

Nosotrós trataremos la cuestión en el título de las *Obligaciones*.

¿Qué debe decidirse respecto á los arrendamientos celebrados por el propietario cuyo derecho está resuelto? ¿Debe respetarlos el antiguo derecho? Se enseña la afirmativa fundándose en el art. 1673, que arregla los efectos de la cláusula de rescate. Este pacto es una verdadera condición resolutoria potestativa; ahora bien, cuando el vendedor usa del derecho de redención, está obligado á ejecutar los arrendamientos hechos sin fraude por el adquirente. Idénticos motivos para decidir existen; se dice, en los demás casos de resolución, luego por analogía debe aplicarse la disposición del artículo 1673, es una excepción: teniendo la resolución el efecto de que el comprador se reputa como que nunca ha tenido derecho sobre la cosa, los arrendamientos que él consiente deberían caer, porque para dar en arrendamiento, se necesita ó ser propietario, ó usufructuario, ó tener al menos el derecho de administración; ahora bien, el comprador, cuando se resuelve la venta, ningún derecho tiene sobre la cosa, luego el arrendamiento debería resolverse tanto como los actos de disposición. Supuesto que por derogación de un principio general es por lo que el art. 1673 mantiene los arrendamientos, no puede extenderse á casos no previstos, porque la excepción nunca puede volverse regla. (1).

106. Los principios que rigen la resolución se aplican también á los casos en que el título del propietario se anula ó se rescinde. En efecto, la anulación ó la rescisión implican un vicio que mancha el título de adquisición y que lo vuelve nulo ó rescindible. Cuando el juez pronuncia la nulidad ó la rescisión, resulta que se tiene el título por no haber existido jamás.

En este sentido és como debe entenderse el adagio que

1 Véase el tomo 1.º de de esta obra núm. 277.

lo que es nulo no produce ningún efecto: el fallo se remonta necesariamente al momento en que el título se originó, supuesto que en tal momento es cuando el vicio existe, y en razón de este vicio declara el tribunal que el acto es nulo. Hay una diferencia entre la resolución y la anulación, y es que la condición resolutoria, cuando es expresa, opera de pleno derecho, en virtud del contrato, sin la intervención del juez y sin que las partes deban manifestar su voluntad mientras que la nulidad jamás obra de pleno derecho; debe pedirse judicialmente, y el juez es el que la pronuncia. Esta diferencia no influye en el efecto retroactivo de la anulación; la nulidad no existe desde el fallo, porque no es el tribunal el que la crea sino que no hace otra cosa que declararla. Pero la diferencia no carece de importancia cuando se trata de los derechos concedidos á terceros por el propietario cuya propiedad queda resuelta ó anulada. En caso de resolución, como la condición resolutoria expresa opera de pleno derecho, el título del propietario se desvanece desde el instante en que se cumple la condición; desde tal instante también, caen los derechos que él ha conferido á terceros, y por consiguiente, el antiguo dueño puede reivindicar su cosa en manos de aquellos que la retienen. No sucede lo mismo cuando el título del propietario es anulable ó rescindible; no siendo dicho título nulo de pleno derecho, el antiguo dueño debe promover su nulidad; él no puede intentar la acción sino contra aquél con el cual ha contratado, supuesto que la acción nace del contrato; él no puede promover la nulidad contra los terceros poseedores de la cosa, porque no ha contratado con ellos; únicamente después de que el tribunal haya pronunciado la nulidad será cuando el antiguo dueño pueda proceder contra los terceros, reivindicando su cosa; no necesita pedir la nulidad del título en cuya virtud poseen los terceros, el título de



éstos se desvanece por la anulación del título de su autor.

Hay todavía una diferencia entre el título resolutorio y el título nulo ó rescindible. Cuando es expresa la condición resolutoria opera de pleno derecho la resolución del título, es decir que las partes no podrían, aún cuando quisieran, mantener el título primitivo. Cuando, al contrario, el título es nulo ó rescindible, el vicio que lo mancha puede desaparecer en virtud de una confirmación, y el título confirmado es plenamente válido, retrogradando la confirmación hasta el día en que el acto se celebró, salvo los derechos de tercero; volveremos á tratar esta materia en el título de las *Obligaciones*. Allí también explicaremos los efectos de la condición resolutoria tácita; esta condición no opera de pleno derecho, debe ser pedida judicialmente, pero cuando se pronuncia la resolución, tiene efectos retroactivos,

