ción con arreglo á la ley bajo cuyo imperio fué perfeccionada la compraventa, podrá sin dificultad ejercitar ese derecho conforme á dicha ley, cualquiera que sea la disposición que acerca de este particular contuviera la legislación anterior, porque él ejercitaría, al hacerlo así, un derecho propio, derivado de la adquisición realizada, y no un derecho transmitido á él por el vendedor.

Interesa, por otra parte, considerar que las relaciones entre el adquirente y el locatario se establecen con el hecho de la compraventa y bajo el imperio de la legislación vigente al tiempo de la adquisición, no siendo posible, por lo tanto, que dichas relaciones se rijan por las leyes anteriores que estuvieren en vigor cuando fué celebrado el contrato de locación entre el locatario y el locador, á cuyo contrato debe estimarse extraño, bajo todos sus aspectos, el nuevo adquirente.

De lo dicho se deduce que si la venta hubiere quedado terminada bajo el imperio de una legislación que impusiera al comprador la obligación de respetar la locación anterior de la cosa comprada, como sucede en el Código italiano vigente (art. 1597), y en el contrato de compraventa no se hubiese establecido nada acerca de si el comprador quería ó no aprovecharse del derecho de poner término á la locación concedida por la legislación anterior, á pesar de haberse hecho constar que el fundo estaba arrendado, no podría el nuevo adquirente obligar al locatario á desalojar dicho fundo, porque según hemos dicho ya, las relaciones entre el adquirente y el locatario son consecuencia de la compraventa, mediante cuyo contrato fueron adquiridos los derechos derivados de la misma, y por lo tanto deben ser regidas por la ley vigente en el momento en que tuvo lugar el acto adquisitivo.

Por las mismas consideraciones deben ser regidas por la ley del tiempo del contrato de locación las relaciones entre el locatario y el locador; y en su virtud, en el caso de que dicha ley no autorizara la extinción de la locación por la venta á no mediar pacto expreso y bajo tales condiciones hubiera sido hecha la locación, el locatario

requerido para desalojar el fundo arrendado tendrá siempre derecho á obtener del vendedor el resarcimiento de todo daño pactado por la extinción de la locación, si el nuevo dueño que hubiese adquirido dicho fundo después de estar en vigor la ley nueva, le obligase á abandonar la finca por no haber reservado el locador en el contrato de venta el derecho del locatario ni haber pactado el respeto de la locación constituída con anterioridad.

335. Los principios expuestos hasta aquí y las aplicaciones hechas nos parecen suficientes para resolver también las cuestiones que puedan nacer con ocasión de otros contratos especiales, y no es oportuno ni útil extendernos más en este punto. Sin embargo, hemos de permitirnos una ligera indicación sobre el contrato de constitución de renta.

Para todo lo que concierne á la naturaleza é índole jurídica de este contrato, debe regir la regla general antes consignada; esto es, que debe aplicarse la ley del tiempo del contrato en cuestión para resolver si éste es ó no un verdadero contrato de renta vitalicia, ó una cesión, una donación, ó cualquiera otra clase de contrato aleatorio.

La cuestión principal de derecho transitorio que acerca de dicho contrato ha surgido, se refiere á la resolución del mismo y al rescate de la renta.

En cuanto á la resolución de dicho contrato, debe seguirse también el principio general, y, por lo tanto, tiene que caer igualmente bajo el imperio de la legislación del tiempo del contrato. En su consecuencia, si se hubiese estipulado, por ejemplo, con arreglo al Código civil austriaco, un contrato de renta vitalicia con cláusula resolutoria en el caso de falta de pago de las pensiones vencidas, aquel en cuyo favor hubiere sido constituída la renta vitalicia tendría el derecho de reclamar la resolución del contrato y de recobrar ó ser reembolsado del capital que entregó con dicho objeto, ó de volver á entrar en posesión de la finca vendida en dicha forma, con arreglo al Código austriaco, aunque la falta de pago hubiere

tenido lugar estando ya vigente en Italia el Código civil actual. No podría invocarse en contra de esto la aplicación de la ley vigente en el momento en que se realiza la falta del pago para deducir que de este hecho pueden derivarse las consecuencias establecidas por dicha ley para cuando no fuesen satisfechas las pensiones vencidas, puesto que en virtud del principio general de que la sustancia de un contrato debe ser regida por la legislación del tiempo en que el mismo hubiere sido celebrado, hay que reconocer que no sólo la validez, sino también las causas de resolución del mismo deben ser determinadas y reguladas por la ley, bajo cuyo imperio fué terminado (1).

Por la misma razón, en los contratos de renta constituídos con arreglo á las abolidas leyes napolitanas, no será necesaria la interpelación ó requerimiento para darse lugar al rescate del capital ó de los bienes en caso de no ser satisfechas dos anualidades de la pensión, pues dicho requisito no era exigido por las referidas leyes.

