

ejercer los actos de conservación de su derecho, puesto que lo tiene, y que lo transmite á sus herederos si muere durante el tiempo que la condición está en suspenso. Pothier admite también este efecto de la obligación condicional uniéndola á la retroactividad de la condición; por medio del efecto de retroactividad de la condición, dice, el derecho será tenido como adquirido en el tiempo del contrato, y, por consiguiente, haber sido transmitido á su heredero. (1) Esto no nos parece exacto. Si es cierto, como lo dice Pothier, que el derecho de crédito se forma solamente cuando se ha cumplido la condición, se podrá decir que desde ese momento las partes deben consentir; entonces, ¿el contrato no podrá formarse si el acreedor ha muerto, y un contrato no formado puede pasar á sus herederos?

La retroactividad de la condición hace válidos todos los actos de disposición, administración y goce que el acreedor condicional ha hecho durante el tiempo en que la condición estaba en suspenso y, por el contrario, anula todos los actos hechos por el deudor condicional. ¿Se debe aplicar este principio á los arrendamientos? ¿y el deudor condicional debe restituir los frutos que ha percibido? Ya hemos examinado estas cuestiones ántes (núms. 80, 82 y 84;

§ V. DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Núm. 1. Efectos de la condición mientras está en suspenso.

1. Derechos del deudor condicional.

103. El art. 1,183 dice que la condición resolutoria no suspende el cumplimiento de la obligación. Si la obligación debe ser cumplida, es porque existe; en cuanto á su exis-

1 Pothier, *De las Obligaciones*, núm. 220.

tencia es pura y simple, y solamente la rescisión es condicional. Según los términos del art. 1,183, el acreedor está obligado á restituir lo que ha recibido; en caso de que el acontecimiento previsto por la condición llegue, el acreedor es, en ese sentido, deudor condicional.

La rescisión ó anulación del contrato produce también el efecto de que las partes deben restituirse recíprocamente lo que recibieron en virtud del contrato. Esto no es decir que deba colocarse en la misma línea la resolución y la anulación, como lo hace M. Larombière: (1) esto es una equivocación evidente. La resolución tiene lugar por la voluntad de las partes contratantes, es una ley del combate; mientras que la rescisión y la anulación suponen un vicio que inficiona la obligación y que la hace rescindible ó anulable. Las consecuencias de la resolución, de la rescisión y de la anulación, difieren también: la resolución obra de pleno derecho en virtud de la voluntad de las partes; la rescisión y la anulación deben ser demandadas en justicia y la acción debe formarse en diez años. La prescripción de diez años confirma las obligaciones nulas ó rescindibles, y no se concibe la confirmación en caso de resolución; el contrato resuelto de pleno derecho es considerado como si no hubiera existido jamás, y las partes son libres, sin duda, de renovar sus convenios; más esto será un nuevo contrato. Los principios que rigen la resolución y la rescisión ó la anulación, son enteramente diferentes, y se debe evitar la confusión.

104. El contrato hecho bajo condición resolutoria, siendo puro y simple en cuanto á su existencia, recibe su cumplimiento como si no hubiera condición, según dice el artículo 1,183. Se sigue de aquí que el comprador bajo con-

1 Larombière, t. II, pág. 276, núm. 65 del art. 1,183 (Ed. B., t. I, pág. 423).

dición resolutoria tiene todos los derechos que resultan de la venta y responde de todas las obligaciones que se desprenden. Puede demandar la entrega de la cosa vendida pagando el precio y adquiriendo los derechos de mudanza. (1)

105. El comprador tiene todos los derechos de un tercero detentador y puede exonerar el inmueble de los privilegios é hipotecas que lo gravan, pero esto da lugar á dificultades cuando la condición resolutoria se ha cumplido. Volveremos al título "De las Hipotecas," que es la base de la materia.

106. El comprador tiene por aplicación á este principio, todas las acciones posesorias ó de petición relativas á la cosa vendida; si él adquiere una parte indivisa en un inmueble, puede demandar la partición y proceder amistosamente ó en justicia y con más razón puede responder á una acción de partición.

