

que se ha hecho por el C. Juez de Letras de Ciudad Victoria. ¿Vale la hacienda los seiscientos mil pesos en que fué estimada hace poco más de dos años cuando se verificó el contrato de venta? Indudablemente que nó. I. Se ha extraído ganado por valor de unos noventa mil pesos, sobre poco más ó menos. Sólo para pagar á un deudor particular del Sr. Bricton yo mismo entregué cincuenta y cinco mil pesos á cuenta del ganado, sobre lo que no existe más que un pequeño déficit á mi favor de docientos ochenta y tres pesos. II. El Sr. Bricton ha celebrado otras ventas de ganado, según él mismo se ha encargado de demostrarlo en parte. III. El ganado de la Hacienda quedó sujeto á intervención judicial desde hace más de año y medio y los gastos del secuestro se han pagado de ese mismo ganado. IV. La tierra ha disminuido de valor, pues la obligación de entregar al Sr. Bricton los setenta y cinco mil acres que le pertenecen, rebaja no sólo en setenta y cinco mil pesos el valor actual de la finca sino en el importe del demérito que ocasiona la desmembración, pues ya ésta sola separación de una parte de las tierras disminuye la importancia y valor proporcional del resto. V. Los daños causados en los bienes y propiedades de la Hacienda, por el mal manejo y desatendida administración de las personas empleadas por el Sr. Bricton, son de grandísima importancia. La disciplina relajada por completo entre los sirvientes, dedicados más al abigeato que al trabajo, las siembras y cultivos olvidados, y todos los ramos de producción en el más completo abandono, como sucede en una propiedad transitoria, pues así fué considerada la suya por el mismo Sr. Bricton

desde el principio. La reorganización en ese caso tendrá que costar mucho tiempo, dinero y trabajo.

Estos hechos son rigurosamente exactos y á ellos hay que agregar las consideraciones siguientes: El Sr. Bricton, como dueño, ha aprovechado los productos de la finca por espacio de más de veintidós meses. Nosotros los vendedores hemos estado en cambio privados de todo producto, pues el Sr. Bricton no ha pagado ni un solo centavo, á título de intereses de las cantidades que adeudaba. El Sr. Bricton, con sus faltas de cumplimiento y moratorias, nos ha ocasionado gastos de mucha cuantía, y cuando había prometido, pues él mismo lo estimó justo, resarcirnos en parte de esos gastos, faltó de nuevo á sus compromisos y nos ha puesto además en la necesidad de aumentar esos gastos con su infundada resistencia. El Sr. Bricton, aun después de constituido en mora, rehuye toda combinación de arreglo, y nosotros hemos procurado con nuevos términos, concesiones de toda clase, renunciadas de derechos adquiridos y prórrogas, facilitarle el modo de solventar sus obligaciones, sin llegar al caso extremo de ejecutarlo, más que cuando el cuidado de nuestros intereses así lo exigía imperiosamente.

Infiérese lógicamente de lo dicho: que dadas las condiciones en que hemos recibido la hacienda, los doscientos cinco mil pesos entregados al principio por el Sr. Bricton, no son suficientes para pagar la disminución del valor de la propiedad, los intereses no pagados, los daños y perjuicios que ha originado el comprador fuera de esos intereses, y los gastos que con motivo de su falta han debido hacerse por nuestra parte.

Paso á ocuparme ya en el estudio legal de las cuestiones traídas al debate por la parte contraria.

CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LOS HECHOS APUNTADOS.

