

que no hay lugar á restituir los frutos; en efecto, si el comprador tiene derecho cuando el contrato es resuelto en virtud de una condición resolutoria expresa, no se comprende por qué no podría conservarlas cuando la venta es resuelta en virtud de la condición resolutoria tácita: las dos condiciones son idénticas, y donde hay identidad de principio, debe haber identidad de efecto. (1) Los autores inconsecuentes, comienzan por asentar como regla, que el comprador bajo condición resolutoria expresa no debe restituir nada de los frutos, pues hacen excepción cuando la venta es resuelta en virtud de la condición resolutoria tácita del art. 1,184. Troplong es de esta opinión; nos parece que motiva tan mal la excepción como la regla. "Los frutos, dice, no pueden ser demandados contra el comprador, porque es quien los ha hecho suyos por su buena fe y por su industria." ¿Quiere esto decir que el comprador es poseedor de buena fe en el sentido del art. 550? Basta leer este artículo para convencerse de que no puede ser aplicado al comprador que poseé, no en virtud de un título viciado, sino en virtud de un título resuelto. Si el comprador no es poseedor de buena fe en el sentido legal de la palabra, ¿para qué hablar de su "buena fe" y de su "industria?" ¿Dónde se ha dicho que la industria dá derecho á los frutos? Hemos llegado á la excepción. Cuando la venta es resuelta en virtud de la condición resolutoria tácita, el vendedor tiene derecho, según Troplong, de demandar contra el comprador todos los frutos percibidos. La razón es que la resolución del contrato produce un efecto retroactivo. Preguntamos si por ventura la condición resolutoria expresa no tiene efecto retroactivo, y, ¡cosa singular! la ley no dice formalmente que la condición resolutoria tácita lo tenga; se deduce por consecuencia del art. 1,183 y de los principios. La retroactividad, tendría,

1 Demolombe, t. XXV, pág. 508, núms. 540 y 541.

pues, un efecto más considerable en el caso en que no la pronuncia la ley, que cuando la establece en los términos más enérgicos. Continúa Troplong: "El comprador que no tiene buena fe y rehusa cumplir su obligación, falta á un título justo para hacer suyos los frutos." ¿De qué "buena fe," y de qué "título justo" querrá hablar el autor? ¿Será de la buena fe legal del art. 550? El comprador no la tiene, más en el caso de la condición resolutoria expresa que en el de la condición resolutoria tácita. Si se trata de una ó de otra buena fe, remitimos á Troplong al art. 547 que parece haber olvidado, y en el cual dice que los frutos pertenecen, no al que poseé de hecho con buena fe, sino al que es propietario. (1)

La jurisprudencia distingue. Entre las partes admite el principio de la restitución de los frutos; la Corte de Casación motiva esa decisión sobre la retroactividad establecido por el art. 1,183. (2) Mas el efecto retroactivo de la condición resolutoria, dice la Corte en otra sentencia, se restringe á los contratantes ó á sus herederos. ¿Cuál es el fundamento de esta distinción? La Corte de Casación dice que la venta transmite la propiedad al comprador; que desde entonces todos los frutos le pertenecen, y que, por consiguiente, los terceros que, en cumplimiento del contrato han percibido los frutos, no deben devolverlos al vendedor, cuando, usando del derecho de resolución, hace anular la venta. (3)

No es posible conciliar estas decisiones, la contradicción es evidente. Si la retroactividad resuelve la propiedad del comprador con respecto al vendedor, y le obliga á restituir los frutos, el mismo principio debe tener las mis-

1 Troplong, *De la Venta*, t. II, núm. 652.

2 Casación 23 de Julio de 1834 (Daloz, en la palabra *Venta*, número 1,377).

3 Denegada casación, Sala Civil, del 18 de Julio de 1854 (Daloz, 1854, 1, 357).

mas consecuencias en cuanto á los terceros; ¿pueden estos tener cualquier derecho en virtud de un contrato que la ley declara nula al grado de ser considerada como si no hubiera existido? Y si, á pesar de la nulidad del contrato, los terceros no deben ninguna restitución, ¿por qué el comprador ha de estar obligado á restituir los frutos que ha percibido? Hay en esto una falta completa de principios. La Corte establece distinciones que la ley ignora, disponiendo que la condición resolutoria que se ha cumplido vuelva las cosas al mismo estado como si el contrato no hubiera existido; el art. 1,183 no distingue los efectos del contrato entre las partes y los efectos del contrato con respecto á los terceros; con qué derecho la Corte distingue lo que la ley nó? Esto es hacer la ley y la ley está ya hecha, si es mala, que la cambien, pero no le pertenece al intérprete corregirla.