107. Puede prescribir contra el vendedor propietario ó contra los que pudieran pretender derechos reales sobre el inmueble. El art. 1,165 lo dice del comprador con pacto de rescate; esta disposición no es más que la aplicación de un principio general. Que no se alegue que la obligación de restituir la cosa impide la buena fe: el comprador posee en virtud de un título translativo de propiedad, y tiene la seguridad de que este título procede del verdadero propietario; en este caso, tiene buena fe y podrá prescribir. (2) La prescripción es contra él puesto que es propietario. Mas ¿qué sucederá si su derecho de propiedad es resuelto y el antiguo propietario es considerado menor? ¿La suspensión quedará suspendida? La cuestión es con-

1 Véase sobre este último punto, á Dallo, en la palabra *Registro*, núms. 273, 274, 2,507, 3,106, 3,107, 3,775, 4,110 y 5396.

2 Larombière, t. II, pág. 228, núm. 12 del art. 1,183 (Ed. B., tomo I, pág. 406).

trovertida. A nuestra vista, la menor edad suspende la prescripción y es la consecuencia de la retroactividad. - Vemos en esto lo que se ha dicho antes sobre la cuestión idéntica que se presenta para la condición suspensiva (número 95).

108. El principio que rige los derechos del deudor condicional tiene excepción en el caso previsto por el artículo 1,751. En general, el comprador puede expulsar al arrendador cuando este no tiene escritura auténtica ó está sin dato cierto (núm. 1,743). Hay excepción para el comprador con pacto de rescate (art. 1,743). Volveremos á tratar sobre esto.

II. Derechos del acreedor condicional.

109. El contrato hecho bajo condición resolutoria es puro y simple; mas la resolución es condicional. Se sigue de aquí que el comprador bajo condición resolutoria es deudor de la cosa bajo condición suspensiva, y, por consiguiente, el vendedor es acreedor bajo condición suspensiva. El vendedor tiene, pues, por este título, todos los derechos que pertenecen al acreedor condicional. Especialmente los actos de conservación puede hacerlos por un propio derecho (art. 1,180). Volveremos á ver lo que se ha dicho sobre los efectos de la condición suspensiva.

III. ¿Quién soporta los riesgos?

110. Si la cosa perece durante el tiempo en que la condición está en suspenso, ¿quién sufre la pérdida suponiendo que sea fortuita, el deudor condicional ó el acreedor condicional? Para hacer la cuestión más clara, ¿es el vendedor ó el comprador? La ley no decide la cuestión en términos formales. Según la opinión generalmente seguida, la pérdida es para el comprador, y no puede demandarse

la restitución del precio, aunque la condición resolutoria venga á cumplirse; es una consecuencia del principio que el Código sigue en lo que concierne á la condición suspensiva. El deudor condicional sufre los riesgos, porque el comprador es deudor condicional (núm. 109), por consiguiente, se le debe aplicar el art. 1,182. Se alega que la condición resolutoria cuando se ha cumplido anula el contrato como si nunca hubiere existido; entonces, ¿no se podría decidir que el vendedor soporte los riesgos, en el sentido de que la cosa perece para el propietario? A esto se responde que la resolución no puede tener lugar; en efecto, en caso de resolución, el comprador debe restituir la cosa, pero esta restitución se hace imposible, en tanto que el comprador no puede invocar la resolución de la venta para demandar la restitución del precio, porque él, por su parte, también está obligado á restituir la cosa, y como no puede restituirla, tampoco puede demandar la restitución del precio. (1)

Según el sistema del Código, esta argumentación nos parece decisiva. Hemos criticado la teoría legal y la aplicación que le han dado al tratar de la condición suspensiva (núm. 96). A nuestra vista, el acreedor condicional debería sufrir los riesgos, así como el acreedor puro y simple; bien está que este principio, si es cierto, debe recibir su aplicación á la condición resolutoria, porque esta condición implica una condición suspensiva; á decir verdad, no hay otra condición que la condición suspensiva, y una misma y sola condición no puede producir dos efectos distintos. Esto que se opone á la retroactividad de la condición resolutoria es nada menos que decisivo. El compra-

1 Colmet de Santerre, t. V, pág. 168, núm. 102 bis, IV. Aubry y Rau, t. IV, pág. 97, nota 70 y los autores que han sido citados. En sentido contrario, Durantón, t. XI, pág. 104, núm. 91. Larombière, t. II, pág. 274, núm. 73 del art. 1,183 (Ed. B., t. I, pág. 426).

dor, dicen, no puede restituir la cosa, y, por consiguiente, no puede demandar la restitución del precio. Esta razón será justa si es por su culpa por lo que el comprador no restituye la cosa, aunque sea por caso fortuito, pero el deudor de una cosa cierta ¿no está librado por la pérdida de la cosa (art. 1,302), y no se hace el deudor de la cosa cuando la condición se ha cumplido?