107. Los mismos principios reciben su aplicación al caso en que el título del propietario es atacado por la acción de reducción que los legitimarios intentan por detrimento de la reserva. Esta es una especie de condición resolutoria tácita; el que da más allá de lo disponible ya no tiene el derecho de disponer á título gratuito; luego la donación se hace con la condición de que en caso de exceso, quedaría sujeta á resolución. Puede decirse también que estas donaciones están manchadas de un vicio: la falta de capacidad del donador. De cualquiera manera que se considere la reducción el efecto es el mismo, y es que el título del donatario está destruido retroactivamente; la anulación, y la condición resolutoria tácita operan de la misma manera, por una demanda judicial, y la decisión del juez tiene efecto retroactivo, sea que haya anulación ó resolución. Así, pues, se aplica al título reductible lo que acabamos de decir del título anulable.

108. Los mismos principios reciben todavía su aplica-

ción á la restitución de lo indebido. El que recibe lo que no le es debido no tiene título, supuesto que el que hizo el pago indebido no era su deudor. Luego cuando el juez declara que el pago es indebido, decide, por esto mismo que el poseedor jamás ha tenido derecho sobre la cosa, y que, por consiguiente, no ha podido transmitirla á ninguno. No puede decirse que el título del poseedor esté resuelto ó anulado, porque no hay título. Pero en cuanto á los efectos, son los mismos que en caso de anulación ó de condición resolutoria tácita. Sin decirlo se entiende que el que ha hecho el pago indebido debe promover la repetición, y debe intentar su acción contra el que ha recibido el pago, porque procede en virtud de un cuasi contrato, es decir, de un lazo de obligación. De aquí se infiere que él no puede promover contra los terceros sino cuando el juez haya declarado el pago indebido; desde ese momento los derechos de los terceros caen como conferidos por una persona que ningún derecho tenía sobre la cosa, y por consiguiente, que ha hecho el pago indebido puede reivindicar contra todo tercer detentador, si la cosa pagada es inmobiliaria. Hay alguna dificultad sobre los efectos del pago indebido; volveremos á ocuparnos de esto en el título de los *Cuasi contratos*.

109. Las donaciones restituibles están regidas, en teoría, por los principios de la condición resolutoria tácita. En efecto, la restitución se funda en la voluntad del donador que se presume quiere la igualdad entre sus herederos presuntos, á menos que manifieste una voluntad contraria. Luego el donatario sólo recibe una propiedad resoluble, si se pide la restricción, su título se desvanece, queda resuelto retroactivamente, y con su título desaparecen todos los derechos que ha podido conceder á terceros. Pero el código Napoleón no consagra esta teoría en todo su rigor, la deroga mante-



niendo, en cierto sentido, los derechos del donatario; siendo esta materia enteramente especial, conviene aplazarla para el título de las *Sucesiones*.

110. La propiedad es revocable en diversos casos y con diversos efectos; luego deben distinguirse las diversas causas de revocación. La revocación tiene lugar desde luego, en virtud de una condición resolutoria, sea tácita, sea escrita en la ley. Las donaciones son revocables por causa de inejecución de las cargas; esta es una verdadera resolución, por aplicación del principio de que la condición resolutoria se subentiende en los contratos sinalagmáticos, en el caso en que una de las dos partes no satisface su compromiso (art. 1184). No hay más que una diferencia en los términos; el código llama revocación en las donaciones lo que llama resolución en los contratos á título oneroso; por lo demás, los principios son los mismos. El donador debe proceder judicialmente contra el donatario, puesto que procede en virtud de un contrato, es decir, de un lazo de obligación. Cuando el juez ha pronunciado la revocación, el título del donatario queda resuelto, en el sentido de que se considera como si jamás hubiese existido; si él ha concedido derechos reales sobre la cosa donada, estos derechos caen con el suyo, porque jamás ha tenido el derecho de conferirlos. Luego el donador puede reivindicar contra todo tercer detentador. Esto es lo que en el lenguaje un poco bárbaro de la escuela, se llama revocación *ex tunc*; sería más sencillo llamarlo resolución, supuesto que tiene todos los efectos de tal. Volveremos á insistir sobre las dificultades de la materia en el título de las *Donaciones* (arts. 953, 954 y 956).