155. El art. 1,184 dice que la parte que demanda la resolución puede reclamar daños y perjuicios: este es el derecho común, de donde se sigue que también debe daños y perjuicios en caso de que el acreedor demande el cumplimiento del contrato. La doctrina y la jurisprudencia dicen que se aplican los principios generales que rigen los daños y perjuicios. (1)

§ VII. DEL PACTO COMISARIO.

156. En derecho romano, la condición resolutoria, no es sobre entendida para el caso en que una de las partes no satisfaga sus obligaciones. Si las partes quisieron que el contrato fuese resuelto en caso de falta de cumplimiento, ellas debieron estipular: esta cláusula se llama pacto comisario. En nuestro derecho moderno, es inútil estipular

1 Demolombe, t. XXV, pág. 492, núm. 523. Bruselas, 29 de Noviembre de 1861 y 31 de Marzo de 1869 (*Pasicrisia*, 1862, 2, 303. 1869, 2, 158).

la resolución para el caso en que una de las partes no satisfaga sus obligaciones, puesto que la condición se sobre entiende en virtud de la ley. Sin embargo nada es más frecuente que esta cláusula, y conserva el nombre de pacto comisario. ¿Cuál es el efecto? ¿Tiene el pacto comisario los efectos de una condición resolutoria expresa ó de una condición resolutoria tácita? Tanto en la jurisprudencia como en la doctrina hay alguna incertidumbre sobre este punto. Creemos que la cuestión está basada en términos muy absolutos y la respuesta tiene que ser lo mismo. Todo depende de la intención de las partes contratantes. ¿Por qué insertarán en su contrato una cláusula que la ley sobreentiende? Es muy difícil conocer esta intención que puede variar en un caso á otro. El pacto comisario puede, pues, tener efectos muy diferentes, según la voluntad de las partes. Lo que las partes quieren expresar en la cláusula es lo que estipulan; es preciso ver en qué términos está concebido el pacto comisario. (1)

Núm. 1. Primera hipótesis.

157. Sucede con mucha frecuencia que el pacto comisario no es una cláusula de estilo; es decir, que las partes ó el redactor de la escritura no hacen más que reproducir la condición resolutoria tácita, tal cual está formulada por el art. 1,184. Se ha dicho en una escritura, que si una de las dos partes no cumple con ninguna de sus obligaciones, la otra tendrá derecho de demandar la resolución. La cláusula formulada así producirá los efectos de una condición resolutoria expresa, donde no hay otro efecto que el que el art. 1,184 atribuye á la condición resolutoria tácita? El interés de la cuestión consiste en saber si el pacto comisario obra de pleno derecho, ó si la resolución

1 Esto es lo que dijo muy bien la Sala de Casación de Bruselas. Denegada casación, 19 de Noviembre de 1818 (*Pasicrisia*, 1818, página 212).

deberá ser demandada en justicia, con poder, para el juez, de conceder un plazo al demandado, según las circunstancias.

La opinión general es que, en esta primera hipótesis, el pacto comisorio se confunde enteramente con la condición resolutoria tácita. (1) Este es un principio tradicional, formulado por Casaregis, que la expresión de una condición intrínseca, y que siempre es sobreentendida, no agrega nada al efecto de esta condición. (2) Esta regla de interpretación es muy racional. La ley dice: "Si una de las partes no cumple su obligación, la otra podrá demandar la resolución del contrato." Las partes transcriben esta disposición en la escritura que hacen de sus convenios. ¿Esta cláusula cambiará de naturaleza y de efecto, por estar en una escritura? Para que así fuera, se necesitaría que la intención de las partes hubiera sido transformar la condición resolutoria tácita en condición resolutoria expresa. Es fácil probar que no puede ser esa su intención. Lo más común es que las partes no redacten la escritura, y si la cláusula resolutoria es insertada, es por una antigua costumbre de las cláusulas de estilo; ¿se podrá decir que, en ese caso, la intención de las partes sea de derogar la ley? Nó, ciertamente. Es necesario decir más: no es ese su interés. Si la condición resolutoria tácita, escrita en el contrato, tiene por efecto asimularlo á una condición resolutoria expresa, resultará que el contrato es resuelto de pleno derecho; es decir, á pesar de las partes. Así como la venta será resuelta cuando el comprador no paga el precio, de la misma manera el vendedor querrá mantenerla, procurando su cumplimiento. El vendedor se pondría á