1º La escritura de fecha 23 de Marzo de 1898, contiene: un contrato de venta, un contrato de hipoteca necesaria, según la estimación de las partes contratantes (art. 1875, frac. II del Código Civil), y una estipulación de reversión de la propiedad al vendedor, en caso de la falta de pago de alguno de los abonos convenidos. Este último convenio está consignado con las palabras de significación más clara y precisa para dar á entender lo que fué voluntad de los interesados, y su repetición en distintos lugares de ese documento confirma, si es que tal confirmación hubiera sido necesaria, el propósito deliberado y terminante de que esa devolución, hecha en la forma de una adjudicación, debiera cumplirse fielmente y llevarse á cabo cuando se llegara el caso previsto. Así, la cláusula décimoprimerá que el quejoso no transcribe íntegra en sus alegatos, dice á la letra en su parte final: *para que por la falta de pago de cualquiera de los abonos antes dichos y de sus intereses, los señores López mancomunadamente, puedan y tengan derecho de ejecutar los bienes hipotecados y mediante un solo requerimiento al Sr. Bricton, su representante ó sucesores legítimos, personalmente si están presentes, ó por aviso público en la forma prevenida por la ley para las notificaciones judiciales, con quince días de plazo, puede el acreedor adjudicarse ó pedir la adjudicación judicial de la citada finca en pago de sus créditos, réditos y gastos, dándose por vencidos todos los plazos y condiciones, y pudiendo disponer los Sres. López de ella, como de cosa que vuelve á su pleno dominio y propiedad, á cuyo efecto re-*

nuncia, de conformidad con el art. 1851 del Código Civil, al juicio y otras tramitaciones judiciales que las expresadas.

El actual abogado director del Sr. Bricton, que es el mismo que en la fecha del otorgamiento de esa escritura era mi director, que redactó por sí mismo la minuta de ese documento, que tenía á su cargo vigilar y cuidar nuestra seguridad y nuestros intereses que yo le había encomendado, ¿podría decirnos, porqué en aquel entonces le parecieran las frases que él empleara, tan claras y suficientes para garantizar nuestro derecho, y hoy las tacha de absurdas, ilegales y de significación anti-jurídica? El, que hace distinciones tan sutiles entre el acto de adjudicar y el título en que la adjudicación debe constar, como si el que se obligara á una prestación no estuviese obligado también á sus consecuencias, ¿podría decirnos qué se quiso significar con las frases: *puede el acreedor adjudicarse la citada finca?* ¿No resulta de la redacción de esa cláusula la obligación formal y expresa de verificar un acto, de la prestación de un hecho dependiente de la realización de un caso previsto?

2º Adjudicar es: declarar el juez de viva voz ó por escrito la pertenencia de alguna cosa.¹ Adjudicación en pago: la apropiación y aplicación que á un acreedor se hace judicialmente de los bienes de su deudor para cubrirle el importe de su crédito.² El abogado que redactó la escritura no debió ignorar esas definiciones, por más que ahora las invoca en contra de ella. Pues bien, la facultad concedida al acreedor *de adjudicarse la finca*, de declarar por un acto de su voluntad que esa co-

¹ Esriche. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.

² Esriche. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.

sa le pertenece cuando llegó á ser un hecho la falta de pago, ó es un absurdo jurídico, ó significa el conferimiento de esa facultad del juez al acreedor mismo, mediante la voluntad del deudor. Si lo primero, si al asentarlo así no supieron las partes contratantes, una que concedía y la otra que se abrogaba facultades que sólo á un juez competen, manifiestan, cuando menos la intención clarísima de la reversión de la propiedad, de la devolución lisa y llana de la cosa vendida cuando se faltara al pago convenido. Si lo segundo, si el acto voluntario del acreedor, consiguiente á la falta de pago basta para realizar la adjudicación, la autoridad judicial no debió intervenir más que para obligar al deudor á otorgar el título correspondiente.

3º La cláusula de que vengo tratando contiene derechos alternativos concedidos al acreedor: ó adjudicarse ó pedir la adjudicación judicial. Las reglas más elementales de interpretación de los contratos y convenciones¹ no permiten suponer que esos derechos sean tan disímbolos en su ejercicio, que el uno pueda ejercitarse por la sola realización de un acto volitivo del acreedor, por una declaración unilateral—bien entendido que fuese posterior á la falta de pago—y el otro por la secuela de los procedimientos relativos á avalúo, publicaciones, subasta y demás; sobre todo, si se considera: 1º, que la falta de pago hizo nacer nuestro derecho, no á exigir la cantidad de dinero debida, sino la devolución de la finca que se realizaría por la adjudicación, y 2º, que el deudor renunció al juicio y otras tramitaciones judiciales que las expresadas. Explicaré esto último.

