

1180 Frances, 1298 Holandes, 1133 Napolitano, 876 de Vaud, 1271 Sardo, 2037 de la Luisiana.

"Cum qui stipulatus est sub conditione, placet, etiam pendente, conditione, creditorem esse," ley 42 al principio, título 7, libro 44, y la 56, título 16, libro 50 del Digesto.

"Creditoribus, quibus ex die, vel sub conditione debetur, et propter hoc nondum pecuniam petere possunt, æque separatio debetur, quoniam et ipsis cautione comuni consulatur," ley 4, título 6, libro 42 del Digesto.

Podrá, pues, y aun deberá hacer inscribir su título en el registro de hipotecas, si la tiene, y hacer valer su derecho en el juicio de graduación de acreedores para ser clasificado desde luego en su debido lugar y pagado cuando se cumpla la condición. Entretanto, serán pagados los acreedores puros y simples aunque posteriores en grado, dando la competente fianza de restituir, si llega á cumplirse la condición: esto parece mas beneficioso á los verdaderos acreedores, salvo si se dispone otra cosa en el Código de procedimientos: deberán tambien ser citados para el concurso: vé los artículos 871 y 704.

El deudor puede repetir. En el fondo, y por consecuencia viene á disponer lo mismo el artículo 1181 Frances, aunque malamente redactado, segun observa juiciosamente Rogron; 1299 Holandes, 1134 Napolitano, 1272 Sardo, 877 de Vaud, 2038 de la Luisiana.

Ex conditionalis stipulatione tantum spes est debitum iri, párrafo 4, título 16, libro 3, Instituciones. "Cedere diem significat, incipere deberi pecuniam: ubi sub conditione quis stipulatus fuerit, neque cesit ne-

que ántes de cumplirse la condición, no se puede decir propiamente obligado el deudor; tambien lo es, que mientras haya esperanza de que la condición se cumpla, existe por lo menos un principio de obligación por parte del deudor, que consiste en la guarda y conservación de la cosa para poderla entregar llegado el caso; por lo que este principio de obligación supone necesariamente en el acreedor el derecho que le concede dicho artículo.—N. de los EE.

que venit dies, pendente conditione," ley 213, título 16, libro 50 del Digesto.

"Non es tenuto de cumplir la promission: hasta que se cumpla aquella condición sobre que fué fecha;" ley 14 título 11, Partida 5.

"Sub conditione debitum per errorem solutum pendente quidem conditione repetitur, ley 16, título 6, libro 12 del Digesto, copiada en la 32, título 14, Partida 5, que dá la razon: "porque podría acaecer por ventura que se non cumpliria la condición," y hasta entonces nada se debe; hay solo esperanza de que se deberá.

Aunque dichas leyes hablan solo de la condición propia ó referente á suceso futuro é incierto, habia y habrá de observarse necesariamente lo mismo en la condición impropia ó referente á hecho pasado, pero desconocido de las partes: la razon de la ley de Partida obra igualmente en ambos casos: vé lo espuesto en el artículo 1030.

En las obligaciones ó plazo sucede lo contrario, porque se debe desde luego, aunque no puede repetirse hasta el vencimiento: vé el artículo 1046.

ARTICULO 1040.

Quando las obligaciones se hayan contraido bajo la condición suspensiva, y pendiente esta se perdiere, deteriorare ó bien se mejorare la cosa que fuere objeto del contrato, se observarán las disposiciones siguientes.

Si la cosa se perdió por culpa del deudor, este queda obligado al resarcimiento de daños y perjuicios.

Entiéndese que la cosa se pierde, cuando perece, queda fuera del comercio ó desaparece, de modo que se ignora su existencia ó no se puede recobrar.

Quando la cosa se deteriora sin culpa del deudor el menoscabo es de cuenta del acreedor.

Deteriorándose por culpa del deudor, podrá el acreedor optar entre la indemnización de daños y perjuicios ó la rescisión del contrato.