1 Véase el pasaje de Casaregis, en Massè, *Derecho Comercial*, tomo III, pág. 352, núm. 1,821.

2 Colmet de Santerre, t. V, pág. 172, núm. 105 bis, I. Larombière, t. II, pág. 361, núm. 53 del art. 1,184 (Ed. B., t. I, pág. 455). Demolombe, t. XXV, pág. 518, núm. 549.

merced del comprador, exponiéndose á que éste, si la compra no le convenía, rehusase cumplir para que el vendedor fuera obligado á volver á tomar la cosa. ¿Podrá admitirse que una de las partes consienta en hacer depender de la mala voluntad de la otra el cumplimiento del contrato y su resolución?

Hay más. Cuando el comprador no paga el precio, el vendedor tiene dos derechos: tiene la elección, dice el artículo 1,184, ó de obligar al comprador á cumplir el convenio, ó de demandar la resolución con daños y perjuicios. Las partes insertan la cláusula resolutoria en la escritura de venta, y si esta cláusula equivale á una condición resolutoria expresa, la venta será resuelta de pleno derecho, y, por consiguiente, el vendedor no podrá demandar el cumplimiento del contrato. ¿Podrá admitirse que se desprenda de uno de los derechos que le pertenecen, nada menos que el más esencial, el de exigir el cumplimiento del contrato? Inútilmente se busca una razón por la cual las partes obrarían así, y no se puede suponer que obrasen sin razón.

Esto responde á una objeción que se puede hacer contra nuestra opinión. La condición resolutoria es expresa ó tácita. Es expresa cuando es estipulada por las partes y es tácita cuando no está escrita en el contrato, sino sobreentendida por la ley. Pero, la condición resolutoria por falta de cumplimiento del contrato deja de ser tácita cuando es estipulada por las partes; el pacto comisorio no es sobreentendido, es expreso, y, por consiguiente, una condición expresa que debe producir el efecto de toda condición expresa; es decir, obrar de pleno derecho la resolución del contrato. Respondemos que hay una gran diferencia entre la condición resolutoria expresa y el pacto comisorio. Cuando las partes sujetan la resolución de sus convenios á la voluntad del comprador, exponiéndose á que éste, si la compra no le convenía, rehusase cumplir para que el vendedor fuera obligado á volver á tomar la cosa. ¿Podrá admitirse que una de las partes consienta en hacer depender de la mala voluntad de la otra el cumplimiento del contrato y su resolución?

P de D. TOMO XVII.—25

nios á una condición resolutoria casual ó potestativa, su voluntad es que el contrato sea resuelto cuando la condición se cumpla; su solo derecho, si la condición se realiza, consiste en exigir las restituciones que una debe hacer á la otra para poner las cosas en el mismo estado que si el contrato no hubiera existido; no puede ser cuestión para ellas de demandar el cumplimiento del contrato, puesto que es nulo por su propia voluntad y no podrían sostenerlo aun cuando quisieran (núm. 116). Es de otro modo cuando las partes estipulan el pacto comisorio, es decir, la resolución para el caso en que una de ellas no cumpliera su obligación. En caso de falta de cumplimiento, el acreedor tiene dos derechos entre los cuales puede escoger: puede exigir el cumplimiento forzado del contrato ó demandar la resolución. Estipulando el derecho de demandar la resolución, el acreedor no renuncia al derecho de exigir el cumplimiento. Puesto que tiene la facultad de elegir entre dos derechos, conviene que manifieste su voluntad declarando cuál es el derecho que se propone ejercer. Desde entonces el contrato no puede ser resuelto de pleno derecho.