¹ Dalloz. Palabra Obligations, núm. 867.

4º Dícese por el quejoso que la renuncia á que acabo de referirme no es válida, porque no se cita la ley renunciada. Esta afirmación, con todo lo que tiene de absoluta y antijurídica, es errónea por todos conceptos. Está citado el artículo 1851 del Código Civil que dice á la letra: *El acreedor no puede adquirir el predio hipotecado sino por convenio con el deudor, ó por adjudicación en los casos en que no se presente otro postor y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de Procedimientos.* Después de los términos relativos á cómo puede el acreedor adquirir el predio hipotecado, viene la cláusula gramatical ó complemento: *y con las condiciones y solemnidades que establezca el Código de Procedimientos.* Este complemento condicional, ó se refiere á los dos medios, ó solamente al último, aunque por la redacción y puntuación (no hay coma después de la palabra postor), se contrae más bien á la adjudicación que puede pedir el acreedor, no habiendo postores. Si lo primero, si el convenio con el deudor para adquirir el predio hipotecado requiere las condiciones y solemnidades del Código de Procedimientos, lo cual repito, aparece también ilógico pues de nada serviría un convenio que podría no realizarse, con la adjudicación á un tercero, ese artículo establecería en efecto un beneficio en favor del deudor; pero entonces está renunciado, pues que está citada expresamente la ley. Si el complemento de condiciones y solemnidades se refiere solamente á la adjudicación fuera de convenio, entonces resulta que la ley deja á estos convenios enteramente libres de trabas y procedimientos, concede amplitud á los contratantes en las estipulaciones voluntarias que hayan arreglado entre sí y que forman la ley á que

han de sujetarse.¹ No establece ningún beneficio y no hay necesidad de renunciar lo que no existe.

Por lo demás, es de todo punto necesario considerar que no se ha tratado nunca del ejercicio de una acción hipotecaria, sino de pedir el cumplimiento de una prestación de hecho; no se ha demandado ni pedido nunca el pago de dinero debido, sino el pago de una obligación del Sr. Brietson, nacida desde el momento mismo en que dejó de cumplir lo estipulado. Se citó el artículo 1851 del Código Civil, que permite al acreedor la adquisición del predio hipotecado por convenio con el deudor, porque además de la hipoteca que fué NECESARIA existe y se concluyó también entre los contratantes este convenio relativo á adquisición á reversión de la propiedad sin forma de juicio; á la devolución de la cosa sin más requisito que el requerimiento al acreedor para que la formalizara una vez ocurrida la falta de pago.²

5º Se nota desde luego cuán distinto es este convenio de adquisición en forma de adjudicación *per se* ó *per autoritate judicis*, de la otra adjudicación convencional á que se refieren los artículos 746 y 854 del Código de Procedimientos Civiles vigente en Tamaulipas, que es el mismo del Distrito Federal. En estos se trata ó de la ejecución de una sentencia recaída en juicio hipotecario cuando se persigue el pago de una cantidad de dinero, garantizada, así como la prelación del crédito con la cosa hipotecada, ó de los trámites de una subasta para pagar también dinero; en tanto que en aquélla, la adjudicación es la que por sí misma consti-

1 Artículo 1310 del Código Civil.

2 Art. 1419 del Código Civil.

tuye la obligación del deudor.¹ En la última, la acción versó acerca de una suma; en la primera, acerca de una cosa debida cuyo traspaso ó nueva adquisición debe constar en forma de adjudicación. En las previstas por la ley procesal debe haber liquidación y precio, mientras que en aquella á que nosotros tuvimos derecho, no es necesario ni una ni otro, supuesto que no podían tener influencia en que se verificara ó nó un traspaso ó devolución que estaba estipulado como consecuencia de una falta de pago. En unas se libra el deudor por el pago de la cantidad debida, mientras que en la convenida con el deudor nuestro, resulta necesaria é *ipso jure* de la falta de pago.²

