado los autores del Código el

1 Compárese Larombière, t. II, pág. 139, núm. 2 del art. 1,178 (Ed. B., t. I, pág. 372). Colmet de Santerre, t. V, pág. 156, núm. 97 bis, 1º. Demolombe, t. XXV, pág. 332, núm. 349. Véanse las aplicaciones en una sentencia de Bruselas del 8 de Abril de 1853 (*Pasicrisia*, 1854, 2, 83), y en una sentencia de casación del 6 de Agosto de 1866 (*Dalloz*, 1866, I, 373). Esta última decisión es notable: la Corte casó, aun cuando la sentencia atacada hizo constar que el deudor no impidió el cumplimiento de la condición por su "mala voluntad." Pero se probó por la misma sentencia que lo impidió por su "hecho," y la ley no exige la "mala voluntad" del deudor.

principio, parece exigir que el hecho del deudor constituya cierta culpa. Supone que es indirectamente y "sin deseo" como impide el cumplimiento; en este caso, decide que no puede decirse que es por el derecho del deudor por lo que no se ha cumplido la condición. Por ejemplo, un testador á quien yo heredé, os ha legado una casa si dentro del año que sigue á su muerte, dais al acreedor de Pedro una suma. Siendo vuestro acreedor, yo embargo vuestros bienes y os pongo en situación de que no podais pagar la suma ni cumplir la condición, bajo la cual sois legatario. El embargo, dice Pothier, no ha sido hecho con la intención de impedir<sup>o</sup> cumplir la condición, yo no he tenido otro objeto que exigir por una vía legítima lo que me debéis. (1) Esta última razón es la que, á nuestra vista, justifica la decisión de Pothier. Yo tuve el derecho de exigir mi pago, y quien hace lo que tiene derecho de hacer, no está obligado á reparar el daño que cause; y como la decisión del art. 1,178 es en el fondo la reparación de un daño, no hay lugar de aplicarlo cuando el hecho del deudor que ha impedido el cumplimiento de la condición, es el ejercicio de ese derecho. Se sigue de ahí que el art. 1,178 no es aplicable cuando el deudor se obliga por su parte, bajo una condición potestativa; éste tiene el derecho de no cumplir el hecho que debe impedir la llegada de la condición, y, por tanto, no puede estar obligado á las consecuencias de su hecho. (2)

El art. 1,178 suscita también una dificultad de prueba. Está probado que el deudor ha impedido el cumplimiento de la condición. ¿Se necesita, además, que el acreedor pruebe que la condición se hubiera cumplido sin el obstáculo que el deudor ha puesto? La negativa es cierta: no

1 Pothier, *De las Obligaciones*, núm. 212.

2 Colmet de Santerre, t. V, pág. 157, núm. 97 bis, II. Demolombe, t. XXV, pág. 332, núm. 250.

puede imponerse al acreedor una prueba que la ley no exige. (1) Pero el deudor sería admitido á probar que la condición no se hubiera cumplido aun cuando no hubiera puesto el obstáculo. En este caso, su hecho no causa daño al acreedor; éste realmente no tiene derecho, puesto que la condición hubiera faltado, y, por tanto, no puede ser cuestión de indemnización por la pérdida de su derecho.

77. ¿Se reputa cumplida la condición si el cumplimiento es impedido por una fuerza mayor, ó por el hecho de un tercero? Nó, la ley no lo dice, y esto no resulta de los principios. El azar juega un papel en las condiciones, puesto que la incertidumbre es de su esencia y aprovecha tanto á uno como al otro; si la condición no se cumple, el deudor queda libre por la suerte, y por tanto, el acreedor no puede valerse de un caso fortuito que hace que no haya deuda. Tal es también la tradición; (2) la cosa es tan evidente, que creemos inútil insistir.

### § III.—RETROACTIVIDAD DE LAS CONDICIONES.

78. “La condición cumplida tiene su efecto retroactivo al día en que la obligación se ha contraído” (art. 1,179). ¿Por qué y en qué sentido la condición tiene efecto retroactivo? Cuando la condición es resolutoria, la voluntad de las partes es que sus obligaciones sean resueltas si la condición se cumple, y su voluntad hace ley; pero la resolución supone que el contrato queda como si jamás se hubiera formulado. La retroactividad se funda, pues, en este caso, en la intención de las partes contratantes. Debe ser lo mismo respecto de la condición suspensiva, porque la

1 Larombière, t. II, pág. 144, núm. 10 del art. 1,178 (Ed. B., t. I, pág. 373). Aubry y Rau, t. IV, pág. 70, nota 38 del pfo. 302.