Si la cosa se mejora por su naturaleza ó por el tiempo, las mejoras ceden en favor del acreedor.

Si se mejora á espensas del deudor, no ten-

drá este otro derecho que el concedido al usufructuario en el artículo 447 (1).

1182 Frances, con diferencias que procuraré notar. Siguen al Frances el 1300 Holandes, el 878 de Vaud, el 1273 Sardo, 1135 Napolitano, 2039 de la Luisiana.

Bajo condición suspensiva; propiamente tal, no la del párrafo 2, del artículo 1030, que se regirá por lo dispuesto en el artículo 1100: de la resolutoria se trata en los dos artículos siguientes.

Si culpa del deudor. Stipulationes et legata conditionalia perimuntur, si pendente conditione, res extrinsecta fuerit, ley 8, título 6, libro 18 del Digesto. "Si la cosa se perdiere ó destruyese toda por qual manera quier, el daño seria del vendedor, magüer se cumplierse la condición despues," ley 26, título 5, Partida 5.

El efecto retroactivo se funda en la ficción de que el contrato fué puro; y la ficción no puede tener lugar, cuando no hay ya objeto sobre que recaiga: así, el vendedor no podrá reclamar del comprador en este caso el precio de la cosa.

Si se perdió por culpa del deudor. Los Códigos estrangeros no hablan de este caso, tal vez por considerarlo comprendido en las disposiciones generales sobre la responsabilidad á los daños y perjuicios: nosotros la espresamos como consecuencia de los artículos 1011 y 1013: *Si dolo culpave careat (devitor,* ley 51, título 1, libro 45 del Digesto, "Si

1. Cuando las obligaciones se hayan contraido bajo condición suspensiva, y pendiente ésta se perdiere, deteriorare, ó bien se mejorare la cosa que fuere objeto del contrato, se observarán las disposiciones siguientes.—Si la cosa se perdió por culpa del deudor, éste quedará obligado al resarcimiento de daños y perjuicios.—Cuando la cosa se deteriora sin culpa del deudor, el menoscabo es de cuenta del acreedor.—Deteriorándose por culpa del deudor podrá el acreedor optar entre la indemnización de daños y perjuicios ó la rescisión del contrato.—Si la cosa se mejora, por su naturaleza ó por el tiempo, las mejoras ceden en favor del acreedor.—Si se mejora á espensas del deudor, no tendrá éste otro derecho que el concedido al usufructuario en el artículo 990.—Arts. 1456 á 1461 lib. 3, tit. 2, cap. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

sine facto promissoris evenerit" párrafo 2, título 20, libro 3, Instituciones.

Entiéndese. La significacion lata que aquí se da á la palabra *perderse*, es igual á la que se da á *perecer*, *perire*, en las leyes 9, 13 y 14, título 15, libro 50, 51, título 1, libro 45, 92, título 3, libro 46, del Digesto, y párrafos 1, y 2, título 20, libro 3, Instituciones y 22, título 11, Partida 5.

En este mismo sentido ha de entenderse en el artículo 1163 y otros parecidos.

Se deteriora sin culpa del deudor. En este caso habemos preferido el Derecho Romano y Patrio, "Jam si extet res, licet deterior effecta, potest, dici esse damnum emptoris;" la citada ley 8, título 6, libro 18 del Digesto: "Si la cosa: se empeorase ó se mejorase, ante que la condición sea cumplida; estonce el daño de aquél empeoramiento ó la pro pertenesce al comprador;" la misma ley 26, título 5, Partida 5.

El Código Frances y demás modernos dan al acreedor en este caso la elección para resolver el contrato, ó exigir la cosa en el estado que tenga sin disminuir por esto su precio; y en este sentido venia redactado el artículo primitivo, que fué desechado por la Comisión á propuesta mia.

