

tar la ley con sus imperfecciones; el juez es llamado á aplicar la ley y no á corregirla. (1)

142. La condición resolutoria tácita, exige una acción judicial, en tanto que la acción resolutoria expresa, obra de pleno derecho. De ahí la cuestión de saber quién puede alegar la resolución, según que resulte de un fallo ó de la ley. La exposición de la cuestión basta para resolverla. Puesto que la condición resolutoria tácita, solo obra por una acción judicial, la consecuencia es, que solamente quien tiene el derecho de obrar puede alegar la resolución, ó sea la parte para quien se ha faltado al cumplimiento de la obligación, es la única que puede obrar en resolución, si no prefiere perseguir el cumplimiento; es, pues, la única parte en juicio que puede aprovechar la resolución pronunciada por el juez, no teniendo efecto el fallo sino entre las partes quejasas. Otra cosa sucede con la condición resolutoria expresa. Esta obra de pleno derecho, y desde el momento en que la condición se cumple, el contrato es resuelto como si jamás hubiese existido, y, por tanto, este contrato no puede producir efecto alguno en provecho de nadie ni contra ninguno. Los terceros pueden valerse de la resolución. Si, por ejemplo, la cosa fué poseída por un tercero detentador, podría rechazar la acción de reivindicación que se intentara contra el propietario, cuyo derecho desaparece por la condición resolutoria. (2)

143. ¿La resolución voluntaria produce los mismos efectos que la resolución judicial? Como esta cuestión se presenta sobre todo en materia de venta, la reservamos al título que trata de la cuestión.

1 Colmet de Santerre, t. V, pág. 175, núm. 205 bis, VI. Larombière, t. II, pág. 373, núms. 64 y 65 del art. 1,184 (Ed. B., t. I, páginas 463, 464).

2 Colmet de Santerre, t. V, pág. 171, núm. 104 bis, I.

Núm. 3. Efectos de la condición resolutoria tácita.

144. Hemos dicho cuales son los efectos de la condición resolutoria expresa (núms. 113 y siguientes.) ¿Estos efectos son los mismos cuando la resolución es pronunciada por el juez en virtud del art. 1184? Por regla general sí. Esto resulta del texto y del espíritu de la ley. El art. 1168 refiere la condición resolutoria; el art. 1183 arregla los efectos cuando la condición se cumple. Este artículo supone que la condición ha sido estipulada por las partes contratantes. Después viene el art. 1184 que define la condición resolutoria tácita y expone el principio de que esta condición no obra de pleno derecho; esta es la única diferencia que establece la ley entre la condición resolutoria expresa y la condición resolutoria tácita; debe, pues, decirse que los efectos son los mismos, salvo la excepción que resulta del art. 1184 con las consecuencias que se desprenden. La ley dá el nombre de condición resolutoria á la condición que se sobreentiende en los contratos sinalmáticos, no determina los efectos excepto en lo que concierne al modo de obrar. Nos parece que la consecuencia es evidente; los efectos son idénticos. La ley, sin duda, podría estar redactada más metódicamente, pero el Código no es un manual. Por otra parte, los principios no dejan duda alguna, la condición resolutoria, por su naturaleza misma, produce los efectos que la ley y la doctrina le dán, y la condición resolutoria tácita es una condición resolutoria que el art. 1184 califica así; esto es decisivo. El principio no es dudoso; (1) hay, sin embargo, controversias en la aplicación.

145. ¿La condición resolutoria tácita tiene efecto retroactivo cuando es pronunciada por el juez? Se admite

1 Durantón, t. XI, pág. 101, núm. 88.

generalmente la afirmativa y con razón. Es cierto que el art. 1,184 no lo dice, pero el único objeto del art. 1,184 es establecer la diferencia que existe entre la condición expresa y la condición tácita, en lo que concierne al modo de obrar; en cuanto á los otros efectos, son idénticos (número 144), lo que es decisivo. Es, por otra parte, de la esencia de la condición resolutoria volver las cosas al mismo estado que tenían, como si no hubiese habido contrato. Si la condición resolutoria no tuviese efecto retroactivo, no sería una condición, sería un plazo, pues no podría decirse que el contrato estaba resuelto, habría que decir que había terminado para el futuro.

Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Lyon bastante confusa. El Tribunal de 1.^a Instancia había decidido que el contrato litigioso fué un arrendamiento, y la condición resolutoria no recibe aplicación en el arrendamiento. La Corte juzgó que el contrato tuvo de arrendamiento y de venta, lo que hizo dudosa la aplicación del art. 1,184. No se encuentra más que un argumento en los considerandos, y es, que la resolución, siendo pronunciada por el juez, no tendría efecto retroactivo. La razón es mala. (1) Es cierto que el juez pronuncia la resolución, pero lo hace en virtud de la ley; y ¿por qué la ley le permite pronunciarla? Porque se funda en la intención probable de las partes contratantes. ¿Y la voluntad tácita no tiene el mismo efecto que la voluntad expresa? La sentencia de la Corte de Lyon ha sido casada.

146. ¿Cuál es el efecto de la retroactividad entre las partes contratantes? Se aplica el derecho común; las cosas vuelven á su antiguo estado, como si no hubiese existido el contrato. ¿Si el contrato ha producido efectos que no pueden anularse, deberá concluirse que la resolución no podrá ser pronunciada? Tal fué la dificultad que se pre-

1 Lyon, 29 de Junio de 1855 (Dalloz, 1857, 1, 281).

sentó ante la Corte de Lyon en el caso siguiente: Una mina es arrendada por treinta y seis años: el arrendatario cede las ventajas y las cargas de su contrato mediante 300,000 francos pagaderos por un tercero. El cesionario paga los dos primeros plazos, no paga el tercero y no cumple las cargas que se habían impuesto al concesionario. Por consiguiente, la resolución del contrato fué pronunciada. ¿Pero cómo debió entenderse la resolución? ¿Fué esta una resolución retroactiva que volvía las cosas á su antiguo estado como si no hubiese habido contrato? La Corte de Lyon dijo que fué imposible dar efecto retroactivo á la resolución. En efecto, dice la sentencia, la posesión transmitida al cesionario tuvo por objeto una explotación de carbón; el contrato aseguró, pues, al cesionario una serie de productos sucesivos provenientes de la substancia de la cosa, y la disminución en una proporción igual á su valor, siendo estos productos reputados como representantes de otras tantas ventas parciales como se consumían por el hecho de la percepción; una vez hecha la percepción, todo estuvo cumplido, la restitución no podía hacerse, y, por consiguiente, tampoco pudo tratarse de retroactividad. La Corte de Casación, por el contrario, expone como principio que la retroactividad establecida por el art. 1,183, se aplica al caso en que la condición resolutoria es tácita, como al caso en que la condición resolutoria es expresa; debe, pues, aplicarse al contrato que tiene por objeto la cesión del derecho de explotar, durante cierto número de años, las diversas minas de carbón existentes en un perímetro determinado, cuando el contrato llegó á ser resuelto por culpa del arrendatario, después de haber recibido en parte su cumplimiento. Es cierto que no fué posible al arrendatario dejar la mina en el estado en que la había tomado, pero pudo volver á ponerla en el estado en que se encontró, tocando á los tribunales arreglar lo que estuvo obli-

gado á restituir en razón del goce que hubiese tenido, y los daños y perjuicios que debía pagar. (1)

147. ¿La retroactividad de la condición tiene efecto respecto de terceros? Sí, y sin duda alguna; siendo el contrato resuelto como si jamás hubiese existido, el propietario bajo condición resolutoria ningún derecho ha tenido sobre la cosa, y por tanto, todos los derechos que ha concedido llegan á caer con el suyo. La doctrina y la jurisprudencia están en este sentido. (2) Hay, sin embargo, una reserva que hacer para las ventas de muebles. La acción contra los terceros es una acción de reivindicación, y los muebles corpóreos no pueden ser reivindicados contra los terceros poseedores de buena fe (art. 2,279) (3) Por consiguiente, la resolución ningún efecto tiene respecto de ellos; lo tendría en el caso en que, por excepción, es admitida la reivindicación. Los muebles incorpóreos quedan en el derecho común; por consiguiente, la acción de resolución tendrá efecto contra los terceros detentadores. (4)

148. ¿El acreedor que demanda la resolución puede obrar directamente contra los terceros detentadores? Hemos dicho que tiene este derecho cuando se trata de una condición resolutoria expresa. En este caso, no hay acción de resolución, sino que el contrato se resuelve de pleno derecho, y con el contrato desaparecen los derechos de los terceros. La resolución puede oponerse á los terceros en el sentido de que el propietario que reivindica puede alegar la resolución lo mismo que los terceros pueden invocarla, (núm. 142). No sucede lo mismo con la condición resolutoria tácita. Esta debe ser demandada judicialmente,

1 Casación, 31 de Diciembre de 1856 (Daloz, 1857, 1, 281).

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 85, nota 89, pfo. 302.