2 Pothier, *De las Obligaciones*, núms. 213 y 214. Aubry y Rau, tomo IV, pág. 69, nota 38 del pfo. 302.

condición es un elemento del contrato, y todo lo que concierne á los efectos de los contratos, depende de la voluntad de las partes contratantes. Para la condición suspensiva hay, sin embargo, una dificultad de principio, que suspende la existencia de la obligación; esto es lo que dice el art. 1,168; la obligación queda suspendida hasta que llegue el suceso. Así, pues, la obligación no se forma sino cuando la condición se cumple, ¿y si no se forma sino hasta este momento, por qué tiene efecto retroactivo? La razón está en que según los principios, como según la condición de las partes contratantes, el contrato debe tener efecto desde el momento en que las partes consienten, y ellas consienten cuando el contrato se forma y no cuando la condición se cumple. En este sentido es en el que el orador del Gobierno dice: “un contrato, por estar subordinado á una condición, no deja de ser una obligación, cuya condición sólo es una modificación, y, por tanto, es justo que su efecto remonte al día en que se ha contratado, cuando la condición se haya cumplido. (1) Debe agregarse que no es exacto decir que el contrato no se forma sino cuando la condición se cumple. Volveremos á tratar sobre este punto (núm. 87).

79. Puesto que la condición suspensiva, cuando se cumple, se retrotrae al día del contrato, se sigue que este existe con todos sus efectos, desde el día en que la obligación se ha contraído, y no desde el día en que la condición se cumple. Así, pues, desde que la condición se realiza, la obligación produce todos sus efectos, como si fuera simple, desde el momento que se ha contraído.

La condición resolutoria, cuando llega á cumplirse, produce la revocación de la obligación, y vuelve á poner las cosas en el mismo estado, como si la obligación no hubiese existido. Estos son los términos del art. 1,183.

1 Exposición de Motivos, núm. 65 (Loché, t. VI, pág. 158).

Falta deducir las consecuencias de estos principios. Aquí las dificultades abundan. El legislador ha descuidado reglamentar esta materia, y creemos que en el silencio de la ley, hay que atenerse estrictamente al principio de la retroactividad, tal como acabamos de formularlo; hay unos textos, el legislador ha hablado, y desde entonces el intérprete está ligado, y no le es permitido derogar la ley.

80. No hay dificultad alguna en lo que concierne á la trasmisión de la propiedad y los actos de disposición, que pueden hacer el deudor y el acreedor condicionales, mientras la condición está en suspenso.

Si la condición es suspensiva, la obligación está suspendida, dice el art. 1,168; y por tanto, si el contrato es translativo de propiedad, esta no será transmitida, la cosa continuará siendo de la propiedad del deudor condicional, y por consiguiente, tiene derecho de hacer actos de disposición como si no hubiese contrato. ¿Qué llegan á ser estos actos, cuando la condición se cumple? Esta tiene un efecto retroactivo al día del contrato, y por tanto, desde este día el acreedor llega á ser propietario, y el deudor deja de serlo; la consecuencia es, que los actos de disposición han sido hechos por quien no tuvo derecho de hacerlos, puesto que no era propietario, y por tanto, las enagenaciones y las concesiones de derecho real, caen. (1)

Dijimos que el deudor condicional queda propietario mientras la condición está en suspenso. Pero el acreedor tiene también un derecho sobre la cosa, derecho suspendido por una condición, pero que llegará á ser puro y simple y existirá desde el día del contrato si la condición se cumple. El acreedor, siendo propietario condicional, debe

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 71. Larombière, t. II, pág. 195, números 6-8 del art. 1,181 (Ed. B., t. I, pág. 393).

tener el derecho de hacer los actos de propiedad, bajo la misma condición; es decir, que los derechos que confiera, estarán afectados de la condición que afecta su propio derecho. El art. 1,125 lo dice respecto de la hipoteca: el que tiene sobre un inmueble un derecho suspendido por una condición, puede consentir una hipoteca sujeta á la misma condición. Lo que la ley dice de la hipoteca se aplica por igual razón á todos los derechos reales, especialmente á la propiedad, el más considerable de todos. ¿Qué llegan á ser estos actos de disposición? Serían válidos si la condición se cumpliera, puesto que la condición tiene un efecto retroactivo, y es que el acreedor condicional sería propietario desde el día en que el contrato fué hecho, y es por tanto, quien tiene el derecho de disponer de la cosa, y los actos que hiciera serían plenamente válidos.

