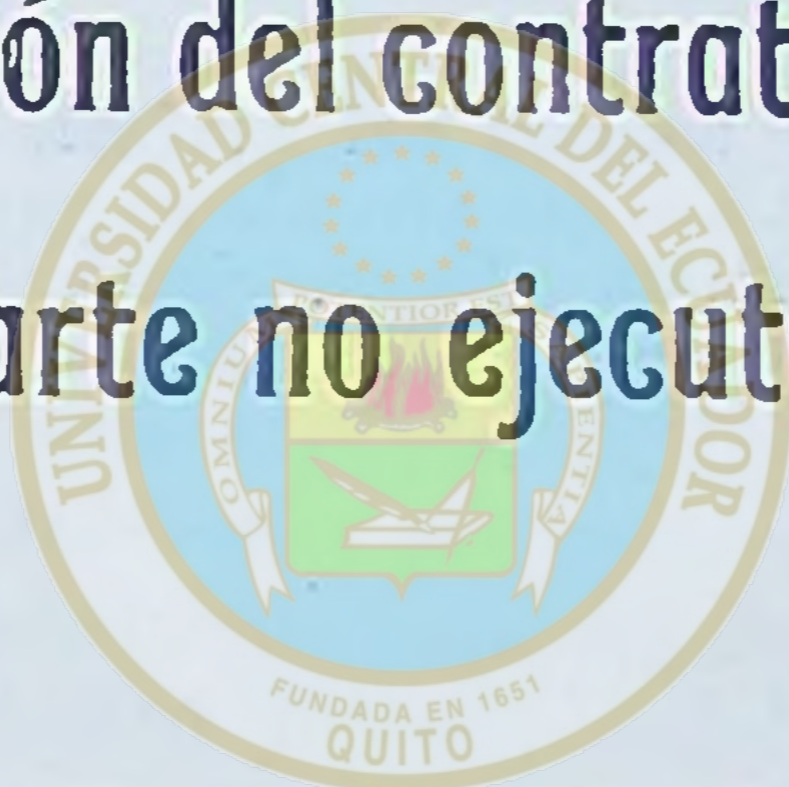


Por el Profesor de Filosofía del Derecho,

X SR. DR. DN. MIGUEL ANGEL ZAMBRANO

X Del derecho de pedir la resolución del contrato cuando la otra parte no ejecuta su obligación.



SUMARIO:

ÁREA HISTÓRICA
CAPITULO I
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL

Fundamento jurídico del derecho de pedir la resolución: anomalía aparente; falso razonamiento de los que preconizan la ejecución forzada, excluyendo el derecho a la resolución.—Casos en que la inejecución de una de las partes justifica la resolución pedida por la otra. Imposibilidad de encontrar una regla fija.

CAPITULO II

Reseña histórica: A). — EL DERECHO ROMANO: a) Sistema seguido para la compraventa: orígenes; la *lex commissoria*: b) Sistema seguido para el arrendamiento y los contratos innominados; conclusiones a que llega el Derecho Romano; oposición con las alcanzadas en materia de compra-venta. B). — EL DERECHO CANONICO. — El adagio *fragenti fidem non est fides servanda*. Sus efectos religiosos y jurídicos. C). — EL DERECHO FRANCES: a) época anterior al C. C. — b) El Código Napoleón.—Art. 1.184: su fundamento jurídico: será la

lex commissoria romana? ¿Será la naturaleza misma de los contratos sinalagmáticos? Explicaciones que justifican esta última conclusión.

CAPITULO III

El Derecho Ecuatoriano. — Art. 1.479.— Comparación de éste con el 1.184 del Código francés; supresiones hechas por nuestro Legislador; posible alcance de las mismas; ¿podrá decirse que han modificado el sistema del Código Napoleón? Dos caminos que conducen a opuestas soluciones. Desastrosas consecuencias prácticas provenientes de aceptar la teoría de que la resolución se opera de pleno derecho. Oposición entre la opción concedida por el artículo 1.479 y la resolución de pleno derecho. (Se insiste en la monstruosidad de los resultados). El punto de vista de la vida real — JURISPRUDENCIA. — La francesa. La nuestra — Una interesante sentencia. Necesidad de que la Corte Suprema se atribuya la facultad de apreciar las circunstancias.