Los motivos del artículo Frances están en el discurso 59, que diga todo lector imparcial si se da una respuesta satisfactoria al argumento de que perteneciendo al comprador el aumento de la cosa, v. g., por aluvion, debe pertenecerle tambien el daño causado por el ímpetu ó avenida del rio: adviértase que Pothier, oráculo, por decirlo así, de los autores del Código Frances en materia de contratos, halla justa la disposición del Derecho Romano en este punto: *secundum naturam etc.* que lo cómodo de cualquiera cosa corresponda á la misma persona 10, *regulis juris*. "Aquel deve sentir el embago de la cosa, que ha el de pro de ella," regla 29, título 34, Partida 7.

Por culpa del deudor. El artículo Frances autoriza tambien al acreedor en este caso para resolver el contrato ó exigir la cosa como se encuentre, y ademas los daños y

perjuicios: lo segundo ha parecido mas conforme á la estabilidad de los contratos, y á los artículos 1011 y 1013.

Por su naturaleza, etc. Este párrafo no se encuentra en el artículo Frances y demas que le siguen; pero se da por supuesto en el discurso 59, y está espreso en el Derecho Romano y Patrio: vé el artículo 433.

Por impensas del deudor. Tampoco se hace mencion de esto en el artículo Frances ni en sus copias: nosotros resolvemos el caso como en el artículo 447, conforme con el 432 y otros iguales: vé los artículos 1054 y 1162.

ARTICULO 1041.

Quando la obligacion se hubiere contraido bajo condicion resolutoria, cumplida que sea esta, debe restituirse lo que se hubiere percibido á virtud del contrato.

La restitucion se hará ademas con frutos é intereses por aquel que hubiere faltado al cumplimiento de su obligacion.

En el caso de pérdida, deterioro, ó mejora de la cosa restituible, se aplicarán, al que debé hacer la restitucion, las disposiciones que, respeto del deudor, contiene el artículo precedente.(1).

Su primer párrafo es el artículo 1183 Frances, 1301 Holandes, 1274 Sardo, 879 de Vaud, 1136 Napolitano, 2040 de la Luisiana, y el 114 Prusiano, título 4, parte 1.

La disposicion y doctrina de este artículo se encuentran en las leyes 38 y 40, título 5, Partida 5, tomadas de los títulos 2 y 3, libro 18 del Digesto, sobre los casos mas frecuentes de condicion resolutoria, que eran los pactos llamados "de adicione in

1. Cuando la obligacion se hubiere contraido bajo condicion resolutoria, cumplida que sea ésta, debe restituirse lo que se hubiere percibido en virtud del contrato.—La restitucion se hará ademas con frutos é intereses por aquel que hubiere faltado al cumplimiento de su obligacion.—En el caso de pérdida, deterioro ó mejora de la cosa restituible, se aplicarán al que deba hacer la restitucion, las disposiciones que respecto del deudor contienen los artículos que preceden. Arts. 1462 á 1464, tit. 2, lib. 3, cap. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

diem y de lege commissoria" puestos en la venta: nosotros los habemos omitido en el título de este nombre: el Código Frances trata del segundo en los artículos 1656 y 1657

Debe restituirse lo que se hubiere percibido. Conviene ver lo que sobre esta condicion he dicho en el artículo 1031. Ahora añado que todas las disposiciones del artículo 1040 sobre el caso de condicion suspensiva son aplicables al de condicion resolutoria, convencional y consumado ya el contrato, pues por la existencia de ésta, el comprador por ejemplo, que era verdadero dueño de la cosa, se convierte en deudor de la misma: "Itemque si deterior fundus effectus sit facto emporis," ley 4 al principio, título 3, libro 18 del Digesto: "Si la cosa a fuesse empeorada por culpa del comprador, demientra que la el tovo, tenudo es de mejorar al vendedor el empeoramiento;" ley 38 al fin, título 5, Partida 5, y este es el fundamento y espíritu del tercer párrafo de nuestro artículo.

Por aquel que ha faltado al cumplimiento. Nihil penes eum residere oportet ex re in qua fidem fefellisset, dice la ley 5, título 3, libro 18 del Digesto, hablando del caso de resolucion por no haber pagado el comprador el precio, y la 38, título 5, Partida 5: nadie puede sacar provecho de su mala fé.