336. Además debe aplicarse también al contrato de renta otra regla que hemos expuesto ya, según la que la resolución del contrato en virtud de una causa nueva, no estimada ó apreciada por la legislación anterior, debe, sin embargo, admitirse si se hubiere perfeccionado bajo el imperio de la ley nueva el hecho al que atribuye dicha ley el ejercicio del derecho de rescate. En su consecuencia, la disposición contenida en el art. 1785 del vigente Código civil italiano, según la que puede ser obligado al rescate el deudor de una renta anual si no pagare dos anualidades consecutivas, será aplicable aun á las prestaciones censales constituídas en contratos celebrados con anterioridad á la promulgación de dicho Código y bajo el imperio de leyes que dispusieran lo contrario.

Por la misma razón serán igualmente aplicables aun á los contratos de renta anteriores, tanto el art. 1786 que concede el derecho al rescate en caso de quiebra ó insol-

(1) Confr. Casación de Venecia. Sentencia 11 de Septiembre de 1879 (Bazzara).- BETTINI, 1, 2, 921.

vencia del deudor, como el 2090 que hace derivar también este derecho del hecho de la apertura del juicio de graduación.

En todos estos casos, y en los demás semejantes á ellos, debe regir la regla general de que cuando el acto adquisitivo para la obtención de un derecho nuevo ó para el ejercicio de uno que hubiere sido adquirido ya, consista en un hecho ó acontecimiento no tenido en cuenta por la legislación anterior, debe aplicarse la ley bajo cuyo imperio se hubiere realizado ese hecho, excepto en el caso de que la persona en cuya contra se invoca la ley nueva, haya adquirido con anterioridad un derecho perfecto para ejecutar dicho hecho, sin incurrir por ello en las consecuencias de la nueva disposición legal.

337. Los principios de derecho transitorio que hemos indicado con relación á los contratos deben aplicarse también á los cuasi contratos y á todas las relaciones contractuales que de cualquier modo nazcan de los preceptos de la ley. En su virtud, todo acto voluntario del hombre que haga nacer una obligación jurídica por ministerio de la ley, debe ser regido por aquella bajo cuyo imperio fué ejecutado el hecho, y deben ser respetados al promulgarse una ley nueva los derechos adquiridos mediante él por las partes ó por terceras personas.

Esta regla debe aplicarse á todas las relaciones contractuales que no nazcan por virtud de un verdadero contrato celebrado, sino que se deriven de los actos de las partes, cualquiera que sea la forma que ellos puedan revestir. Tratándose de cuasi contratos, no puede menos de darse esta amplitud á la regla, porque á dicha clase pertenecen no sólo los actos llamados expresamente con dicha denominación por el legislador, sino también todas las obligaciones que no nacen de un verdadero contrato, y que, sin embargo, producen relaciones contractuales.

Sin descender á mayores particularidades, debemos decir que para todo lo relativo á la naturaleza, á la extensión y á los efectos de todas las obligaciones que nacen de la ley, rige la misma regla que expusimos al tratar de

los principios de derecho transitorio relativos á las obligaciones, así como también para los efectos de las mismas que pueden derivarse respecto de terceros.

En su consecuencia, para decidir, por ejemplo, si el *dominus negotiorum* puede ó no ser de la acción que habría debido ser directa contra el *negotiorum gestor*, para decidir si los actos ejecutados por el heredero presunto son ó no idóneos para hacer nacer una acción ejercitable contra el verdadero heredero, etc., etc., debe aplicarse la ley bajo cuyo imperio se hubiesen realizado dichos actos, y bajo la cual hubieren nacido, á consecuencia de los mismos, las relaciones contractuales.

338. Una de las cuestiones más graves que pueden suscitarse en esta materia es la siguiente: en el supuesto de que por la legislación vigente en el momento en que se ejecutan determinados actos, se admitiere un derecho cuya naturaleza sea la de un verdadero privilegio ó un derecho excepcional, y fuese después derogada dicha legislación, ¿deberá ó no ser respetado dicho derecho privilegiado si la ley nueva hubiese abrrogado todo privilegio ó el especial de que se trate?

Todo en esta cuestión depende de decidir cuál sea la naturaleza de la relación existente entre la ley, que en contemplación del indicado acto concede un derecho excepcional, y aquel que le ejecuta ó lleva á cabo para gozar dicho privilegio; esto es, si dicha relación tiene ó no la naturaleza propia de un verdadero cuasi contrato.

Esta cuestión nació en Italia con ocasión de las nuevas leyes que abolieron todos los privilegios y todas las exenciones en cuanto al pago de ciertos impuestos, como, por ejemplo, la ley de 14 de Julio de 1864 (núm. 1831), en cuyos artículos 10 y 11 abolió los privilegios y exenciones relativos al impuesto territorial.

En la aplicación de dichas leyes surgieron dos cuestiones: la primera consistente en si debían ser comprendidas en su precepto las exenciones temporales que habían sido concedidas por leyes especiales á aquellos que en determinados tiempos y lugares habían construído

nuevas edificaciones; y la segunda referente á si debían ó no considerarse comprendidas en tal precepto las exenciones concedidas á los que fueren padres de doce hijos, cuyas exenciones fueron mantenidas por la ley de 21 de Agosto de 1862.