Llegamos á un resultado que parece singular á aquellos que ignoran el derecho, y es que el acreedor y el deudor condicionales tienen uno y otro el derecho de disponer de la cosa. Hay dos propietarios, uno y otro condicionales, el suceso decidirá quién ha sido propietario después del contrato, y, por consiguiente, cuáles son los actos de disposición válidos y cuáles son los que caen. La retroactividad tiene, pues, efecto respecto de terceros. Debe agregarse una restricción que resulta de nuestra nueva ley hipotecaria. Los actos translativos de derechos reales inmuebles no existen respecto de terceros, sino desde el día en que han sido inscritos. Volveremos á tratar esta materia en el título "De las Hipotecas." (1)

81. Los mismos principios se aplican á la condición resolutoria. El acreedor tiene un derecho puro y simple, pero sujeto á resolución, y por tanto, un derecho de propiedad rescindible si se trata de un contrato translativo

1 Larombière, t. II, pág. 229, núm. 16 del art. 1,183 (Ed. B., tomo I, pág. 406). Colmet de Santerre, t. V, pág. 162, núm. 100 bis, 3º

de propiedad. Puede disponer de la cosa, pero los actos de disposición que haga, estarán sujetos á la misma rescisión que su derecho de propiedad. El art. 2,125, lo dice de la hipoteca, y el mismo principio se aplica por igual razón, á la concesión de toda especie de derechos reales. Si pues la condición resolutoria se cumple, la propiedad del acreedor será resuelta, así como los derechos concedidos por él á terceros, porque estos derechos han sido concedidos por una persona que jamás ha sido propietaria, y teniendo por efecto el cumplimiento de la condición, revocar el contrato y venir á poner las cosas en su antiguo estado, es como si jamás hubiera habido transmisión de propiedad.

¿El que ha vendido la cosa bajo condición resolutoria conserva algún derecho sobre la cosa? Recobran la propiedad, como si jamás hubiese dejado de ser propietario, si la condición resolutoria se cumple; y por tanto, tiene un derecho sobre la cosa, subordinado á la llegada de esta condición, es decir, conserva la propiedad bajo condición suspensiva, y por consiguiente, podrá disponer de la cosa bajo esta condición. Los actos de disposición que haga serán plenamente válidos si la condición resolutoria se cumple por efecto de la retroactividad de la condición, el propietario que enajenó, jamás dejó de ser propietario, y por tanto, pudo válidamente hacer actos de disposición.

Así, en caso de condición resolutoria, encontramos de inicio dos propietarios, uno bajo condición suspensiva y el otro bajo condición resolutoria, teniendo cada uno el derecho de hacer actos subordinados á la condición que afecta su derecho. Es, pues, el suceso de la condición el que decidirá cuáles actos son válidos.

82. ¿Debe aplicarse á los actos de administración lo que acabamos de decir de los actos de disposición? Si se atiende al rigor de los principios, la afirmativa no es dudosa. El art. 1,178 establece el principio de la retroactividad en

términos generales y absolutos sin distinguir entre los actos de propiedad y los actos de administración; la ley no prevé las consecuencias que se desprenden del principio. Esto es decisivo, ahí en donde la ley no distingue, no es permitido al intérprete distinguir, y cuando la ley dá un principio general, deben aceptarse todas sus consecuencias; admitir unas, y no admitir otras, es hacer excepción á la ley. ¿Hay que preguntar si el intérprete tiene este derecho? Esto sería darle el poder de hacer la ley cuando su misión se limita á interpretarla y aplicarla.

Nuestra idea es, pues, que si la condición suspensiva se cumple, los actos de administración hechos por el deudor condicional caen, lo mismo que los actos de disposición que hubiese hecho. Así, el acreedor condicional no estará obligado á respetar los arrendamientos que el deudor ha consentido. La opinión contraria es generalmente seguida: Vamos á examinar las razones sobre que se funda.