En la citada ley 4 Romana, y 38 de Partida, se disponia, como humano, que si el comprador habia pagado parte del precio, hiciera suyos los frutos de la cosa, compensándose estos con la parte del precio que perdía: hoy no podia sostenerse esta pérdida y se haria una compensacion proporcional.

Si la condicion resolutoria fué puesta en favor de una sola de las partes, claro es que podrá renunciarla, é instar por el cumplimiento del contrato; las mismas leyes citadas, y la 2 Romana da la razon. "Si aliter acciperetur, exusta villa in potestate emptoris futurum, ut non dando pecuniam, inemptum facere fundum, qui ejus periculo fuisset;" vé el artículo siguiente.

Sobre hacerse la resolucion de pleno derecho, ó no, puede verse el Rogron y los ar-

tículos 1656 y 1657 Franceses: yo no encuentro utilidad en esto: el mismo Rogron parece contradecirse al comentar el artículo 1184.

ARTICULO 1042.

La condicion resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliere su obligacion.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligacion ó la resolucion del contrato, con el resarcimiento de daños y abono de intereses, pudiendo adoptar este segundo medio aun en el caso de que, habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligacion.

El tribunal decretará la resolucion que se eclame, á no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo (1).

1184 Frances, 2041 de la Luisiana, 880 de Vaud, 1275 Sardo, 1137 Napolitano.

El artículo 1302 Holandes, niega al Juez la facultad de señalar plazo, cuando la condicion resolutoria no es implícita, sino convencional; y en el caso de ser implícita, concede todavía veinte dias á contar desde la demanda, para purgar ó cumplir la mora. El 919 Austriaco dispone lo contrario: "Cuan-

1. La condicion resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliere su obligacion.—El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligacion ó la resolucion del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses; pudiendo adoptar este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligacion.—Arts. 1465 y 1466, tit. 2, lib. 3, cap. 2, cód. civ. vigente.

La comision dice que el artículo 1465 establece que la condicion resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliere con la obligacion, pero como este principio pudiera ceder en perjuicio de un tercero que haya adquirido de buena fé, le pareció conveniente limitarlo estableciendo en el artículo 1467 como precepto que la resolucion del contrato fundada en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles ú otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fé, sino se ha estipulado espresamente y ha sido suscrito en el registro público.—N. de los EE.

do una de las partes no cumple, la otra no puede pedir la resolucion del contrato, sino únicamente compelerla á su cumplimiento."

El artículo Frances no distingue entre condicion resolutoria implícita y convencional para que el juez pueda conceder plazo: segun el discurso 59, puede concederlo en ambos casos: este mismo es el espíritu del nuestro, como luego se verá.

La ley 6, título 54, libro 4 del Código, parece favorable á este artículo. *Non impleta promisse fide dominii tui jus in suam causam reverti convenit.* La 14, título 44 del mismo libro, parece contraria. *Non ex eo quod emptor non satis conventioni fecit, contractus irritus constituitur,* y tambien la 8, título 38, libro 4 del mismo. La 6, título 1, libro 18 del Digesto da á entender que por la inobservancia del pacto se puede pedir la resolucion ó el cumplimiento del contrato.

La ley 58, título 5, Partida 5, dice en sustancia que, si no se observa el pacto puesto en la venta, y sin el que no se habria celebrado, puede esta *desfacerse*. Si la venta no fué hecha señaladamente por razon del pacto inobservado, queda válida, y solo puede pedirse el cumplimiento del pacto con los daños y manoscabos, si los hubo: pueden verse la 5, título 6, y la 41, título 14 de la misma Partida.

Algo mas parecida á la disposicion general de este artículo es la del párrafo 41, título 1, libro 2, Instituciones; y de la ley 46, título 28, Partida 3; la venta, á falta de pacto especial, lleva implícita la condicion resolutoria de que el comprador ha de pagar el precio, y la llevaban tambien los contratos innominados, como la permuta.