111. ¿Si la cosa sólo está deteriorada y se cumple la condición resolutoria, la pérdida será para el vendedor ó para el comprador? La cuestión es controvertida. Si se admite que el comprador soporta la pérdida total, hay que ser lógico y poner también los deterioros á su cargo; es decir, que el vendedor tendrá el derecho de rechazar la cosa, ó de reponerla restituyendo al comprador la totalidad del precio. Hay otra razón decisiva para decidirlo así. El comprador es deudor de la cosa bajo condición suspensiva; sobre este principio hay que fundarse para poner los riesgos á su cargo; si se le aplica el art. 1,183 en caso de pérdida total de la cosa, hay que ser consecuente y aplicarlo también cuando la cosa se deteriora. Inútilmente se invoca el antiguo derecho, pues el Código lo ha derogado en el art. 1,183, y es este el obstáculo que rige en la materia. Inútilmente también se objeta el principio de la retroactividad; sin duda, la consecuencia lógica de este principio, sería que considerándose el contrato como si nunca hubiere existido, el vendedor volviese á tomar su cosa en el estado en que se encontrase, si el deterioro no era por culpa del deudor, pues el caso fortuito debe perjudicar al propietario. Respondemos que el Código no sigue el principio de la retroactividad cuando se trata de los riesgos, y, por tanto, debe hacerse á un lado, pues si se aplicase, jamás podrían ponerse los riesgos á cargo del comprador.

No se ha tenido en cuenta cuando la pérdida es total, y

desde entonces, tampoco puede tenerse cuando se trata de la pérdida parcial. (1)

Núm. 2. Efecto de la condición resolutoria cuando no se realiza.

112. Cuando la condición resolutoria no se realiza, la resolución deja de estar suspendida y no puede ya tener lugar. Es decir, que el contrato que dá lo que fué en su principio, puro y simple. De donde resulta que el vendedor, bajo condición resolutoria, jamás ha sido acreedor condicional. Si, pues, ha hecho actos con este carácter, son nulos desde el momento en que la condición no se realiza, y esto sin decir que todos los actos hechos por el comprador quedan válidos.

Núm. 3. Efectos de la condición resolutoria cuando se realiza.

113. El art. 1,183 dice: "La condición resolutoria es aquella que cuando se cumple, efectúa la resolución de la obligación." En el art. 1,168 la ley se sirve de la palabra "rescindir" para marcar el efecto de la condición resolutoria. El término jurídico de "revocación" es el que supone la nulidad de la obligación, aun para el pasado, como respecto de terceros, en tanto que la palabra "revocación" se usa también en los contratos que se revocan sin retroactividad, *ex nunc*, como se dice en la escuela (art. 958), y la palabra "rescisión" se emplea cuando cesa un contrato para lo futuro: el arrendamiento se rescinde, es decir, acaba, ó deja de producir sus efectos; pero jamás se resuelve, porque hay siempre un hecho cumplido que no puede destruirse, como lo diremos más adelante. La reso-

1 Demolombe, t. XXV, pág. 44, núm. 463. En sentido contrario, Massé y Vergé sobre Zachariae, t. III, pág. 381, nota 3 y Massé, *Derecho Comercial*, t. III, pág. 364, núm. 1,809.

lución es más enérgica, siempre tiene efecto retroactivo; y cosa extraña, la ley no lo dice; el art. 1,179, que expone el principio de la retroactividad, sólo habla de la condición suspensiva. Pero si la ley no se sirve de la palabra "retroactividad," hablando de la condición resolutoria, si aplica á esta condición los efectos de la retroactividad en términos muy claros; el art. 1183 dice: "que pone las cosas en el mismo estado, como si la obligación no hubiese existido. Esto es decir que jamás ha habido contrato, ni acreedor ni deudor, como si nada hubiese habido entre las partes. Sin embargo, ha habido un contrato que ha producido sus efectos como un contrato puro y simple; si es traslativo de propiedad, el acreedor ha llegado á ser propietario, y ha podido realizar actos de disposición, enagenar, conceder derechos reales. Todos estos actos caen con el derecho del que los ha hecho: la nada queda en lugar del contrato.