3 París, 10 de Agosto de 1832 (Daloz, palabra *Obligaciones*, número 1,215).

4 Larombière, t. II, pág. 432, núm. 112 del art. 1,184 (Ed. B., tomo I, pág. 482).

y por tanto, el contrato subsiste hasta el fallo así como los actos de disposición hechos en virtud del contrato. De ahí se sigue que el contrato debe, ante todo, ser resuelto. ¿Y contra quien debe intentarse la acción resolutoria? Esta es una acción esencialmente personal, puesto que nace de la falta de cumplimiento de un contrato; no puede, pues, formularse más que por el acreedor contra el deudor; y solamente cuando el contrato sea resuelto por sentencia del juez, es cuando el acreedor podrá obrar contra los terceros detentadores, no como acreedor, sino como propietario; y su acción es una acción de reivindicación, y no de resolución. Cuando el propietario reivindica contra los terceros, ¿puede oponerles el fallo que ha pronunciado la resolución del contrato? Nó, porque la resolución no existe sino en virtud de un fallo, y éste no tiene efecto alguno respecto de terceros que no han sido partes en el juicio. Para evitar un nuevo juicio, el acreedor que demanda la resolución, debe tener cuidado de llevar al juicio, al tercero comprador, durante la instancia de resolución; el fallo será, en este caso, común al deudor y á los terceros, y por consiguiente, el acreedor podrá pedir inmediatamente la reivindicación. Así, si se trata de una venta, la acción deberá intentarse simultaneamente contra el comprador y contra el tercero detentador, y el tribunal pronunciará, también simultaneamente, la resolución y la reivindicación. (1)

149. En nuestra opinión, el vendedor no tiene el derecho de obrar en resolución contra el tercero comprador, debe formular su acción contra el comprador que no ha cumplido su obligación, dejando á salvo poner en juicio al segundo comprador si quiere evitarse un segundo procedimiento. (2) La doctrina, en este punto, es indecisa, y

1 Demolombe, t. XXV, pág. 488, núms. 520 y 521. Compárese Larombière (bastante confuso) t. II, pág. 390, núm. 70 del art. 1,184. (Ed. B., t. I, pág. 468).

2 Colmet de Sauterre, t. XI, pág. 117, núm. 95.

hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Casación de Bélgica muy clara y muy precisa; pero la Corte se engañó, en nuestro concepto. El Tribunal de 1.ª Instancia de Bruselas, había juzgado en el sentido de nuestra opinión, y los motivos que dió nos parecen irrefutables. Se trató de la acción del vendedor primitivo; el comprador vendió sin haber pagado el precio. La obligación contraída por él, de pagar el precio, no engendra más que una acción personal, extraña al tercer comprador, á menos que éste, comprando, no se obligue personalmente para con el primer vendedor, lo que no sucedió en el caso. Así, ninguna acción personal puede ser dirigida contra el tercer comprador; esto no puede ser considerado sino á razón de la cosa que detiene, y debe restituirla cuando el título, por le cual le ha sido transmitida, es resuelto; esta acción es puramente real, es una acción en reivindicación, porque para reivindicar, es preciso ser propietario. La dificultad se reduce, pues, á saber si el vendedor es propietario desde el momento en que obra directamente contra el tercer comprador. ¿Cómo sería entonces que el contrato, por el cual es despojado de la propiedad, subsiste hasta el momento en que éste es resuelto por sentencia del juez? El vendedor puede, sin duda, demandar esta resolución; mas es preciso que la demande, y esto no es suficiente, porque el juez puede no pronunciarla. La conclusión es irrefragable: antes de obrar en reivindicación contra el tercer comprador, es preciso que el vendedor haga pronunciar la resolución contra el primer comprador.

Este juicio fué reformado por la Corte de Bruselas. La sentencia está motivada muy débilmente; se limita á declarar que la acción de abandono contra el tercer comprador deriva un "derecho real;" á este título puede ser directamente intentada contra un segundo comprador, salvo que éste demande la puesta en juicio del primer comprador.

