

comisorio tácito que la ley no admite, que prohíbe, y el pacto comisorio expreso que la ley admitiera.

326. Se ha presentado ante la Corte de Casación un caso en el que las partes contratantes parecen haber tenido por objeto rodear la dificultad. Dos esposos ceden un crédito mediante una renta anual y vitalicia de 2600 francos, reducible á 2000 francos á la muerte de uno de ellos, con garantía de una caución solidaria. Se decía en el acta: «Como condicion expresa y sin la que las presentes no tendrán lugar se conviene terminantemente que, en el caso en que el deudor rentista y los caucionantes dejaran de pagar dos vencimientos consecutivos de la renta, los acreedores rentistas tendrán el derecho, quince días después de un mandamiento sin efecto, de exigir una nueva y buena caución ó una garantía solvente. Para el caso en que nueva garantía no fuera ministrada los acreedores rentistas quedan autorizados á exigir el pago inmediato de 26,000 francos, suma fijada á prefijo como cláusula penal por la inexecución del contrato.» La Corte de París interpretó la convención en el sentido de que los acreedores rentistas, al estipular una cláusula penal, habían renunciado el derecho de resolución que les daba el art. 1977. Hubiera sido mejor haber dicho que la cláusula penal tenía por objeto evadirse del art. 1978 para colocarse bajo el imperio del art. 1977; queda el derecho de resolución mientras que el art. 1978 lo niega. La sentencia fué casada, y debía serlo, porque daba á la cláusula penal un efecto que no tenía en la intención de las partes contratantes. La estipulación de una pena no implica en derecho la renuncia á perseguir la ejecución, así como la resolución de una convención en el caso en que la ley la autoriza; y de hecho la renuncia de un derecho no se presume.

En el caso, lejos de renunciar el derecho de resolución, la intención de las partes era poner este derecho al

abrigo de toda contestación, colocándolo bajo el imperio del art. 1977. (1)

327. En la opinión general se admite la validez del pacto comisorio. Queda por determinar el sentido y el alcance del pacto. Hemos dicho en el título *De las Obligaciones* que todo en esta materia depende de la voluntad de las partes contratantes, puesto que se trata de la interpretación de un contrato. La intención de las partes puede ser la de permitir al acreedor promover la resolución ó declarar ellas mismas resuelto el contrato sin que sea necesaria una demanda judicial. En el primer caso el pacto comisorio tendrá el efecto que produce, según el art. 1184, la condición resolutoria tácita. El acreedor rentista tendrá que pedir la resolución por acción judicial y el juez podrá conceder un plazo al deudor. La jurisprudencia está en este sentido; (2) se demuestra muy favorable para el deudor rentista, como si no estuviera muy segura del derecho de resolución que concede al deudor. Esto es olvidar que la resolución es un derecho del acreedor, derecho que, en el caso, es convencional; el juez tiene por misión prestar apoyo á los derechos que resultan de los contratos y no le pertenece seguramente enervarlos y nulificarlos. Esto es lo que hizo la Corte de Besangón. Partiendo del principio de que la condición resolutoria no existe de pleno derecho en el contrato de renta vitalicia la Corte concluye que la cláusula resolutoria, cuando se estipula, debe ser apreciada en rigor; es decir, que se debe restringirla más bien que extenderla. El principio es falso; no se restringen las convenciones y no se extienden; se toman tal como son; forman la ley de las partes y esta ley obliga también al juez. En el caso el contrato decía que los vendedores por renta vitalicia podrían volver á

1 Casación, 2 de Diciembre de 1856 [Daloz, 1856, 1, 443].

2 Tolosa, 29 de Enero de 1838 (Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 101).

la propiedad del inmueble vendido un mes después de un mandamiento que hubiera sido hecho sin resultado; esto es manifestar bastante claramente la voluntad de que la resolución dependería de los vendedores sin auxilio de la justicia. La Corte de Besangón, al contrario, dice que esta cláusula permitía al juez buscar la intención de las partes y examinar las circunstancias que podían atenuar el retardo del deudor; y encontrando favorables las circunstancias decidió que no había lugar á la resolución. (1) Esto no es ejecutar las convenciones de las partes, es violarlas con consideraciones de equidad; es verdad, pero es esta equidad lo que atemorizaba á los litigantes en el derecho antiguo. Cuidemos de que no pueda decirse, como se decía bajo el régimen de la equidad de los parlamentos: ¡Dios nos libre de la equidad de los tribunales!