El código admite también una revocación de pleno derecho: cuando la donación se hace por una persona que no tenía hijos cuando se celebró el acto, es revocada de pleno

derecho por el nacimiento de un hijo legítimo del donador (art. 960). Esta es aún una resolución, pero una resolución que está regida por los principios de la condición resolutoria expresa; en efecto, ella opera de pleno derecho, aun á pesar del donador (art. 964); se considera que el donatario jamás ha sido propietario, y todos los derechos que ha conferido á terceros quedan sin efecto (arts. 963 y 966). La condición resolutoria es en este caso, más que una condición subentendida, porque ésta no opera de pleno derecho (art. 1184), y es una condición expresa la que se tiene por escrita en el contrato, porque está escrita en la ley. Este es otro caso de revocación *ex tunc*, ó por mejor decir, de resolución.

Por último, hay donaciones que el código Napoleón declara revocables por esencia; y éstas son las que los casados se hacen durante el matrimonio: el donador puede revocarlas á discreción. Como el donatario sólo tiene un título revocable, no puede conferir á los terceros más que derechos igualmente revocables. En este sentido, la revocación tiene los efectos de una resolución. Aplazamos para el título de las *Donaciones* las dificultades que la materia presenta.

111. En los casos que hemos recorrido, no puede decirse que haya una propiedad temporal. El título del propietario está sujeto á aniquilamiento, en el sentido de que si cae, se tiene por no haber jamás existido; luego jamás habrá habido translación de propiedad. Cuando se trata de una condición resolutoria expresa, ó que como tal se reputa, la resolución se hace aun á pesar de las partes. Destruida la propiedad, como si jamás hubiese existido, ya no es cuestión de propiedad temporal. Y sí, en los casos en que el antiguo dueño debe promover, no lo hace, y si confirma un título vicioso, el derecho de propietario se vuelve incon-



mutable, por consiguiente su propiedad es perpetua, como lo es, en general, toda propiedad. ¿Quiere decir esto que no haya propiedad temporal? La misma ley admite propiedades que cesan sin retroactividad, es decir, propiedades á tiempo.

La donación puede revocarse por causa de ingratitud. ¿Es esto en virtud de una condición resolutoria subentendida? No, porque la ley no aplica los principios de la condición resolutoria tácita; el derecho del donatario no está resuelto; aun cuando la donación está revocada, las enagenaciones hechas por el donatario, así como todo género de concesiones de derechos reales, quedan mantenidas (art. 958). Hé aquí una propiedad temporal; hasta el momento en que se hace pública la demanda de revocación por la vía del registro, el donatario ha seguido siendo propietario, y no cesa de serlo sino desde la inscripción. Esto es lo que, en el lenguaje de la escuela, se llama *ex nunc*, para marcar que no tiene efecto retroactivo y que, por consiguiente, no tiene efecto contra tercero.

Los enviados en posesión definitiva de los bienes de un ausente tienen igualmente una propiedad revocable. Si el ausente vuelve, recobra sus bienes; si han sido enagenados ó gravados con derechos reales, debe respetar lo que los enviados hayan hecho. Luego los enviados han sido propietarios respecto á terceros, lo mismo que el donatario ingrato; lo han sido desde el envío definitivo hasta la vuelta del ausente. En este sentido, su propiedad ha sido temporal (art. 182).

Por último, puede considerarse como propiedad temporal el derecho del usufructuario, cuando el usufructo cesa por el abuso que hace de él. Esta es una caducidad, una pena, y toda pena no tiene efecto sino en el porvenir; los actos que el usufructuario ha ejecutado hasta el momento

en que el tribunal lo declara despojado son válidos, porque ha sido usufructuario hasta aquel momento (art. 618).