Breve análisis del artículo 1.542. — Dos soluciones opuestas. — Ese artículo no puede referirse a lo principal del contrato. Explicaciones. — JURISPRUDENCIA. — Varias sentencias relativas a este artículo (1).



ÁREA HISTÓRICA
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL

(1) Este estudio, comprende la doctrina que sobre la materia sustenta M Henri Capitant, eminente profesor de la Sorbona, en su obra "De la cause des obligations (1924) y una adaptación de esa teoría al sistema de nuestro Código Civil; además, contiene el comentario del Art. 1.542 del mismo Código, por tener estrecha relación con la cuestión primeramente tratada.

CAPITULO I

DEL FUNDAMENTO JURIDICO DEL DERECHO DE PEDIR LA RESOLUCION

El artículo 1.749 de nuestro Código Civil dice:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero, en tal caso, podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

El comentario de este artículo nos ofrece un doble campo de investigación: dos problemas por resolver. En primer lugar la búsqueda del fundamento jurídico del derecho de resolución y luego, ya dentro de nuestro terreno legal, descubrir si ésta se opera o no de pleno derecho. Vayamos al primero.

Superficialmente vista la cuestión, parece una anomalía conceder a cada contratante el derecho de pedir la resolución del contrato cuando su cocontratante no ejecuta voluntariamente su obligación; si éste no la satisface, la consecuencia se presenta obvia al parecer: compelerle por los medios legales a cumplirla; si ambos se ataron por el contrato, ligados deben seguir y si uno de ellos quiere romper arbitrariamente su compromiso, hay que hacerle ver que, en virtud de la palabra empeñada su pretensión es imposible, pero eso de retrotraer las cosas al primitivo estado y conceder al otro el derecho de borrar lo realizado a pretexto de inejecución de la contraparte, diríase que no tiene sentido. Cuando se trata de un impedimento debido a caso fortuito, se comprende que la inejecución del uno, produzca la libertad del otro, puesto que es irremediable; se ve claro que la fuerza mayor que impide la prestación de una de las obligaciones, destruye, por lo mismo, la causa de la otra obligación; pero en el supuesto anterior no puede hablarse de falta de causa; la causa subsiste para ambas obligaciones; el que una de éstas no haya sido cum-

plida no quiere decir sino que es preciso obtener su ejecución forzadamente, pero no que el fin perseguido por el demandante haya desaparecido o se haya vuelto imposible; posible es, desde que la inejecución del otro no proviene más que de su voluntad y mientras sea posible puede decirse que el demandante no se ha librado de cumplir la suya. "El acreedor no tiene, pues, sino que exigir a su deudor la ejecución por las vías de derecho y en tanto que le reste alguna esperanza de obtener el pago, no tiene ninguna razón para desligarse por sí mismo de su obligación resolviendo el contrato (1).

Este modo de razonar es falso a pesar de su aparente exactitud, los que argumentan en esa forma parten de un supuesto erróneo, pretenden que la causa de cada una de las obligaciones, es la otra, y esto es falso: pues la causa de cada obligación no es la otra sino el cumplimiento de ésta, y por lo mismo no puede decirse que mientras subsista la obligación, subsiste por lo mismo la causa de su correlativa; esto es ver no más que parte de la verdad y la verdad total es la que nos interesa; yo no me comprometo, en efecto, para que el otro se comprometa también, sino para que cumpla la obligación que toma a su cargo.

En los contratos bilaterales existe un doble nexo causal que enlaza recíprocamente a los promitentes. Si cada uno de los contratantes se obliga —insisto— es teniendo en cuenta que la contraprestación prometida le será satisfecha. Así si yo vendo mi casa no es para que el comprador se obligue a pagarme un precio tal o cual, sino para que en realidad me lo dé y, asimismo, quien compra, entrega su dinero para recibir la propiedad y la posesión pacífica de la casa comprada.

Cada obligación depende pues, del cumplimiento de la otra y si una de ellas no ha sido satisfecha, desaparece la razón de ser, *la causa* de la correlativa: (2) he aquí el fundamento del derecho del defraudado a pedir de los Tribunales se le declare libre de su compromiso y de que se vuelvan las cosas al estado anterior, con la consiguiente indemnización por los perjuicios sufridos.