114. La condición resolutoria de que nos hemos ocupado se llama "expresa," porque es estipulada por las partes contratantes. Lo que la caracteriza y la distingue de la condición resolutoria tácita, de que hablaremos más adelante, es que se obra de pleno derecho. El Código no lo dice en términos formales; pero el principio resulta, sin duda, de la combinación de los arts. 1,183 y 1,184.

Si se trata de la condición resolutoria tácita, el artículo 1,184 dice que "en este caso, el contrato no se resuelve de pleno derecho," lo que supone que hay "otro caso" en que el contrato se resuelve de pleno derecho. En efecto, el art. 1,183 dice que la condición resolutoria expresa obra la revocación de la obligación. "La ley no agrega que la resolución se hace de pleno derecho, pero es bien claro el sentido de las expresiones que emplea, y es el cumplimiento de la condición el único que resuelve el contrato, sin que sea necesario requerimiento, ni demanda judicial.

La razón es muy clara, y es, que tal es la voluntad de las partes contratantes formalmente expresadas, y la voluntad de las partes es su ley, (art. 1,134). (1)

115. Este principio se aplica sin dificultad á las condiciones casuales. Yo os vendo mi casa situada en Gand, pero si soy nombrado á desempeñar tal función en Gand la venta será resuelta. Si soy nombrado, desde el día de mi nombramiento, la venta será resuelta, sin necesidad de constituir en mora, ni de demanda judicial. Toda interpe-lación y toda acción sería inútil. A qué viene una consti-tución en mora, cuando nuestra voluntad se ha manifes-tado al tiempo del contrato? ¿A qué una demanda judicial, cuando la resolución se efectúa, no por sentencia del juez, sino por la ley del contrato? Veremos más adelante las consecuencias que resultan del principio. Lo mismo suce-de cuando la condición es potestativa. Yo os vendo mi ca-sa situada en Bruselas, bajo la condición de que la venta será resuelta si me establezco en Bruselas. Desde el día en que yo me estableciera en Bruselas, la venta sería resuelta de pleno derecho, en virtud de nuestra voluntad. Esto es tan evidente, admitido el principio, que no se comprende como se haya controvertido la cuestión. (2) Sólo decimos esto para hacer una reserva: hay una condición resolutoria potestativa que no obra siempre de pleno derecho; ésta es el pacto comisorio. Volveremos á tratarlo.

116. ¿Cuál será el efecto de la resolución entre las partes? El art. 1,183 lo dice: las cosas vuelven á su antiguo estado como si la obligación no hubiese existido. Si el contrato no ha sido cumplido, ni se ha hecho nada, nada habrá por hacer, ordinariamente el contrato se cumple inmediatamente; las partes deberían entonces restituirse reci-procamente todo lo que cada una haya percibido en virtud

1 Demolombe, t. XXV, pág. 449, núm. 472.

2 Toullier, t. III, 2, pág. 347, núms. 553 y 554.

del contrato. Si se trata de una venta, el comprador res-tituirá la cosa con las mejoras que haya recibido mientras la resolución estuvo en suspenso, y en nuestra opinión, los frutos que haya percibido, (núm. 85). El vendedor resti-tuirá el precio con sus intereses.