Se alega el texto del art. 1,184 para deducir que el pacto comisorio obra de pleno derecho. El segundo párrafo del art. 1,184 dice: "*En ese caso*, el contrato no es resuelto de pleno derecho;" es decir, en el caso de la condición resolutoria tácita, previsto por el primer párrafo. En consecuencia, desde que la condición resolutoria no es tácita, desde que está escrita en el contrato obra de pleno derecho la resolución. (1) Se responde que las palabras "en este caso" son empleadas por oposición á la condición resolutoria expresa, la cual es tratada en el art. 1,183. (2) La res-

1 Toullier, t. III, 2, pág. 349, núm. 554.

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 83, nota 83, pfo. 302 y todos los autores.

puesta no es decisiva, porque se puede decir que el pacto comisorio es comprendido en el art. 1,183, puesto que está estipulado por las partes. Conviene, pues, penetrar más á fondo la esencia del pacto comisorio y probar, como lo hemos hecho, que, aunque escrito en el contrato, el pacto difiere esencialmente de la condición resolutoria expresa.

158. ¿Cuál será el pacto comisorio en esta primera hipótesis? Puesto que se confunde con la condición resolutoria tácita, se concluye que tendrá los efectos que el artículo 1,184 agrega á esta condición; es decir, que la resolución deberá ser demandada en justicia, y que el juez podrá conceder un plazo al demandado, según las circunstancias. El orador del Gobierno, Bigot-Préameneu, interpreta el pacto comisorio en este sentido, después de haber analizado el art. 1,184. Aun cuando la condición resolutoria haya sido estipulada formalmente, se podrá probar la falta de cumplimiento, examinando las causas, distinguiendo en ellas un simple retardo, y si en el examen de esas causas hay algo favorable, el juez se verá obligado por la equidad á conceder un plazo. (1) Hay una sentencia de la Corte de Lieja, en este sentido. Un arrendamiento enfiteutico contenía la siguiente cláusula: "En caso de falta de cumplimiento de las condiciones, el arrendador podrá demandar la resolución del arrendamiento." El enfiteuta retardó el pago del cánón y el arrendador demandó la resolución del arrendamiento. Después del requerimiento de pago, el enfiteuta ofreció pagar la suma que debía; estas ofertas fueron rechazadas, y el arrendador pretendió que la cláusula resolutoria era expresa, y que si no se aplicaba se violaban los arts. 1,183 y 1,184. Estas pretensiones fueron rechazadas. La Corte dijo muy bien que la intención de las partes no había sido de hacer obrar de

1 Exposición de los Motivos, núm. 70 (Loché, t. VI, pág. 159).

pleno derecho la resolución del contrato, puesto que había obligación expresa para el arrendador, de formular la demanda. Como el enfiteuta había ofrecido pagar no se podía decir que había faltado á sus obligaciones. Parece que la Corte insiste sobre una circunstancia de la causa que no nos parece nada decisiva, y es que el enfiteuta había hecho sus ofertas antes que el arrendador hubiera formulado su demanda en resolución; á nuestra vista, el deudor podía aun pagar después de entablada la demanda y durante todo el curso de la instancia; este es el derecho común, y el pacto comisorio no derogó este punto. (1)

159. En general, habrá una acción judicial, puesto que el pacto comisorio equivale á la condición resolutoria tácita. Mas no hay nada de absoluto en esta materia, todo depende de la intención de las partes contratantes. Un propietario concedió una reducción á su arrendatario sobre lo que le debía, estipulando que la suma que restaba sería pagada en un plazo de dos años, reservándose el derecho de poder anular la rebaja consentida. La palabra *anular* indica, en este caso, una condición resolutoria y la resolución está al arbitrio del acreedor. El primer juez declaró la resolución cumplida porque el arrendatario no había pagado en los dos años y que el arrendador se había reservado todos sus derechos contra él. Este es un error: Se juzgó por la Corte de apelación y por la Corte de casación que el propietario tenía solamente la facultad de anular la rebaja en caso de que el deudor no cumpliera sus obligaciones, porque, un derecho facultativo exige una manifestación de voluntad. La dificultad está en saber si es necesaria una demanda judicial. No es este punto el que conduce al debate.

La Corte de Paris se limitó á declarar que el acreedor

1 Lieja, 9 de Agosto de 1841 (*Pasicrisia*, 1842, 2, 49).

debía constituir en mora al deudor. La Corte de casación se expresa en términos más generales, no exige un requerimiento, y con razón, esperamos lo mismo; es suficiente una escritura que constituya el ejercicio de la facultad reservada; no habiendo manifestado su voluntad el propietario por ninguna escritura, de anular la rebaja, el arrendatario hubiera podido cumplir la condición pagando la suma que debía. (1)