328. ¿Pueden las partes estipular que el contrato será resuelto de plano; es decir, sin intervención de la justicia, si el deudor no paga las anualidades? Esto no es dudoso toda vez que se admite que el pacto comisorio puede ser estipulado; la libertad de las partes es el derecho común; sólo que no pueden derogar las leyes relativas al orden público y á la moral; y el pacto comisorio es únicamente de interés puramente privado. La doctrina (2) y la jurisprudencia están acordes. Citaremos como ejemplo un caso que fué presentado ante la Corte de Casación. Dos señoras, madre é hija, venden por renta vitalicia una finca á dos esposos bajo la cláusula siguiente: «Como dichas señoras se resolvieron á vender sus bienes por renta vitalicia para procurarse el descanso, la tranquilidad y el bienestar, se conviene y acepta recíprocamente que si los deudores dejan de pagar la renta por dos trimestres la presente venta quedará

1 Besangón, 5 de Enero de 1870 (Dalloz, 1873, 2, 98).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 593, nota 24, pfo. 399; Pont, t. I, p. 389, número 764 y las autoridades que citan.

resuelta de plano si las vendedoras así lo quieren (la condición estaba, pues, en su favor), sin tener necesidad de mandarla pronunciar en justicia ni cumplir más formalidades que manifestar su voluntad por una simple acta extrajudicial y notificar la desocupación pura y simple. Este es un pacto comisorio claramente formulado: expresa bien la intención de las partes: quieren evitar las dificultades de un proceso por resolución y estipulan, en consecuencia, que la resolución tendrá lugar sin intervención de justicia. Pero como está en el interés del acreedor que la resolución tenga lugar de plano es necesario que manifieste la voluntad de aprovechar la cláusula resolutoria: esto es lo que se reserva hacer por un simple acto extrajudicial. Si la cláusula habla de una notificación para desocupar esto es para que en el caso el deudor se negase á abandonar el lugar. Habiéndose realizado el caso previsto por la cláusula las acreedoras rentistas dieron mandamiento á los deudores para que pagaran las anualidades vencidas: no habiendo tenido resultado esta notificación las acreedoras rentistas declararon por acta que consideraban desde entonces la venta como resuelta y que iban á proveerse para obtener el abandono del bien vendido y hacer constar sus deterioros. Instancia judicial acerca de los deterioros, y luego demanda por resolución; esta última acción era inútil, puesto que por efecto de la cláusula y del mandamiento seguido de la declaración de las acreedoras la venta queda resuelta. El primer juez declaró la venta resuelta; en la apelación los deudores hicieron ofertas reales por las anualidades vencidas la Corte de Burdeos mantuvo la resolución. Recurso de Casación. Los demandantes sostenían que el art. 1978 no permite estipular la resolución del contrato de renta vitalicia; la Corte contesta que la ley no prohíbe la cláusula resolutoria; que, por consiguiente, ésta es válida, no tenien-

do, por otra parte, nada contrario á la moral ni al orden público. El recurso pretendía después que el primer juez hubiera debido conceder un plazo á los deudores y aceptar las ofertas que habían hecho. Esto era confundir la condición resolutoria tácita del art. 1184, que debe ser pedida en justicia, con el pacto comisorio que declara el contrato resuelto de plano. La Corte de Casación contesta, de un modo bastante singular, que ni el art. 1184 ni el 1156 imponían al juez que conoce la acción de rescisión del contrato, la obligación de conceder á los deudores un plazo para el pago de las anualidades vencidas, ni de atenerse á las ofertas tardías hechas por ellos después de un apremio judicial, y una sentencia que había pronunciado la rescisión la Corte hubiera debido decir que la resolución existía independientemente de toda demanda judicial en virtud del contrato y de la manifestación de voluntad de las acreedoras; de donde seguía que éstas no tenían nada que pedir al juez y que, por consiguiente, éste no tenía derecho para conceder un plazo ni aceptar ofertas que los deudores no tenían derecho de hacer. (1)

329. Cuando el pacto comisorio dice que la resolución tendrá lugar de plano á voluntad del acreedor rentista la resolución no tiene que pedirse en justicia; basta, como lo decía muy bien el acta que acabamos de relatar (número 328), que el acreedor declare su voluntad de aprovechar la cláusula. ¿Cómo debe manifestarse esta voluntad? ¿Es necesario una notificación ó un mandamiento? En principio no, pues el acreedor rentista no pide nada, sólo dice que su voluntad es aprovechar la cláusula resolutoria. Transladamos acerca de este punto á lo que fué dicho en el título *De las Obligaciones*. Ordinariamente el acta dice que el acree-

1 Denegada, sección civil, 28 de Marzo de 1817 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 99, 3.º) Compárese denegada, 26 de Mayo de 1868, 1, 492 y 9 de Junio de 1869 (Dalloz, 1870, 1, 82).

dor rentista hará una notificación ó un mandamiento al deudor. Se entiende que hay que atenerse á la convención. ¿Debe esta notificación acompañarse de un certificado de supervivencia de la prueba legal de la existencia del acreedor? La cuestión fué presentada dos veces ante la Corte de Casación y cada vez fué sentenciado de hecho más bien que de derecho que el certificado de supervivencia no era necesario. (1) Si á la vez que promueve la resolución el acreedor rentista pide el pago de las anualidades se está en los términos del art. 1983; el demandante tendrá que justificar su existencia por un certificado de supervivencia ó por cualquiera otra prueba legal. Pero el acreedor no necesita promover en justicia, la resolución existe en virtud del contrato desde que consta que el deudor no pagó las anualidades; basta con una simple manifestación de voluntad del acreedor, y ningún texto exige que dicha manifestación esté acompañada de la prueba legal de la existencia del demandante.