¿El comprador deberá una indemnización por razón de los deterioros que experimente la cosa? Si sobrevienen por su culpa, la afirmativa es cierta, pues siendo deudor bajo condición, debe conservar la cosa con los cuidados de un buen padre de familia; y si no cumple esta obligación, deberá los daños y perjuicios que resulten de su culpa. Si los deterioros sobrevienen sin su culpa, no deberá responder, según los verdaderos principios. Pero, el Código ha derogado estos principios en materia de condición suspen-siva (art. 1,182); y la condición resolutoria supone una condición suspensiva: el comprador bajo condición reso-lutoria, es deudor de la cosa si la condición se realiza, y, por tanto, es deudor bajo condición suspensiva; por consi-guiente, debe aplicársele el art. 1,182, como lo hemos di-cho más arriba, (núm. 111). (1)

117. El principio formulado por el art. 1,183, tiene una consecuencia muy importante en lo que se refiere á los ac-tos de disposición que ha hecho el propietario bajo condi-ción resolutoria. Puesto que las cosas vuelven al mismo estado, como si no hubiese habido contrato, resulta que el comprador jamás ha sido propietario, y desde entonces no ha podido hacer acto alguno de propiedad, y si lo hace, los actos caerían con el derecho del que los ha hecho. De ahí el viejo adagio: "*Resoluto jure dantis, resolvitur jus ac-cipientis.*" La ley aplica este principio á la venta hecha

1 Demolombe, t. XXV, pág. 441, núm. 463. En sentido contrario, Aubry y Rau, t. IV, pág. 80, nota 71 del pfo. 302.

con pacto de retroventa, (arts. 1,664 y 1,673), y el mismo principio recibe su aplicación en todos los casos en que la transmisión de la propiedad se hace bajo condición resolutoria. De donde resultan graves inconvenientes, puesto que todas las ventas y las concesiones de derechos reales, son resueltas, y esto es una verdadera perturbación en las relaciones civiles. El legislador no puede poner obstáculo, puesto que tal es la voluntad de las partes contratantes.

Los terceros no se perjudican; la publicidad, que según la legislación nueva, se dá á las transacciones sobre inmuebles, les evitan el daño de resolución que les amenaza, y con frecuencia se negarán á contratar por no ver resueltos los derechos que adquirieran. El comprador, bajo condición resolutoria, es el que sufrirá el mayor perjuicio; los bienes que poseé bajo condición resolutoria, estarán, de hecho, fuera del comercio, mientras la condición esté en suspenso.

118. ¿En qué sentido tiene efecto contra los terceros compradores, la condición resolutoria? ¿Esto quiere decir que el primer vendedor puede obrar en resolución contra el segundo comprador? Se ha dicho alguna vez que la acción de resolución es á la vez real y personal, ó como se dice en el lenguaje de la escuela: "*personalis in rem scripta*." Esta teoría encuentra algún apoyo en el texto del Código; en los términos del art. 1,164, el vendedor, con pacto de retroventa, puede ejercer su acción contra un segundo comprador; ¿no es esto decir que el vendedor ejerce contra el tercero la acción de resolución? Respondemos que esto es imposible. En efecto, la acción de resolución, es una acción que nace del contrato, y por tanto, una acción esencialmente personal, que no puede formarse sino entre el acreedor y el deudor. ¿Es este un contrato que tiene efecto respecto de terceros, ó es que el tercero comprador es

deudor del primer vendedor? Todas estas cuestiones suponen dudas jurídicas.

A decir verdad, cuando la condición resolutoria es expresa, no hay lugar á una acción personal del vendedor, á ménos que se suscite una discusión sobre el punto de saber si la condición se ha cumplido. Si el cumplimiento de la condición es cierto, se obra de pleno derecho la resolución de la venta y no hay ya ni acreedor ni deudor; el vendedor es considerado como si hubiese sido siempre propietario, y no en nombre del deudor, sino en propiedad de su cosa. No obra en resolución, puesto que el contrato es resuelto de pleno derecho, obra en reivindicación, y esta acción se ejercita contra todo poseedor, y, por consiguiente, contra el tercero comprador lo mismo que contra el primer comprador. En este sentido es en el que la resolución tiene efecto respecto de terceros y es también en este sentido como lo diremos en el título "De la Venta," en el que el vendedor con pacto de retroventa tiene acción contra el segundo comprador, y su acción no es la de retroventa, es la de reivindicación. (1)