6º La liquidación tiene por objeto en todos estos casos de ejecución por pago de dinero, establecer el monto de la cantidad debida; pero como aquí la obligación que hemos exigido no es el entero de una cantidad más ó menos variable, sino la entrega de una cosa y, en consecuencia, la obligación de formalizar ú otorgar el título ó documento en que esa entrega debe constar de una manera fidedigna, la liquidación de las sumas no pagadas por el deudor, ocupa, en los trámites que debieron seguirse, un lugar muy secundario. Cualquiera que fuese ó hubiere sido ese débito y cualesquiera que hubieren sido también los intereses y gastos, la adjudicación en pago de ese conjunto de valor insoluto réditos y gastos fué precisa é irremediable.³ El quejoso atribuye, ahora que se le exige el cumplimiento de lo pactado, un color de injusticia, de falta de equidad,

1 Dalloz—Palabra Obligations nos. 651 y 652.

2 Artículo 1276 del Código—Dalloz. Palabra Obligations, núm. 668—Cod. Napoleón, art. 1135—Toullier, tomo 6, núm. 334.

3 Duranton, números 384 á 386.

de lesión para él en resumen, á ese pacto, lo que no observó cuando convino en él expresa y terminantemente ni cuando lo ratificó en la transacción; pero esto revela, como en todo, su modo singular de apreciar sus propios compromisos, partiendo de un supuesto falso. No es lógico argumentar sobre lo que puede suceder, como si ya hubiera sucedido, y no es injusto actualmente exigirle esa prestación, cuando no ha entregado ningún abono, ni de capital, ni de intereses, ni de gastos, después del tiempo en que la ratificó en una transacción que no puede ser impugnada por motivo de lesión, cuando no pagó ni ha pagado los intereses que desde hacía más de año y medio, debía para la fecha de esa transacción, cuando no cumplió tampoco con entregar acciones por valor de cien mil pesos. Y más todavía: no hubiera sido posible en ningún evento esa injusticia futura y no realizada, pues está convenido que por cada diez mil pesos ó más que entregara el comprador, quedarían libres de hipoteca un número igual de ácreas de terreno de la Hacienda, así es que cada abono que hubiera hecho el Sr. Brietson, habría disminuido, con una proporción rigurosísima, el valor de la cosa que debiera adjudicársenos en caso de falta de pago de alguno de los demás abonos. Esto demuestra palpablemente la equidad de esos convenios.

7º Concediendo la ley entera libertad á los contratantes para poner las cláusulas que crean convenientes, y autorizado sin cortapisas el convenio de adquisición por el acreedor del predio hipotecado, no creo necesario establecer de una manera precisa la naturaleza legal de ese pacto contractual de adjudicación, celebrado en las escrituras de venta y transacción. El establece

sencilla y claramente un derecho del acreedor, que surge ó nace desde el momento mismo de la falta de pago del deudor. Ese derecho no sería tal, si no existiese la obligación relativa, la cual debe pesar, como consecuencia jurídica ineludible, sobre la otra persona que estipuló en un contrato sinalagmático. Esa obligación es, no la de adjudicar, pues según lo convenido, este acto corresponde al mismo deudor ó á la autoridad judicial, sino la de otorgar el título en que conste tal adjudicación, pues no se comprende el traspaso legítimo de una propiedad, sin la existencia del título que lo comprueba y perfecciona. El contrato legalmente celebrado obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también á todas las consecuencias que, según su naturaleza son conformes á la buena fe, al uso, ó á la ley.¹ Pretender, pues, como lo hace el quejoso, que porque no está expresamente pactado ó no se dice con palabras terminantes que él esté obligado á otorgar la escritura ó título de la adjudicación convenida, quede eximido de esa obligación y no se le pueda exigir tal otorgamiento, con lo cual quedarían nugatorios todos nuestros derechos, y él á salvo de todas sus obligaciones, es desconocer en absoluto la naturaleza de los contratos y las disposiciones de la ley positiva.