(1) Saleilles (Obligations, pág. 196).

(2) Tómase, pues, aquí el elemento causa en el sentido de *fin perseguido* pero no mediatamente, fuera del contrato, como móvil de orden interno [el pago de una deuda, el ansia de lucro, etc.], sino inmediatamente, dentro de la misma convención; o sea aquello en razón de lo que se obliga el promitente; que en los bilaterales no es otra cosa que el cumplimiento de lo que espera de la contra parte.

Pero esto no quiere decir, tampoco, que siempre y por siempre la inejecución de una de las obligaciones —tal como fue asumida— sin ninguna variante, destruya la causa de la otra obligación; esto no sucederá sino cuando conste que yo me obligué persiguiendo el fin, de que mi co-contratante cumpla con su obligación en la forma precisa, de *lugar, tiempo, modo, etc.* en que se comprometió, y resulta de las circunstancias que el retardo en la ejecución o la forma en que el otro quiere satisfacerla, niegan, destruyen el fin que yo me propuse conseguir al contratar.

Que el ejecutado pida la resolución forzada, dicen, pero, es que la ejecución tardía puede ya no tener valor para él y, aun más, puede ser que la obligación del deudor no sea susceptible de ejecución forzada, en cuyo caso el primero no tendría más que indemnización de daños y perjuicios, en tanto que él sí estaría obligado a cumplir su propia prestación. Y luego, si se trata de la obligación de pagar una suma de dinero, puede, muy fácilmente, suceder, que el deudor haya caído en insolvencia, y sin embargo tenga el vendedor, por ejemplo, que entregarle su cosa, para ponerse después a exigirle el pago infructuosamente; y aun que consiguiera el pago ¿no es cierto que sería injusto imponer al acreedor la pesada carga de gastos, molestias, pérdidas de tiempo y dinero, que significan siempre los litigios y embrollos judiciales? Mantenerle enredado en la red de un contrato propiamente inexistente, obligarle a ejecutar su propia prestación, sería desconocer la voluntad que manifestó al comprometerse, pues él lo hizo mediante este razonamiento: “Yo me comprometo a ejecutar a condición de que ejecutes tú”: y ahora que el otro no cumple es justo que pueda objetarle: “puesto que tú no ejecutas aquello que tuve en mira para comprometerme, yo tampoco ejecuto lo que te prometí”.

Pero esta conclusión no puede ser absoluta, decía, pues no siempre que de inejecución se trate, puede tener el otro contratante el derecho de resolver la convención; esto sería demasiado: la resolución no puede caber justamente, sino cuando la ejecución ataque, de un modo real y efectivo, la causa o fin de la otra obligación; y bien puede ser que el mismo contratante cumplidor se contente con pedir la ejecución forzada del otro y que con esto crea satisfechas sus pretensiones. Desde luego cuando esto acontece no hay cuestión; él sabrá por qué la pide. El caso más grave se presenta cuando el quejoso opta por pedir la resolución, entonces cabe preguntarse si siempre que esto ocurra tiene el juez que acceder a su solicitud. La respuesta queda dada: no siempre la inejecución de una de las obligaciones o, más bien di-

cho, su retardo o su incumplimiento parcial hace desaparecer el fin que se propuso obtener el otro al contratar: bien puede ser que la ejecución forzosa dé suficiente satisfacción a ese fin; puede ser que la utilidad de la prestación así arrancada al deudor baste para satisfacer la causa de la obligación del acreedor.

Entonces ¿qué regla dar? Fija, absoluta, ninguna; luego veremos, con la amplitud posible, dentro de los límites de un estudio como éste, que la única forma de armonizar o más bien de satisfacer los opuestos intereses de las partes, es conceder a los jueces un amplio poder de apreciación para que puedan dictaminar, habida cuenta de las circunstancias de cada caso concreto, si cabe o no la resolución del contrato.