112. ¿Los tres casos de revocación que implican una propiedad temporal son los únicos? Aquí vuelve á presentarse la cuestión de saber si la propiedad puede ser temporal. Nuestra opinión es que el texto del código la decide. ¿Si puede haber tres casos de propiedad á tiempo, porque no había de haber más? Se dice que la propiedad es irrevocable por naturaleza; admitimos esto ¿pero lo es por esencia? El código contesta á nuestra pregunta; si la propiedad fuese esencialmente perpetua, el legislador no habría podido consagrar una propiedad temporal. Si la ley lo admite, esto prueba que la propiedad, perpetua por naturaleza, puede hacerse temporal. Si puede volverse temporal en virtud de la ley, lo puede también por las convenciones de las partes. ¿Acaso los propietarios no pueden disponer de sus bienes de la manera la más absoluta? El art. 544 lo dice. ¿Por qué, pues, no habian de poder disponer de sus bienes temporalmente? Se cita una sentencia de la corte de casación, en cuyos considerandos se lee que el derecho de propiedad no podría estar limitado por el tiempo(1). Esta sentencia se ha dado en materia de enfiteusis; si la corte ha querido decir que la esencia de la propiedad se opone á que se conceda por tiempo, se ha engañado, supuesto que el mismo código admite una propiedad temporal; pero la corte no ha tenido que juzgar la cuestión de la propiedad temporal, luego no ha podido resolverla. ¿Se invocará el interés público? Se le podrá invocar contra el principio de la propiedad resolutoria, puesto que deja la propiedad en la incertidumbre, y que obrando contra los terceros, siembra las perturbaciones en las relaciones civiles. Esto no ha impedido que los autores del có-

1 Sentencia de casación, de 8 de Julio de 1851 (Dalloz, 1851, 1, 198).



digo hayan consagrado la propiedad resolutoria, y aun sin que publicidad de ningún género lo advierta á los terceros. La propiedad temporal tiene mucho menos inconvenientes, supuesto que deja subsistentes los derechos conferidos á terceros. Estos no tienen más que un interés, y es conocer el momento preciso en que cese el derecho del propietario. Bajo el imperio del código civil, no había publicidad, salvo para la revocación de las donaciones contra el donatario ingrato; nuestra ley hipotecaria ha extendido esta disposición á todos los casos de revocación retroactiva. (1).

113. Queda una dificultad. Las partes contrayentes pueden estipular una propiedad revocable, sea con retroactividad, sea sin ella. Si han declarado su voluntad á este respecto, todo está dicho, supuesto que su voluntad tiene fuerza de ley. Pero si su intención es dudosa ¿qué debe admitirse, una revocación retroactiva, ó una revocación no retroactiva? Hay que ver, según creemos, cuál es en derecho común y cuál es la excepción. Ahora bién, el derecho común, la regla es ciertamente la irrevocabilidad de la propiedad; por lo mismo hay que interpretar la convención en el sentido de la irrevocabilidad cuando hay dudas. Podría creerse que la revocación no retroactiva respeta el principio de la irrevocabilidad, supuesto que mantiene los actos ejecutados por el propietario (2). En realidad, esta revocación sola es la que crea propiedad temporal, supuesto que cesa en virtud del título mismo que lo constituye; mientras que la revocación retroactiva mantiene el principio de la perpetuidad del derecho de propiedad; en efecto, en toda hipótesis, no habría más que un solo propietario, sea el antiguo dueño, si hay

1 Véase en sentido contrario Demolombe, tomo 9º, p. 488, número 546.

2 Esta es la opinión de Namur, *Curso de Institutas*, tomo 1º, párrafo 96, número 5.

revocación, sea el nuevo, si no la hay. Esto equivale á decir que en la revocación retroactiva, no hay propiedad por tiempo; luego, en la duda, ésta es la que debe aceptarse.

*SECCION II.—De las restricciones que reciben el derecho de propiedad.*

§ I.—¿DE DÓNDE NACEN ESTAS RESTRICCIONES?

114. Después de haber dicho que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, el art. 544 agrega: «Con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos». Hay otra restricción que resulta de los principios generales: el propietario no puede usar de su derecho, de modo que lastime el derecho de los demás. Antes de examinar cuáles son las restricciones que recibe el derecho de propiedad, debe verse cuál es el límite de dichas restricciones. La cuestión no se presenta sino para las leyes y los reglamentos, en el sentido de que el poder legislativo y el reglamentario tiene límites cuando se trata de restringir el derecho de propiedad; importa precisarlos. En cuanto á las restricciones que resultan del conflicto de los diversos derechos en el estado de sociedad, los expondremos al mismo tiempo que examinemos el principio y la extensión de dichas restricciones.

La dificultad no existe sino para el poder reglamentario. En cuanto al poder legislativo, la cuestión es sencillísima: obra con entera libertad en vista de los intereses generales de la sociedad; su acción no está embarazada más que por la Constitución. Ahora bién, nuestra Constitución no establece más que dos principios relativamente á la propiedad. El uno es concerniente al derecho penal; según los términos del art. 12, no puede establecerse la pena de la con-