El primer juez había respondido antes á este singular argumento. Se pretende que el vendedor que, ante toda resolución, obra directamente contra el tercer comprador, obra en virtud de un "derecho real." ¿Cuál será este derecho real? ¿La propiedad? Ya la ha renunciado, y el comprador, que ha vuelto á ser propietario, conserva la propiedad hasta que el tribunal pronuncia la resolución de la venta que le ha transmitido la propiedad. El comprador ha transmitido su derecho al segundo comprador; en consecuencia, en el momento en que una acción en reivindicación es intentada contra el segundo comprador, éste es propietario; ¡el vendedor reivindica, pues, contra el propietario! He aquí un absurdo jurídico que no puede ser.

La Corte de Casación confirma la sentencia de la Corte de Bruselas. (1) Comienza por decir que la acción en resolución, tiene por objeto revocar la venta y tiende directamente á hacer entrar al vendedor en la propiedad de la cosa que no había enajenado sino bajo una condición tácita que afecta las transmisiones ulteriores de la propiedad de esta misma cosa; se percibe desde luego el origen del error en que cae la Corte de Casación, esta es la teoría tradicional de una especie de acciones que serán al mismo tiempo personales y reales ó, como se dice en la escuela, *actiones personales in rem scriptæ*: verdadera monstruosidad jurídica, porque es jurídicamente imposible que una sola y misma acción sea personal, es decir, dirigida contra el deudor que no puede dirigirse más que contra él, y real; es decir, dirigida contra la cosa que no puede dirigirse más que contra ella. Es esto, sin embargo, lo que sostiene nuestra Corte de Casación. La acción en resolución del vendedor, acción personal, participa de la naturaleza de

1 Denegada casación, 22 de Febrero de 1845 (*Pasierisia*, 1845, 1, 320). Las autoridades favorables á esta opinión, citadas en la requisitoria del Procurador general Devvandre.

las acciones reales, y, por consiguiente, es personal-real; ahí se ve la monstruosidad del error. La conclusión es que la acción puede ser intentada contra el detentador de la cosa. La Corte no se fija en que hay aquí dos acciones esencialmente diferentes, una acción personal contra el comprador y una acción real de reivindicación contra el tercero comprador. Si el vendedor no persigue más que al tercero comprador, este responderá que es propietario; ¿puede un propietario ser obligado á abandonar? Se dirá que el vendedor obligará á la resolución. Mas, ¿contra quién, contra el tercero comprador que está en juicio? Esto es imposible, porque este comprador es tercero en el contrato, y no es el que ha faltado á sus obligaciones, es su autor y solo él puede responder á la acción en resolución. La Corte agrega que el segundo comprador, puede demandar la puesta en juicio de su autor. No se trata de lo que puede hacer el comprador, sino de lo que debe hacer el vendedor; este que es el demandante, es el que debe intentar la acción.

150. ¿Qué tiempo dura la acción de resolución intentada según el art. 1,184? En la opinión que acabamos de enseñar, la respuesta es muy sencilla. (1) El vendedor tiene dos acciones, una personal contra el comprador y la otra real contra el tercero detentador. La acción personal es la acción en resolución propiamente dicha, proviniendo del contrato y teniendo por objeto obtener la resolución. La duración de esta acción es la de todas las acciones personales; es decir, treinta años. No hay lugar de aplicar á la acción en resolución la disposición excepcional del artículo 1,104, que limita diez años la duración de la acción en nulidad ó en rescisión. La acción resolutoria no es una acción en nulidad, no se funda en un vicio que toque al

1 Colmet de Santerre, t. V, pág. 174, núms. 105 bis, IV y 105 bis, VI.

contrato, sino que supone, al contrario, que el contrato es válido, y se puede demandar la resolución en virtud de la condición resolutoria que es sobreentendida. (1) Se vé aquí, cuánto importa seguir con exactitud el lenguaje jurídico; los que asimilan la acción resolutoria á la acción en rescisión, deberían aplicar la misma prescripción á una y otra acción, lo cual sería una falsa aplicación, y, por consiguiente, una violación de los arts. 2,262 y 1,304.

En cuanto á la acción que el vendedor tiene contra los terceros, es una acción en reivindicación, acción real que dura también treinta años; mas la que el demandado puede rechazar por la prescripción de diez ó veinte años, si tiene título de buena fe. (2) El primitivo comprador no puede valerse de la prescripción; en efecto, la acción que el vendedor intenta contra él, no es una acción real en reivindicación, sino acción personal, y ésta no puede ser rechazada por la prescripción, sino que dura siempre treinta años.