Esto, desde luego, colocados como estamos, para la dilucidación, en la esfera de los principios del Derecho Racional; luego entraremos al análisis de las disposiciones de nuestro Derecho Positivo, para ver si podemos alcanzar idéntico resultado y con el fin de ilustrar la materia y justificar las conclusiones a que hemos llegado en teoría y a las que luego llegaremos al referirnos a nuestro sistema legal, me ha parecido de sumo interés dar una ojeada a la historia de esta importante institución jurídica.



CAPITULO II

ÁREA HISTÓRICA DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL RESEÑA HISTÓRICA

A) EL DERECHO ROMANO

Los romanos no dieron el valor que las legislaciones modernas al elemento causa, ellos no vieron claramente el lazo que une, que conexas las obligaciones recíprocas provenientes de un contrato sinalagmático; los romanos más atendieron al rigor de las fórmulas sacramentales y a la ritualidad exigida para cada caso; con todo sería excesivo decir que jamás concedieron el derecho de pedir la resolución de un contrato a consecuencia de la inejecución de una de las obligaciones. En esta materia se siguieron, dos sistemas: el uno para la compra-venta que es, y con mucho, el más importante de los contratos bilaterales y que puede llamarse su tipo; y el otro, para los contratos de duración sucesiva, tipo: el arrendamiento, y para los contratos innominados: *do ut des, fatio ut fatias, etc.*

a). — *Sistema seguido para la compra-venta.* — Orígenes, la *lex comisoria*: su efecto; diferente posición del comprador y del vendedor.

En cuanto a la venta, el Derecho Romano jamás aceptó la posibilidad de resolución judicial; en esta materia, el rigor era absoluto: una vez que las partes se habían puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio y se habían mutuamente comprometido mediante la ritualidad exigida, sus obligaciones ya no eran interdependientes, sino que, se desligaban una de otra, siguiendo cada cual su curso; de modo que si uno de los contratantes no cumplía su promesa, no por eso el otro quedaba libre de su obligación. Se trataba pues, de la aplicación exacta de lo que más arriba decíamos en forma de objeción a nuestro sistema: el perjudicado no tenía más derecho que exigir el cumplimiento forzado de la otra parte.

Este estado de injusticia se hacía más notorio con respecto al vendedor, pues, éste estaba expuesto a perder la cosa y el precio; cierto que también el comprador podía perder el precio y no recibir la cosa, pero, en fin, ésto es lo más frecuente, pues la cosa es algo material, que es más fácilmente reclamable, en tanto que el precio puede ocultarse con mayor facilidad, y luego, casi nunca acontece que se dé el precio adelantado. Lo cierto es que este estado de cosas no podía menos de herir el espíritu eminentemente justo de los jurisconsultos.

Como remedio se convino en proteger al vendedor contra el riesgo de falta de pago, haciendo que permanezca dueño de la cosa hasta cuando el comprador lo satisfaga; con ésto se le daba el derecho de poder reivindicarla en cuanto temiese perderla; pero el remedio no era eficaz sino a medias, pues lo más frecuente era, como hasta hoy, que el vendedor confiando en la *bona fides* del comprador le diera plazo para el pago y entonces no cabía sino la estipulación expresa de que el vendedor seguiría siendo propietario de la cosa hasta la completa solución del precio, previsión poco frecuente por la razón antedicha de que generalmente se confía en la buena fe del cocontratante.

La experiencia se encargó de comprobar que estas medidas eran ineficaces; se hizo cada vez más notoria la necesidad de no dejar al vendedor entre los lazos del contrato, cuando era evidente que el comprador no había de pagarle el precio y por esta razón se extendió poco a poco la costumbre de insertar en los contratos de compra-venta una cláusula especial llamada *lex commissoria* que concedía al vendedor el derecho de resolver la venta cuando el comprador no le pagaba el precio dentro del plazo es

tipulado. El efecto de la *lex commissoria* era, por así decirlo, instantáneo: bastaba que el vendedor hiciese conocer al comprador su voluntad de resolver el contrato (cuando había falta de pago por supuesto) para que el contrato quedara resuelto *ipso-jure*. No había, pues, necesidad de dirigirse a la justicia para que ésta declare la resolución; el papel de ésta se reducía—cuando había necesidad de éllo— a constatar la falta de pago, una vez comprobada esta circunstancia no había más que hacer, el contrato estaba resuelto por la fuerza de las cosas, más bien dicho, por la virtud de la *lex commissoria*.