La Corte de Apelación de Nápoles, en su sentencia de 1.º de Mayo de 1868 (1), decidió que todas las excepciones, cualquiera que fuese su clase, debían considerarse comprendidas en la abolición sancionada en los citados artículos de la ley de 1864; pero otros tribunales, por el contrario, fundándose en que dichas exenciones contenían un elemento contractual, estimaron que no podía suponerse que estuvieran comprendidas en la abrrogación general (2).

En principio puede establecerse como regla general, que en materia de abrrogación, á falta de precepto expreso de la ley, se puede estimar abrrogadas solamente aquellas disposiciones que fueren absolutamente incompatibles con la ley nueva. Debe también admitirse para los privilegios que tuvieren una índole contractual, el principio de que el legislador puede dar efecto retroactivo á la ley nueva que suprima para en adelante todo privilegio, y si así lo hubiese dispuesto no habría discusión posible sobre ello. Pero cuando, por el contrario, falte disposición expresa acerca del particular, no se puede aceptar que la abolición general comprensiva de los privilegios y exenciones baste á hacer ineficaces aun los privilegios y las exenciones que bajo el imperio de la legislación anterior llevasen consigo anejos los cuasi contratos, y debe, por el contrario, aplicarse á ellos la regla general de que la ley nueva debe respetar los derechos adquiridos con anterioridad á su promulgación.

---

(1) *Anales de Jurisprudencia*, 1868, 2, p. 45.

(2) Corte de Casación de Florencia. Sent. 28 de Diciembre de 1868. *Annali Part.*, 1, p. 305.—Casación de Turín. Sent. de 7 de Mayo de 1869. *Annali*, p. 191.—Casación de Mesina. Sent. de 19 de Julio de 1867, *Annali*, p. 2.

En su consecuencia, si en una ley especial concediera el legislador por un tiempo determinado el goce de un privilegio ó de una exención á los que erigiesen algún establecimiento ó ejerciesen cierta industria, no se podría desconocer que entre aquellos que llevasen á cabo, á partir de ella, la erección del indicado establecimiento, ó emprendiesen el ejercicio de dicha industria, y el Gobierno se crearía un verdadero cuasi contrato, el cual debe ser respetado del mismo modo que deben serlo todos los derechos adquiridos mediante él antes de la promulgación de la ley nueva que derogue tal privilegio ó exención. La exención concedida á los procreadores de doce hijos se puede considerar también basada en el cuasi contrato, como lo ha declarado la misma Corte de Casación de Turín.

No descendemos á más minuciosos particulares, porque nos parece que las reglas que quedan expuestas hasta aquí pueden servir para resolver igualmente las demás dudas y cuestiones que pueden suscitarse respecto de las relaciones jurídicas que tienen su origen en los cuasi contratos.

En cuanto á las obligaciones que pueden derivarse de los delitos y de los cuasi delitos, es necesario tener presente que los principios de derecho transitorio relativos á la aplicación de la nueva ley penal y que conciernan á la pena, no pueden servir para regular las consecuencias civiles de los delitos y las obligaciones que de ellos se derivan.

Es cierto que la obligación del resarcimiento del daño encuentra su fundamento, en el caso en cuestión, en la misma ley penal que declara ilícito el acto causante del daño; pero hay que observar á esto, que cuando la ejecución del acto ilícito se haya consumado dolosamente bajo el imperio de la ley que lo prohiba, y ésta conceda al perjudicado la acción correspondiente para el resarcimiento del daño causado por dicho acto, debe considerarse como un derecho perfecto el adquirido por éste, y como tal debe ser respetado al igual que cualquiera de los

derechos patrimoniales. En su virtud, si la ley nueva suprimiese del número de los crimenes dicha acción penal, esto influiría sólo para detener el ejercicio de la acción penal, pero no destruiría las consecuencias civiles y los derechos adquiridos por el perjudicado bajo el imperio de la legislación anterior.

Esta regla debe aplicarse á todo lo concerniente á la naturaleza y extensión del derecho principal, y por lo tanto, para decidir también si debe ó no admitirse la solidaridad entre los autores del acto doloso.

339. Necesario es poner ya término á la exposición de los principios generales de derecho transitorio y á las principales aplicaciones de ellos en materia civil, y por vía de resumen podemos decir que la máxima consagrada en la ley 7.ª *Cod. de legibus: «leges et constitutiones* FUTURIS *certum est dare formam* NEGOTIIS, *non ad facta præterita revocari»*, y sancionada por los legisladores, es aplicable en verdad á todas las leyes en general, y por lo tanto, también al derecho judicial, al derecho penal y á las demás partes de la legislación.

Nos hemos limitado por ahora á examinar la aplicación de los principios de derecho transitorio á las relaciones reguladas por la legislación civil por su mayor importancia é interés, sin perjuicio de ocuparnos en otros tratados de las demás ramas del derecho. Las reglas que hemos expuesto para determinar los límites de la autoridad de la ley antigua y de la nueva quizás no consigan resolver todas las dudas que pueden nacer naturalmente cada vez que se modifique la legislación de un Estado, pero pueden contribuir útilmente á facilitar su solución.