330. Otra es la cuestión de saber si la resolución, en caso de falta de pago de las anualidades, puede ser pedida por los herederos. Hay que distinguir si el pacto comisorio dice sencillamente que el contrato será resuelto ó que la resolución podrá ser pedida, y si el acreedor rentista llega á morir antes de haber intentado su acción no puede tratarse para los herederos de provocar la resolución de un contrato que ya no existe; en efecto, ¿qué decidiría el juez? ¿pronunciaría la resolución del contrato de renta? La renta está extinguida, ya no hay contrato, ni acreedor rentista, ni deudor. (2) Sucede de otro modo cuando el pacto comisorio dice que la resolución tendrá lugar de plano derecho por el único hecho de que el deudor rentista no pagase las anua-

1 Véanse las sentencias de 1868 y de 1869 ya citadas, p. 410, nota.

2 Denegada, 20 de Junio de 1831 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 106).

lidades. En esta hipótesis hay aún una distinción que hacer. Generalmente se dice en el acta (núm. 328) que la resolución no tendrá lugar sino cuando lo quiera el acreedor: se necesita, pues, que exprese su voluntad en la forma prevista por el contrato. ¿Si llega á morir antes de haber manifestado esta voluntad podrán sus herederos declarar que quieren resolver el contrato? Se enseña la afirmativa, (1) pero es dudosa; ¿no se puede decir que un derecho que depende de una manifestación de voluntad es un derecho ligado á la persona del acreedor rentista? Es cierto, en nuestro concepto, que los acreedores del acreedor rentista no podrían ejercer el derecho de resolución, pues que el acreedor puede no desear resolver el contrato y todo depende de su voluntad. Se dice que la situación de los herederos es más favorable que la de los acreedores; representan al difunto y ejercen todos sus derechos; pueden también declarar que entienden aprovecharse de la cláusula resolutoria, pues que esta cláusula fué estipulada para ellos, puesto que el acreedor estipula para sí y para sus herederos. Esto sería verdad si se tratara de un derecho transmisible á los herederos; pero la renta acaba con la muerte del acreedor rentista, y no se puede decir que el contrato estaba resuelto antes de su definición. No habría ninguna duda si la cláusula dijese que sin manifestación ninguna de voluntad y por el solo hecho de no pagar las anualidades el contrato quedaría resuelto. En este caso el contrato es resuelto antes de la muerte del acreedor rentista y los herederos aprovechan la resolución.

331. ¿Cuál es el efecto de la resolución? El pacto comisorio es una condición resolutoria expresa; luego se debe aplicar el principio del art. 1183; el contrato está resuelto como si no hubiese existido jamás; el deudor rentista debe restituir el capital ó el fundo que ha recibido, así como los in-

1 Pont, t. I, p. 389, núm. 765.

tereses ó los frutos, y el acreedor rentista debe restituir las anualidades. Tal es el rigor del derecho. La Corte de Burdeos lo ha juzgado así en el negocio que hemos referido (núm. 328); declaró la venta y el contrato de renta vitalicia resueltos, y ordenó, en consecuencia, que los acreedores rentistas restituirían las anualidades en tanto que excedieran los intereses, salvo deducir el valor de los deterioros que se hubieran hecho en los muros y en los fundos vendidos. Generalmente las partes preveen lo que el acreedor rentista deberá restituir en caso de resolución, y la cláusula generalmente dice que el acreedor rentista tiene derecho á las anualidades hasta el día de la resolución. Aquí no hay una verdadera resolución, puesto que el acreedor recupera su capital ó su fundo y guarda, no obstante, las anualidades que comprenden una parte del capital ó del fundo enajenado. Sin embargo, la cláusula debe recibir su ejecución, puesto que la voluntad de las partes hace ley. (1)

Sucedería lo mismo si estuviera estipulado que á falta de pago de una anualidad la renta concluiría quince días después de un mandamiento sin efecto y que el deudor quedaría obligado á entregar al acreedor un capital fijado á pre-fijo. En un caso juzgado por la Corte de Rouen el capital que debía de restituirse era de 20,000 francos, mientras que el deudor no había recibido más que 10,000 francos; el deudor rentista sostenía que no debía entregar ó devolver más que lo que había recibido. Esto era no tener en cuenta la convención muy válida, puesto que avaluaba los daños y perjuicios ó la pena que el acreedor rentista puede reclamar en caso de inejecución de la convención; y no correspondía al juez disminuir el monto de los daños y perjuicios convencionales á la pena. (2)

1 Denegada, 26 de Mayo de 1868 (Dalloz, 1868, 1, 492).

2 Rouen, 6 de Febrero de 1874 (Dalloz, 1875, 2, 199).