Importa fijar bien esta idea, porque, luego tendremos necesidad de volver sobre ella y acaso nos encamine a la solución de un difícil problema. E importa también anotar con fin igual, que el pacto comisorio no miraba sino los intereses del vendedor. En cuanto al comprador con o sin *pacto* su situación quedaba idéntica; la práctica no le benefició pues; de modo que si el vendedor faltaba a su compromiso el comprador no podría hacer otra cosa que acudir a la justicia para hacerse entregar la cosa, pero él tenía que entregar el precio; para él no había derecho a pedir la resolución.

d). — *Sistema seguido para el arrendamiento y los contratos innominados; conclusiones a que llega el Derecho Romano; oposición con las alcanzadas en materia de compra-venta.*

En cuanto a lo que concierne al arrendamiento de inmuebles, no cabía que los jurisconsultos romanos trataran de aplicar la misma regla que dieron para la compra-venta. En los contratos llamados sucesivos la conexidad, la reciprocidad de las obligaciones salta a la vista deslumbradoramente; hasta el más ciego comprende que si yo, arrendador, me niego a dar el goce de la cosa arrendada a mi arrendatario, o que si, estando ya gozando de élla, le quito porque me viene en gusto hacerlo, cualquiera, digo, ve que el otro no tiene por qué pagarme o seguir pagándome las pensiones de arrendamiento de una casa que no ocupa.

Y esto, como era natural, no vieron los romanos y decidieron que el arrendador podía pedir la terminación del contrato por falta de pago de las pensiones de arrendamiento durante dos años o por abuso de goce, y que, por su parte, el arrendatario podía pedir la terminación del contrato cuando era privado de gran parte del goce de la cosa.

Sin duda, el derecho éste de pedir la terminación del contrato o la cesación de sus efectos, fue concedido —importa fijarse

en esto—porque no se trataba propiamente de *resolución*; ya que no podía pedirse la anulación de los efectos del contrato desde cuando éste se realizó, sino únicamente desde el momento en que la terminación del contrato se pedía; pues, como sabemos, por la naturaleza misma de las cosas, no cabe hablar de resolución estrictamente dicha, en los contratos sucesivos, ya que ésta no puede tener lugar sino para lo venidero. El contrato se resolvía, pues, en cuanto que las obligaciones no seguirían prestandose, pero en cuanto a lo ya prestado, tal tenía que quedar irremediabilmente; por este motivo es preferible usar el vocablo terminación, en vez de resolución.

En la materia de los contratos innominados la conexidad de las obligaciones mutuamente contraídas, era también mucho más notable que en el contrato de compra-venta, por cuanto el lazo contractual, el *vínculum juris*, no se formaba sino por la yuxtaposición, por el acoplamiento de las prestaciones mutuamente prometidas. Las fórmulas empleadas lo revelan palpablemente; *do ut des, fatio ut fatias*, la condicionalidad, la sujeción de la promesa al fin perseguido por el promitente, se presenta con toda claridad.

Esta correlatividad no podía dejar de ser percibida por los jurisconsultos romanos quienes concedieron al contratante que había ejecutado o cumplido la promesa, el derecho de pedir, si lo prefería, la restitución de la cosa que había dado, intentando al efecto, contra el co-contratante omiso o negligente la *condictio ob rem dati, o causa data, causa non secuta*. De modo que el contratante cumplidor tuvo la facultad de optar entre la ejecución forzada o el retiro de su prestación, esto es, la resolución y se mantuvo el primer derecho a pesar de que con el segundo parece que había lo suficiente, porque en la práctica se vió su gran utilidad; pues bien podía ser —y acaso lo más frecuente— que más conviniera al demandante perseguir la ejecución de la prestación del otro y no la resolución, ya que, casi siempre, el contratante lo hace porque de veras le conviene contratar y si ésto le interesa no va a preferir que se deshaga el contrato.