Se estipuló en un arrendamiento que el precio debería pagarse, á más tardar, tres meses después de la espiración de cada año, bajo "pena de prescripción" y que el arrendatario estaría obligado á entregar sin contradecir, si el arrendador lo quería. ¿Qué es eso de pena de prescripción? Una mala expresión para marcar que habría resolución si el arrendatario no pagaba en el plazo fijado. ¿Es esta una condición resolutoria expresa regida por el artículo 1,183? La Corte de Bruselas lo juzgó así. Creemos que sobre este punto se equivocó. La cláusula que dice que el precio debía pagarse bajo pena de resolución, reproduce solamente la disposición del art. 1,184. Sin embargo, derogó en el sentido que las partes se sometieron á la voluntad del arrendador, y como el arrendatario se obligó á entregar sin contradecir, cuando el arrendador quisiera, fué suficiente, como lo hizo el propietario, manifestarle un mandato de desocupar los lugares. (2) La decisión fué justa en el fondo, pero mal motivada.

El propietario de una mina, concedió su explotación con la condición de que la interrupción sola de los trabajos de explotación durante nueve meses, haría volver la mina á su poder. Esta resolución ¿debía ser demandada en justicia? La Corte de Riom decidió que la demanda en resolución, podía ser formulada sin ser precedida de una

1 Denegada casación, 4 de Abril de 1859 (*Dalloz*, 1859, 1, 451);
2 Bruselas, 11 de Febrero de 1820 (*Pasicrisia*, 1820, pág. 49).

constitución en mora; que la falta de cumplimiento del contrato, vencido el término, el derecho á la resolución estaba adquirido, sin que el juez pudiera, en ese caso, conceder un plazo para cumplir el contrato. ¿Es necesario concluir de aquí, como lo hace un recopilador, que la falta de cumplimiento de una obligación de hacer, resuelve de pleno derecho el contrato cuando se ha cumplido? La Corte no dice esto. Hay acción judicial, por consiguiente, no puede ser cuestión de una resolución de pleno derecho. Más las partes habían derogado el art. 1,184, en el sentido que, según su intención, la resolución debía haber tenido lugar desde que la interrupción de la explotación era constante; esto se comprende por la naturaleza de la obligación impuesta al arrendatario y por el interés que tenía éste de una buena explotación. (1)

160. Queda una dificultad. Se vé por los ejemplos que hemos dado que es muy difícil determinar el carácter del pacto comisorio. ¿Cuándo equivale á la condición resolutoria tal cual es definida por el art. 1,184? Es esta una cuestión de interpretación que es preciso abandonar á la prudencia del juez. Los autores consideran como una simple cláusula resolutoria, reproduciendo el art. 1,184, el pacto que estipula que el contrato será resuelto si el deudor no cumple sus obligaciones. (2) Esto nos parece muy dudoso. El art. 1,134 no dice que el contrato será resuelto, dice que la parte para con la cual la obligación no ha sido cumplida, puede demandar la resolución, lo que implica la necesidad de una demanda judicial. Cuando las partes dicen que el contrato será resuelto, no hablan de una demanda; dicen, por consiguiente, que habrá resolución sin demanda; aquí está bien la condición resolutoria

1 Riom, 4 de Agosto de 1840 y el análisis del recopilador (Daloz, en la palabra *Obligaciones*, núm. 1,202, 7°).

2 Véanse los autores citados, pág. 171, nota 3.

expresa del art. 1,183. No insistimos, porque no se pueden decidir cuestiones *á priori*, ni en uno ni en otro sentido.

Núm. 2. Segunda hipótesis.

161. El pacto comisorio dice que el contrato "será resuelto de pleno derecho" si una de las partes no cumple sus obligaciones. Esta cláusula deroga formalmente el art. 1,184. En efecto, el Código dice que la condición resolutoria tácita no obra de pleno derecho, en tanto que las partes declaren que el contrato será resuelto de pleno derecho si el deudor no cumple sus obligaciones. Es necesario decir que, en este caso, las disposiciones del art. 1184 no tendrían aplicación. La ley dice en cuál sentido no obra de pleno derecho la condición resolutoria tácita; es que la resolución debe ser demandada en justicia y que se puede conceder demandado un plazo según las circunstancias. Resulta en el caso, que obrando el pacto comisorio de pleno derecho, la resolución no deberá ser demandada en justicia (1) y que el juez no podrá conceder plazo al demandado. Tal es, al menos, el principio, salvo decisión contraria que resulte de la voluntad de las partes.