Nuestro artículo 1042 ilustra y fija este punto vago y oscuro en Derecho Romano y Patrio: la condicion resolutoria va implícita y se sobreentiende en todos los contratos bilaterales, porque se presume que ninguno quiere quedar obligado sino en el caso de que la otra parte cumpla su obligacion.

Pero como no puede quedar al arbitrio de la parte dolosa ó culpable deshacer el con-

trato es libre la otra en pedir su cumplimiento ó resolución, y en acudir á este segundo medio, cuando le haya resultado fallido el primero: téngase presente el párrafo 3 del artículo 1007: la facultad que el artículo concede á los tribunales, se funda en consideración de humanidad; *summum jus in ima injuria*; y no repugna al principio de que lo pactado es á ley entre los contratantes. Aquí se pide la resolución del contrato por el mismo que podía pedir su cumplimiento.

Aun cuando la condición resolutoria haya sido estipulada formalmente, es necesario acudir á los tribunales, poner en claro la nejecución, examinar sus causas, distinguir las de un simple retardo; y en el exámen de estas causas puede haberlas tan favorables, que el juez se vea forzado por la equidad para conceder un plazo: las leyes 2, párrafo 1, título 11, libro 2, y 21, párrafo 9, título 8, libro 4, ponen ejemplos de estas justas causas, y los hay también en las 1 y 2, título 8, Partida 3, y 37, título 11, Partida 5: vé nuestro artículo 1085 y el de la Luisiana que he copiado en el 1018: vé también el 1432, 1433 y 1646.

El Tribunal de Casación, siguiendo los buenos principios de legislación y los dictados de la equidad, tiene declarado que el artículo 1184 Frances no es aplicable á los casos en que las cosas han dejado de estar íntegras por haberse cumplido en parte la obligación, y esta no haya podido cumplirse íntegramente por fuerza mayor, Rogron, comentario á dicho artículo.

ARTICULO 1043.

La resolución de que se trata en el artículo anterior, cuando se funde en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles ú otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fé, sino ha sido estipulado espresamente é inscrita en el registro público, en la forma prevenida en el título 20 de este libro.

Respecto de bienes muebles, haya ó no habido

estipulación espresa, nunca tendrá lugar contra el tercero que los adquirió de buena fé (1).

Vé el número 7 del artículo 1831, y los artículos 1433 y 1434. El registro público es la única regla y guía para adquirir y conservar con seguridad la propiedad de los bienes inmuebles: el que no tiene fundado en él su derecho para lo uno ó lo otro, mal podrá hacerlo valer contra el tercero que adquirió de buena fé é inscribió su derecho.

Conviene ver los artículos 1389 y 1390, en los que puede tener lugar la disposición de este artículo, puesto que, según el 981, la entrega de la cosa no es necesaria para la transmisión de la propiedad.

En la falta de pago. Esta condición, según el artículo, va implícita en el contrato de compra y venta, y obrará siempre contra el comprador para resolver el contrato mientras posea la cosa vendida, así como obrará para la no entrega de la cosa en los casos de los artículos 1389 y 1390; pero no surtirá efecto contra el tercero de buena fé sin los requisitos de este artículo, pues solo así puede quedar aquel advertido de que no se pague el precio, y del riesgo que corre en la adquisición.

Las otras condiciones resolutorias, implícitas ó tácitas, como las de los artículos 960 y 964, no están sujetas á las restricciones de este artículo, y por consiguiente, en el caso de existir, se anularán las enagenaciones ulteriores, haya habido ó no buena fé.

Respecto de bienes muebles, porque respecto de estos no tiene el tercer adquirente el recurso de consultar el registro público para su seguridad, y debe culparse á sí mismo el

1. La resolución del contrato fundada en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles ú otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fé, si no se ha estipulado espresamente y ha sido inscrito en el registro público, en la forma prevenida en el título 23 de este Libro.—Respecto de bienes muebles, haya ó no habido estipulación espresa, nunca tendrá lugar dicha resolución contra el tercero que los adquirió de buena fé.—Arts. 1467 y 1468, tit. 2, lib. 3, cap. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

vendedor que los entregó sin ser pagado; vé lo espuesto en el artículo 982.