B) EL DERECHO CANÓNICO

El adagio "frangenti fidem non est, fides servanda: sus consecuencias religiosas y jurídicas; la Exceptio non adimpleti contractus; el derecho de resolución frangenti fidem non est fides

servanda, dijeron los canonistas; "fe que no es guardada no es fe que debe servirse" y apoyándose en este adagio construyeron la teoría de la "exceptio non adimpleti contractus" ya que es de observar que esta fórmula no fue conocida por los romanos, aunque el principio tenía no raras aplicaciones, mediante otra expresión de la que sacaron los comentadores la preindicada fórmula; la de los romanos era ésta: "Ni si ea quæ placita sit adimpleri paratus sit". Era ésta, al decir de Planiol, [1] una de las aplicaciones de la excepción de dolo; la que al principio se daba en una forma indeterminada [exceptio generalis doli] para todos aquellos casos en que pudiese imputarse mala fé al demandante; más tarde esta exceptio generalísima llegó a concretarse en distintas direcciones aplicables a varios casos determinados; nació entonces la exceptio in factums que parecía de un modo especial el género de dolo cometido por el adversario una de estas ramificaciones fue la constante de la fórmula "Nisi ea quæ placita etc....] Y al hablar de ella dice Ortalan que "en manos del pretor llegó a ser un poderoso medio de corregir los rigores del Derecho Civil, pues esta exceptio por su naturaleza y su origen [la más general de dolo], era sobreentendida en los contratos de buena fe y como, por regla general se suponía que todo contrato se celebraba de buena fe, resultaba que iba implícitamente adnerida a todas las convenciones en que cabía aplicarse, todas las sinalagmáticas.

Pero si bien es cierto que el Derecho Romano hacía aplicaciones de este principio, la verdad es que no llegó a formularlo como regla aplicable a todo caso. Y es preciso llegar al Derecho Canónico para encontrar el verdadero origen de la E. N. A. C.

Esta es una lógica consecuencia de la relación de causalidad; relación que fue descubierta en toda su plenitud por los canonistas, quienes, a diferencia de los jurisconsultos romanos, comprendieron que las obligaciones provenientes de un contrato bilateral están tan estrechamente ligadas no sólo en el momento de la formación del contrato, sino hasta que éste ha sido plenamente ejecutado, que no es posible admitir que la ejecución se verifique, en ningún caso, por uno solo de los contratantes.

La regla de los canonistas se apoya en un análisis muy justo a la voluntad de las partes: cada una de ellas se compromete, *jura*, que ejecutará, sólo en vista de que también la otra *jura*

[1] Recueil Periodique et Critique de Jurisprudence, de Legislation et de Doctrine etc.—Fonde par M. Dalloz —Année 1898 Pág, 889.

que cumplirá con su obligación. Y los efectos religiosos del juramento abrieron el camino para alcanzar los efectos jurídicos del contrato; el juramento era un lazo, un ligamen de carácter sagrado que no podía romperse sino con la intervención de la autoridad eclesiástica; sucedía pues, que dos individuos se presentaron ante la autoridad respectiva, se ponían de acuerdo sobre un contrato cualquiera y solemnemente juraban cumplir sus propias obligaciones; por este hecho los dos quedaban mutuamente ligados no solo por el vínculo civil del contrato, sino aún más, por el carácter religioso; si acontecía que uno de ellos faltaba a su fe jurada se hacía visible la necesidad de remediar en alguna forma la situación del otro, y por eso se le concedió el derecho de oponer la E. N. A. C. para el caso de que el osado e incumplido adversario le demandase el cumplimiento de su obligación; pero este medio era solo defensivo, negativo; era, pues, necesario darle un medio más eficaz, positivo y a este efecto se le concedió el derecho de exigir la ejecución forzada de la prestación prometida, o si prefería, el de presentarse ante la autoridad eclesiástica y pedir que se haga comparecer al otro y en presencia de éste, comprobarle que había cumplido con su juramento; probado este particular el Tribunal Eclesiástico relevaba al primero del juramento que había prestado y, en consecuencia, lo declaraba libre en tanto que sobre el moroso seguía pesando el que prestó con todos los efectos que le eran peculiares, no solo civiles sino eclesiásticos.

El Derecho Canónico aplicaba esta solución a todos los contratos sinalagmáticos: todo acuerdo de voluntad era obligatorio según los canonistas y surtía los efectos que hemos anotado.