El Código deroga, bajo este concepto, el antiguo derecho. Se consideraba en otro tiempo el pacto comisorio como una simple amenaza. Cualesquiera que fuesen las expresiones de que los contratantes se servían, su voluntad era inútil para obrar la resolución de pleno derecho. Los tribunales, dice Toullier, se obstinaban en juzgar que esas cláusulas no tenían más efecto que la sentencia de los jueces, según la gravedad del hecho y las circunstancias. Toullier tiene razón de criticar una jurisprudencia que se

1 Bruselas, 1° de Julio de 1817 (*Pasicrisia*, 1817, pág. 440), 23 de Mayo de 1825 (*ibid.*, 1825, pág. 409).

sometía a la voluntad de las partes, cuando la misión del juez es de asegurar el cumplimiento de lo que las partes quisieron. (1) Mas la dificultad está en precisar cuál es exactamente su intención.

162. Es cierto que el pacto comisorio que certifica que el contrato será resuelto de pleno derecho, deroga el artículo 1,184. ¿Pero hasta dónde va la derogación? El primer punto está fuera de duda, y es que, aun así formulado el pacto comisorio, no equivale á la condición resolutoria expresa.

Esto obra la resolución por fuerza del contrato, porque las partes lo han querido y han manifestado su voluntad en el contrato, siendo inútil que la manifiesten de nuevo. Hay más; no podría ni aun manifestar una voluntad contraria, y aunque quieran sostener el contrato resuelto no podrían si la resolución ha tenido lugar, porque no depende de ellas destruir un hecho consumado. ¿Es lo mismo con el pacto comisorio? Nó, porque este que tiene derecho de demandar la resolución, tiene aun otro derecho, el de demandar el cumplimiento de la escritura; estipulando la resolución de pleno derecho; no ha renunciado al derecho esencial que tiene de su contrato, habiendo dos derechos, puede elegir, porque la elección exige una manifestación de la voluntad. Es preciso que el acreedor diga lo que quiere: si desea obrar en resolución ó exigir por fuerza el cumplimiento del contrato. He aquí una diferencia entre el pacto comisorio y la condición resolutoria expresa, que resulta de la naturaleza misma del pacto comisorio. (2) De aquí procede una consecuencia muy importante. La condición resolutoria expresa obra la resolución del contrato

1 Toullier, t. II, 2, pág. 346, núm. 550. Demolombe, t. XXV, página 519, núm. 550 y la jurisprudencia en el Repertorio de Dalloz en la palabra *Obligaciones*, núm. 1,199.

2 Colmet de Santerre, t. V, pág. 173, núm. 105 bis, II. Demolombe, t. XXV, pág. 522, núm. 553.

de una manera absoluta; toda persona interesada puede valerse de la resolución. No es lo mismo con el pacto comisorio, que no puede invocarse más que por el interesado que lo estipuló, es decir, por el acreedor para con el cual la obligación no ha sido cumplida; el deudor no puede, ciertamente, valerse de la falta de cumplimiento de sus obligaciones para demandar la resolución. Entonces, cuando hay falta de cumplimiento, el contrato subsiste y el acreedor condena el derecho de elegir que le dá el art. 1,184: puede obligar al deudor al cumplimiento del contrato ó de demandar la resolución. (1)

163. Si el acreedor opta por la resolución del contrato, debe demandarla. ¿Cómo debe formular su demanda? ¿Es cierto que no debe obrar en justicia, sino que debe constituir al deudor en mora por una notificación? La duda viene del art. 1,656, que dice: "Si ha sido estipulado al tiempo de la venta de inmuebles, que, precisa el pago del precio en el término convenido, la venta será resuelta de pleno derecho; el comprador puede, sin embargo, pagar el precio después de la espiración del plazo, en tanto que no haya sido puesto en mora por un *requerimiento*" Este artículo es una aplicación de los principios que acabamos de expresar, que la venta no es resuelta de pleno derecho más que en interés del vendedor; es preciso que declare si su intención es de llevar á cabo la resolución. La ley dice que el vendedor manifieste esta intención por una "modificación;" esta disposición del art. 1,656 ¿es también una aplicación de los principios generales ó la deroga? la cuestión es muy controvertida, los autores se dividen y la jurisprudencia vacila. La dificultad está en saber si es precisa una notificación para manifestar la elección que pertenece al acreedor, entre el cumplimiento y la resolución

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 35, nota 88, pfo. 302.