119. ¿Cuál es el efecto de los actos hechos por un tercero contra el propietario bajo condición resolutoria? Los acreedores personales del comprador pueden embargar el inmueble, puesto que él tiene la propiedad. ¿Qué sucederá con la expropiación cuando se cumpla la condición? Debe distinguirse, como hemos dicho más arriba (núm. 93), si hay acreedores hipotecarios del vendedor ó de anteriores propietarios; en este caso, el embargo llega á ser común para todos, así como la expropiación; y como sus derechos son anteriores á la venta, el fallo podrá oponerse al vendedor. Pero si no hay acreedores anteriores, el fallo de adjudicación pronunciado contra el comprador no tendrá

*1 Compárese Larombière, t. 11, pág. 231, núm. 17 del art. 1,183 (Ed. B., t. I, pág. 406).

efecto respecto del vendedor; siendo resuelto el derecho del propietario bajo condición resolutoria, sus acreedores personales jamás han tenido derecho sobre el inmueble, pues como si nunca hubiese estado en el dominio de su deudor, y, por tanto, el embargo y la adjudicación caerían. (1)

Lo mismo sucede con los fallos pronunciados contra el comprador, cuando reconocen á terceros derechos reales sobre el inmueble vendido. El fallo equivale á un contrato. El comprador no puede ya gravar el inmueble con derechos reales ni por vía de fallo ni por convenio. No puede decirse que es el causahabiente del vendedor, porque rescindiéndose la venta retroactivamente, jamás ha sido causahabiente del vendedor; debe, pues, aplicarse el principio en virtud del cual el vendedor no puede estar ligado por un fallo en que no ha sido parte ni ha sido representado. ¿Si el fallo es favorable al comprador, puede invocarlo el vendedor? Se enseña la afirmativa; nosotros volveremos á ver la cuestión al tratar de la cosa juzgada.

120. Se aplica el principio de la rescisión á los actos de administración hechos por el comprador? Ya hemos examinado la cuestión más arriba. (n. 83.)

121. El artículo 1183 se aplica á toda especie de contrato. Podría responderse que la ley no distingue y que por consiguiente, no hay lugar á distinguir. Esto sería aplicar los principios de derecho de una manera mecánica. Hay que ver si la distinción no resulta de los términos de la ley. El artículo 1183 dice que la condición resolutoria es aquella que, cumpliéndose, pone las cosas en el mismo estado que si la obligación no hubiese existido. Esto supone que las cosas pueden volver á ese estado, es decir, que la resolución, tal como la ley la entiende, es posible. La re-

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 80, pfo. 302.

solución es posible cuando los contratos se fundan inmediata y definitivamente en el momento en que se forman: tales son la venta, la donación, el cambio, etc. El efecto de estos contratos consiste en un hecho jurídico, la traslación de la propiedad; este hecho puede ser destruido con todas sus consecuencias por la condición resolutoria que se cumple. Poco importa que el comprador haya sido puesto en posesión, pues las consecuencias de esta posesión pueden también desaparecer, y el comprador restituirá los frutos como si hubiese poseído el vendedor. (1) No sucede lo mismo con los contratos que se confunden sucesivamente, tales como el arrendamiento. Las partes frecuentemente estipulan la resolución del arrendamiento, por ejemplo, si el arrendatario es funcionario, para el caso en que sea llamado á ejercer sus funciones en otra ciudad. Esto no es una resolución, pues es imposible que el arrendamiento sea resuelto, como si no hubiese habido contrato. En efecto, el arrendatario ha ocupado las fincas arrendadas como arrendatario; hé ahí un hecho que no puede desaparecer. Y la intención de las partes ciertamente no es hacerlo desaparecer, pues todo lo que desean es poner fin al arrendamiento y por tanto, la pretendida condición resolutoria no es, pues, sino un término que pone final al contrato, porque el arrendamiento ha existido, ha producido sus efectos y estos efectos quedan resueltos. Volveremos sobre la cuestión al tratar del término.

Lo mismo sucede con el contrato de renta vitalicia. Se admite generalmente que las partes puedan estipular que el contrato quedará resuelto por la falta de pago de las pensiones. Pero esta pretendida resolución, no lo es. Durante todo el tiempo que el contrato ha existido, el deudor

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 85, nota 90, pfo. 302. Larombière, tomo II, pág. 284, núm. 72 del art. 1,183 (Ed. B., t. I, pág. 426). Demolombe, t. XXV, pág. 447, núm. 469.