De esto se deduce que la acción del vendedor puede tener diferente duración, según que obre contra el comprador ó contra un tercero detentador. Esto confirma nuestra opinión sobre la diferencia de dos acciones, y esto prueba también el error de la opinión contraria que confunde las dos acciones. Si las dos acciones se confunden en una sola, ¿por qué una, la que es contra el acreedor, dura siempre treinta años sin que el comprador pueda valerse de la prescripción, mientras que la que es contra el tercero detentador, puede durar diez ó veinte años nada más? ¿Es que una sola acción puede ser regida por dos diversas prescripciones?

1 Juicio del Tribunal de Bruselas del 6 de Marzo de 1844 (*Pasicrisia*, 1849, 2, 6).

2 Compárese Demolombe, t. XXV, pág. 530, núms. 563-565.

151. Hemos supuesto que se trata de la condición resolutoria tácita. La condición resolutoria expresa no dá lugar á una acción en resolución, puesto que el contrato es resuelto de pleno derecho en virtud del contrato mismo. Solamente puede haber lugar entre las partes demandadas en restitución; estas acciones tienen la duración ordinaria de treinta años. Si un tercero detentador posee la cosa, la acción del vendedor será una reivindicación regida por los principios que acabamos de recordar. (1)

El demandado que tiene la acción del vendedor, ¿puede oponerse á la prescripción? No hay duda en cuanto al tercero comprador, si es de buena fé. Podrá creerse que el primitivo comprador puede también valerse de la prescripción puesto que la acción intentada contra él es una acción de reivindicación. Esto no es obstáculo, mas hay otro, que el comprador no tiene ningún título, puesto que el contrato en virtud del cual posee, es resuelto como si no hubiese existido jamás. Volveremos á hablar sobre esto al tratar de la *Descripción*.

152. Si la acción es intentada en virtud de un contrato que tiene por objeto bienes muebles, durará siempre treinta años, aun en el caso en que, por excepción, los bienes muebles pudieran ser reivindicados contra los terceros poseedores. No puede ser cuestión de prescripción puesto que no se aplica mas que á los inmuebles.

153. La condición resolutoria tácita dá lugar á las mismas dificultades que la condición resolutoria expresa, en lo que concierne á los actos de administración y de posesión hechos por el propietario cuyo derecho es resuelto. Si se admite el principio que hemos sentado (núm. 144) sobre la identidad de las dos condiciones, la solución no es dudosa. La doctrina y la jurisprudencia sostienen los actos de administración cuando se trata de la condición resolutoria.

1 Colmet de Santerre, t. V, pág. 175, núm. 105 bis, V.

toria expresa, lo mismo que la condición resolutoria tácita y la razón de decidir es idéntica. (1)

Esta opinión nos ha parecido difícil de conciliar con el efecto que el art. 1,183 agrega á la condición resolutoria que se ha cumplido. Si no ha habido contrato, ¿cómo concebir que el propietario esté ligado por estos hechos por un detentador que jamás ha tenido derecho sobre la cosa?

154. Difieren mucho las opiniones en lo que concierne á los frutos percibidos por el propietario bajo condición resolutoria. ¿Debe restituírseles? En nuestra opinión la afirmativa no es dudosa. La condición resolutoria tácita produce los mismos efectos que la condición resolutoria expresa; porque cuando el contrato es resuelto por sentencia del juez, las cosas vuelven á su mismo estado, es como si no hubieran existido. (art. 1183.) Pero si no ha habido contrato, y el detentador no ha tenido derecho sobre la cosa ¿á título de qué conservará él los frutos? Atribuírseles, es violar el art. 1,183, porque si, en virtud del contrato resuelto, el propietario ha tenido derecho de percibir los frutos y de conservarlos, no se puede decir que este contrato es considerado como si no hubiese existido, es violar también el art. 54 que asienta el principio fundamental de esta materia, sobre que los frutos pertenecen al propietario. Y cuando una venta es resuelta, ¿quién ha sido propietario desde la percepción de los frutos, el comprador? Nó, ciertamente, es el vendedor, porque los frutos deben serle restituidos.

La opinión contraria se sigue generalmente en lo que concierne á la condición resolutoria expresa. Mas los pareceres se dividen mucho cuando se trata de la condición resolutoria tácita. Unos proceden lógicamente y deciden

1 Demolombe, t. XXV, pág. 505, núm. 538. Lieja, 20 de Diciembre de 1851 (*Pasicrisia*, 1854, 2, 364).