Si todavía existieron los muebles en poder del primer comprador, obrará contra él la condición resolutoria del artículo anterior, y en el caso de concurso de acreedores el privilegio especial, número 7 del artículo 1926.

ARTICULO 1044.

Toda condición posible, aunque su cumplimiento dependa en todo ó en parte de la voluntad de un tercero, debe cumplirse para que sea eficaz la obligación (1).

Este artículo fué puesto á mayor abundamiento, y para que no quedara duda de que en los contratos no tiene aplicación lo establecido por Derecho Romano y Patrio para las últimas voluntades sobre el cumplimiento de las condiciones que dependen en parte del hecho de un tercero, por referencia á este se ha dispuesto lo mismo en el 708, aun respecto de las últimas voluntades.

SECCION IV.

DE LAS OBLIGACIONES Á PLAZO Y SIN ÉL

ARTICULO 1045.

Es obligación á plazo, aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.

Entiéndese por día cierto, aquel que necesariamente ha de llegar, aunque se ignore cuándo.

Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar, ó no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección precedente (2).

1. Si la rescisión del contrato dependiere de un tercero, y este fuere dolosamente inducido á rescindirle, se tendrá por no rescindido.—Art. 1469, tit. 2, lib. 3, cap. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. Es obligación á plazo, aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.—Entiéndese por día cierto aquel que necesariamente ha de llegar.—Si la incertidumbre consistiere en si ha de llegar ó no el día, la obligación será condicional, y se regirá por las reglas que contiene el capítulo precedente.—Arts. 1471 á 1473, tit. 2, lib. 3, cap. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

Los tres párrafos de este artículo están tomados del Derecho Romano y Patrio.

El primero, del párrafo 2, título 16, libro 1 de las instituciones. "In diem stipulatio est, cum fit adjecto die, quo pecunia solvatur; vetuti, Decem aureos primis calendis Martii dare spondes." lo mismo en la ley 12 y siguientes, título 11, Partida 5.

El segundo, de la ley 45, párrafo 3, libro 45 del Digesto, y la 12, título 11, Partida 5. *Cum moriar, cum moriaris*; pues, aunque al hacerse la promesa, "Non se pueda señalar ciertamente el día (de la muerte), el ha de ser (llegar) en todas guisas;" y por esto lo pagado antes de la muerte no podrá repetirse, según el artículo siguiente, y la ley 17, título 6, libro 12 del Digesto. "Si cum moriar, dare promiserit et antea solvam, repetere me non posse, Celsus ait:" lo mismo dice la ley 32, título 14, Partida 5.

Las instituciones de heredero y los legados son condicionales, si el día, que de seguro ha de llegar aunque se ignora el cuándo, se refiere á un tercero, y no al mismo á quien se deja la herencia ó legado con la adición del día.

Las leyes 79, título 1, libro 35, 4 y 43, título 2, libro 36 del Digesto, ponen los ejemplos:

"Mi heredero, *cum ipse morietur*, dará ciento á Ticio:" el legado es condicional; pues aunque sea cierto que el heredero ha de morir, es incierto si morirá antes ó después que el legatario; y muriendo este antes que aquel, "dies legati non cedit vivo legatario, nihil ad hunc perventurum est;" en una palabra, el legado fué condicional y faltó la condición, el ejemplo es aún mas claro, si se pone: "Mi heredero dará ciento á Ticio, cuando muera Sempronio."

El otro ejemplo de dicha ley es: "Mi heredero dará ciento á Ticio, cuando este muera." El legado es puro y no condicional, "quia non conditione, se mora suspenditur: non potest enim conditio non existere."

Estos casos deben ser muy raros, pero si llegaran á ocurrir, entiendo que deben re-