La retroactividad, dicen, es una ficción que bien puede producir efectos jurídicos, pero que no podría cambiar el hecho de la posesión. Mientras que la condición está en suspenso, el deudor poseé, y como poseedor hace actos de administración; estos actos deben sostenerse puesto que la posesión no ha cambiado. Respondemos que se trata de una cuestión de derecho. Y desde luego, ¿en dónde está el dicho de que la retroactividad sea una ficción? Qué! la condición se retrotrae porque tal es la voluntad de las partes contratantes, se retrotrae porque tal es la esencia del contrato, que así lo exige, y se dirá que todo esto es una ficción! La condición suspensiva se retrotrae, y esto significa que el acreedor ha cesado de ser propietario después del contrato, y por tanto, después de este momento, queda sin título y sin derecho alguno para hacer cualquiera acto de administración; el hecho de la detención no le da

derecho alguno, y en realidad, no es como detentador como obra, sino como propietario. Y bien, por efecto de la retroactividad de la condición, ha dejado de ser propietario, y por tanto, no ha tenido el poder de hacer actos de administración, de donde se sigue que esos actos no son válidos.

Sostener los actos de administración aun cuando los actos de propiedad cambien, es hacer una excepción al principio de la retroactividad. ¿En dónde está escrita esta excepción? Se responde que la "posesión," siendo sostenida, deben considerarse como sostenidas las consecuencias naturales y racionales que se derivan y que desde entonces la ley, conforme á la intención "verdadera" de las partes, debe "presumirse" que haya "excepciones" á la retroactividad que previene. Negamos desde luego que el deudor condicional haya tenido la posesión al cumplirse la condición, y que lleguen á desaparecer sus derechos; tendrá la posesión por el acreedor condicional, y, por tanto, el hecho que se invoca, no es, pues, más que una simple detentación; y ésta da el derecho de hacer actos de administración? Se invoca la intención "verdadera" de las partes y esto es olvidar que la retroactividad se funda también en la intención de las partes contratantes, pues estipulando una condición, ellas estipulan la retroactividad; ésta, con todos sus efectos, está, pues, escrita de mano de las partes en el contrato. ¿Cómo se hace valer una condición "probable," contra una condición "cierta?" Es tanto como decir que las partes escriben en su contrato la regla de la retroactividad y luego la derogan. Esta derogación sólo sería admitida si las partes la expresasen formalmente, pues no hay excepción tácita. Es un verdadero absurdo jurídico hablar de una "excepción presumida" que el legislador hubiera admitido según la voluntad "probable" de las partes.

Se pretende que el legislador ha hablado; el art. 1,673, consagra la distinción que hacen los autores entre los actos de disposición y los actos de administración; la ley hizo desaparecer unos y sostuvo los otros; lo que dice del pacto de retroventa, debe extenderse por identidad de razón á todas las condiciones. La fuerza de las cosas lo exige así, se necesita que alguno tenga el poder de administrar; ¿y quién ha de tener este poder sino el poseedor? (1) Nuestra respuesta bajo el punto de vista de los principios, es fácil y decisiva. Que el art. 1,178 comprenda en su sentido general los actos de administración, así como los actos de disposición, esto nos parece incontestable; el artículo 1,673 deroga, pues, la regla general; si no fuese una excepción, sería inútil, pues siendo la regla que los actos de administración permanezcan válidos, por qué la ley habría de disponer un caso particular? La disposición, por tanto, solo se concibe como una excepción, y con este carácter es de la más estricta interpretación. Inútilmente se dice que la excepción es una necesidad que debe admitirse bajo pena de hacer imposible la administración. Sin duda el legislador hubiera debido arreglar esta materia, pero que se haya descuidado hacerlo, debe concluirse que el intérprete puede cubrir el vacío haciendo la ley? Es cierto, después de todo, que es necesario admitir la excepción, si se quiere hacer posible la administración? Hay, en el caso, dos propietarios, (núm. 80) al mismo tiempo que es natural que obren de común acuerdo cuando deba hacerse un acto de administración. Los principios lo exigen y la equidad está conforme con el rigor del derecho. Yo vendo hoy un inmueble, bajo condición suspensiva; mañana lo doy en arrendamiento por veintisiete años; la condición se cumple; ¿el comprador estará obligado á respe-

1 Demolombe, t. XXV, pág. 380, núm. 398. Aubry y Rau, t. IV, pág. 72, nota 47 del pfo. 302.