Considerada esa cláusula de adjudicación desde el punto de vista de la obligación de pago del Sr. Brietson, es cierto que jurídicamente se relaciona más bien á las obligaciones con cláusula penal que á las condicionales alternativas ó potestativas.² Si no se fundara ese convenio en el permiso concedido por el art. 1851 ya

¹ Código Civil, art. 1276.

² Comentarios de Laurent al art. 1226 del Código Francés.

citado, aun como cláusula penal, sería perfectamente válida y legal, sin que sea cierto en el caso, como ligeramente se afirma de contrario, que el valor de la pena excede al de la obligación principal. La cláusula penal en los contratos equivale á la estimación que las partes hacen de los daños y perjuicios que se causen por la inejecución.¹ La pena, pues, aquí quedaría estimada por el exceso del valor de la finca sobre la cantidad insoluta del precio. Hemos visto antes que ese exceso es casi nulo, por la depreciación que la Hacienda ha sufrido en terrenos y ganados; y deberían descontarse también los frutos que ha producido al comprador durante su posesión, los setenta y cinco mil acres que son de su propiedad, y el valor del ganado que conforme á la transacción le pertenece. Mas quiero suponer por un momento el caso imposible de que la Hacienda valga todavía seiscientos mil pesos. Las cantidades que, conforme á la transacción debió pagar el Sr. Brietson ascienden á cuatrocientos cincuenta y ocho mil pesos. La diferencia ó pena sería de ciento cuarenta y dos mil pesos, valor que está muy lejano todavía del de la obligación principal. Y considerado el asunto en su aspecto real y verdadero, la Hacienda que valía hace dos años seiscientos mil pesos, ¿valdría hoy cuatrocientos cincuenta y ocho mil, desmembrada en setenta y cinco mil acres, disminuido su ganado en un valor de ochenta mil pesos, pendiente la obligación de entregar ganado al Sr. Brietson, y pendientes también todavía las tramitaciones judiciales para conseguir el levantamiento del embargo obtenido por un acreedor particular de este último? La contestación negativa no es dudosa, y

¹ Laurent, Comentarios al art. 1229 del Código Francés.

entonces, ¿á qué viene á quedar reducido el valor de la pena?

9º En la cláusula décimoprimerá citada antes, quedó claramente explicado que el convenio de devolución ó adjudicación de la finca dió origen á una acción de los acreedores independiente en absoluto del ejercicio de la acción hipotecaria; pero todavía, para mayor confirmación de lo dicho, consta en la misma escritura otra cláusula, la vigésima segunda que transcrita íntegra es como sigue: *En caso de que el comprador falte al cumplimiento de uno de los abonos, podrán los vendedores, como ya se dijo, adjudicarse la finca objeto de esta venta, ó proceder á su enajenación á un tercero sin formalidad judicial alguna.* Esta convención sencilla y terminante, que no consta de más frases que las mencionadas, situada en un lugar muy distinto y lejano del que ocupa en la escritura la cláusula hipotecaria, aclara, precisa y ratifica el concepto de la primera, y aun da una facultad más á los vendedores: la de proceder á la enajenación de la finca sin formalidad judicial alguna. ¿Podría pretenderse todavía la conexión necesaria de este derecho nuevamente establecido, de adjudicarse la finca ó venderla, con el ejercicio de la acción hipotecaria? ¿Qué leyes podrían citarse que, á pesar de este convenio, exigieran el cumplimiento de ciertas formalidades para verificar la adjudicación ó enajenación de que se trata? ¿Bajo qué concepto jurídico podría decirse que por no haberse citado las leyes renunciadas esa estipulación no es válida?

10º La escritura de transacción de fecha 2 de Octubre de 1899 reconoce la vigencia de esas cláusulas y las incluye como de nuevo convenidas, en la forma siguien-