De lo expuesto, se deduce que la resolución del contrato por aplicación del principio *non servati fidem* . . . no se producía de pleno derecho, puesto que el contratante tenía que recurrir al tribunal eclesiástico y que solo cuando éste estimaba que las circunstancias del caso daban mérito suficiente, libertaban al peticionario del juramento que había prestado y condenaban al otro a las penas correspondientes, declarándose resuelto el contrato.

La situación era, pues, distinta de la que se producía según el Derecho Romano a consecuencia de la *lex commissoria*; ya sabemos que entonces sí la resolución se operaba *ipso jure*, por la sola voluntad del vendedor. Conviene anotar esta diferencia porque ésta es la transición del Derecho Romano, al moderno. Sólo con los canonistas aparece clara la noción de la estrecha relación de las obligaciones nacidas de los contratos sinalagmáticos.

cos; y estos antecedentes históricos conviene tenerlos muy en cuenta para la exacta interpretación del Art. 1.148 del Código Francés, y luego para apreciar el alcance del 1.479 de nuestro Código Civil.

C) EL DERECHO FRANCÉS

a] Epoca anterior al C. C.—b] El Código Napoleón.

Conviene dividir el estudio de esta materia dentro del Derecho francés, en dos partes, correspondientes a las dos etapas sucesivas de su evolución histórica. La primera anterior al Código Civil y la segunda que da principio con este monumento legislativo.

a] *Epoca anterior al C. C.*— La concepción canónica como toda innovación, tardó mucho en ser generalmente aceptada. Preciso era romper con la tradición y sabido es que ésta constituye una de las fuerzas más poderosas, que, en constante antagonismo con el progreso, lo dificultan. Pero el impulso que venía del pasado, a pesar de la enorme presión de varias centurias, y, sobre todo, de la gran veneración que entonces existía por el Derecho Romano que era considerado como la última palabra de verdad y de justicia dicha por los hombres, tenía que ceder ante la evidencia de la realidad de las cosas, puesta de relieve por los canonistas y acogida luego por hombres eminentes como Dumoulin y más tarde por el gran Domat a quien puede llamársele “el revelador de la teoría de la causa” [Capitant].

El proceso de adaptación al nuevo principio fue lento; los romanistas defendían contra los innovadores la antigua concepción y persistían en diferenciar los innominados de los nominados, aceptando la resolución para los primeros más no para los segundos. Así en el siglo XIV Boutiller, Cujas, Donau sostienen que nunca el comprador puede pedir la resolución del contrato por inejecución de las obligaciones del vendedor. En el siglo XVI fue Dumoulin uno de los primeros que se propuso aplicar a la compra-venta el principio de la resolución; pero solamente en casos excepcionales. Según él hay que distinguir entre el caso general en el que el vendedor no tiene más interés que recibir el precio y aquellos otros en que persigue algún fin especial, o sea, dar al precio alguna inversión determinada, por ejemplo “si una persona vende su finca rural para comprar con el precio la casa que fue habitación de sus padres”. Si el contrato se celebra en estos términos, y resulta que por el retardo en el pago del precio no puede ya el vendedor hacerse de la ca-

sa paterna, porque ésta ha sido comprada por otro; en este caso, dice Dumoulin, que el vendedor si tendría derecho para recuperar su finca, esto es, para resolver el contrato; y como argumento hace valer la regla: "*frangenti fidem*"

Había una ley [lex cuncte, de padris] que estatúa que si una persona había transmitido la propiedad de alguna cosa a un precio reducido en consideración a un cierto fin que se proponía alcanzar el otro contratante, podía recuperar la propiedad de la cosa, si éste no cumplía su promesa.

Aunque este fragmento parece referirse, según autorizadas opiniones, a contratos innominados, los glosadores y post glosadores lo extendieron a la compraventa, pero viéndose embarazados por esta interpretación que estaba en pugna con la tesis por ellos sostenida de que jamás cabía la resolución en materia de compraventa, tuvieron que sostener a todo trance que se trataba de una excepción especialísima en consideración a razones de indudable equidad.



(Concluirá)

ÁREA HISTÓRICA
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL