



## Efectos de la mora común en los contratos bilaterales

---

Hemos finalizado el estudio de los problemas que suscita el derecho de pedir la resolución de un contrato bilateral, a causa del incumplimiento de la obligación de una de las partes.

Ahora vamos a analizar otra cuestión estrechamente conexa con la anterior; en efecto, al comentar el artículo 1.479 no puede menos de venir a nuestra mente el texto del 1.542 que dice: «En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos».

No parece sino que el primero contempla el caso de inexecución por parte de uno de los contratantes y el segundo el incumplimiento de ambos y que en el primer supuesto se concede al contratante cumplidor el derecho de pedir la resolución y en el segundo se declara que no ha lugar a tal petición por parte de ninguno, pues que, por el hecho de la mora común, se han destruído los efectos de ésta.

Desde luego así presentada la cuestión se hace de una sencillez sugestiva, pero luego veremos sí, por demasiado simplista, es sólo aparente o si también en la práctica, la aplicación del artículo así concebido resulta igualmente obvia.

Entrando en materia y para metodizar la investigación es preciso que presentemos paralelamente a la interpretación anotada la otra que cabe dar a la mentada regla, para ver de adherirnos a alguna de ellas, valorizando las consecuencias prácticas a que una y otra pueden conducir, así como el valor teórico de las mismas.

Estas son las maneras de interpretar o, más bien, de explicar el alcance de la disposición arriba transcrita: o se supone que la mora se refiere a las obligaciones contraídas por las partes, esto es, a lo principal y sustancial del contrato, o bien se supone que la mora se refiere únicamente a los daños y perjuicios provenientes de la inejecución y no a lo principal del contrato.

Esto supuesto, tenemos que dos contratantes pueden ponerse en mora común, bien cuando habiendo fijado el mismo plazo para ambos, uno y otro lo han dejado pasar sin cumplir sus mutuas obligaciones, o bien cuando teniendo cada cual un término particular, los dos, asimismo, los dejaron vencer sin ejecutar sus compromisos recíprocos; para nuestro estudio las hipótesis presentadas tienen idéntico valor.

Ahora bien, el hecho de decir el Código que ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado cuando el otro no lo cumple por su parte...¿excluirá la aplicación del artículo 1.479? Así por ejemplo, si comprador y vendedor se comprometieron a entregar el uno la cosa y el otro el precio después de treinta días, de tal suerte que ambos tenían el mismo plazo y lo dejaron transcurrir sin satisfacer sus débitos, preguntamos ¿podrá alguno de ellos pedir la resolución de la venta, y si de hecho la pide, qué dictaminará el Juez?

ÁREA HISTÓRICA  
DEL CENTRO DE INFORMACIÓN INTEGRAL

Veamos lo que puede resultar: se presenta el comprador, señor Juez: pido que se declare resuelta la compra-venta por cuanto mi vendedor no me ha entregado la cosa dentro de los treinta días que tuvo para hacerlo; reclamo daños y perjuicios. Pero entonces el vendedor le reconviene y dice: yo a mi vez solicito que el contrato se resuelva y reclamode N. N. daños y perjuicios porque no cumplió con su compromiso de entregarme el dinero en la forma y tiempo debidos. ¿El Juzgado resolverá el contrato?

Si aplica a la letra el Art. 1.542 y suponemos que se refiere a lo principal de la convención, no; porque ninguno de los contratantes está en mora y la resolución no cabe sino cuando una de las partes ha cumplido su obligación o no lo ha hecho por estar pendiente el plazo estipulado en su favor y la otra ha dejado transcurrir el lapso dado sin llenar la suya; lo que se necesita, pues, esencialmente es que una de las partes esté en mora y en este caso, aplicando literalmente el Art. 1.542, ninguna lo está; no hay pues reso-

lución posible; los dos contratantes quedarán eternamente ligados quieran que no. Y si suponemos que se trata de una compra venta de inmuebles, de una finca por ejemplo, sucederá que se habrá inscrito la escritura y que la finca estará figurando como de propiedad del comprador y que así seguirá manteniéndose indefinidamente, en tanto que, de hecho, permanecerá en el patrimonio del vendedor, y por consiguiente, éste nada podrá hacer como dueño, ni hipotecarla, ni arrendarla, ni menos enajenarla, ni ejercer, en fin, ninguno de los derechos provenientes del dominio. Véase qué absurda consecuencia.

Podrá observarse que este estado de cosas no es normal, que necesariamente los dos tendrán que ponerse de acuerdo y en cualquier forma llegar a un avenimiento; esto, por lo general, es exacto; pero puede acontecer lo contrario y es lo cierto que aunque la hipótesis sea poco realizable, muy bien puede presentarse, ya que debemos colocarnos dentro de la esfera de los diarios sucesos y tener en cuenta que muchas veces los caprichos, los resentimientos, las pasiones, ciegan tanto a los hombres que les hacen perder de vista sus propios intereses y sacrificarlos, por no ceder a las ajenas exigencias, cuando al hacerlo parece que de algún modo se menoscaba su amor propio. Y aunque así no fuera, es lo cierto, que el problema jurídico se presenta en el terreno teórico y ello basta para que nos preocupemos de él.

Prosigamos, pues, y observemos que, como el artículo 1.749 da derecho al contratante cumplidor para pedir la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios, tenemos que caben otras hipótesis dentro del caso relacionado. En efecto, no sólo puede ser que ambos estipulantes opten por la resolución, sino que uno de ellos demande la ejecución forzada; así en nuestro ejemplo, el comprador podría pedir que se compela al vendedor a entregarle la finca ofreciendo abonarle el precio, y el vendedor objetarle entonces: «no señor, no le recibo a usted el dinero porque dejó pasar la fecha del pago; ahora no quiero ya la venta y pido que se declare resuelto el contrato y que se me abonen además daños y perjuicios»; o pudiera ser, aún, que el primero pida la resolución y el segundo la ejecución forzada; y en todos estos supuestos el juez no podría dictaminar ni la resolución ni la ejecución porque ninguno de los dos contratantes ha estado en mora y es indispensable que, como queda di-

cho, alguno lo esté para que el otro pueda hacer uso de la opción que le concede el artículo mil cuatrocientos setenta y nueve.

Precisa, pues, encontrar otro sentido, otro valor, para dárselo al artículo que analizamos; valor y sentido que lo hagan compatible con la aplicación del artículo 1.479 cuya enorme importancia es incuestionable. Y creemos que este resultado no puede conseguirse sino aceptando la segunda interpretación que al principio planteamos como posible.

Decíamos, en efecto, que podía suponerse que la disposición de nuestro tan citado artículo se refería exclusiva y solamente a la reglamentación, en cada caso, de los daños y perjuicios ocasionados por la mutua inejecución, y no a las obligaciones mismas y a las consecuencias generales del contrato. Y es esta conclusión, a nuestro entender, la admisible; aceptándola se borran todos o casi todos los inconvenientes y las enmarañadas dificultades a que la admisión de la otra tesis da lugar; las ventajas son manifiestas: conviniendo en que la mora se refiere únicamente a las indemnizaciones, se admite, por lo mismo, la posible resolución del contrato, y se evita aquella absurda emergencia puesta más arriba de relieve, cuando veíamos a dos contratantes enredados en los hilos de un contrato ficticio, sin existencia real, y sin poder libertarse el uno del otro, recíproca y eternamente ligados a su pesar y en mengua de sus intereses.

En el supuesto que defendemos, las cosas devienen sencillamente, por lo menos cuando las dos partes están de acuerdo en pedir la resolución, pues entonces, el Juez no tiene sino que resolver la convención por mandato del Art. 1.479; porque si «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado», con mayor razón ha de resolverse el contrato cuando ninguno ha verificado sus prestaciones. Lo que hay es que en lugar de un moroso, tenemos aquí dos y no hay ninguna razón ni filosófica ni jurídica para decir y admitir que las dos moras se destruyen porque lo racional y sobre todo lo verdadero es que las dos moras subsisten una al lado de otra.

Lo que, en nuestro pensar, ha podido talvez ocasionar cierta desviación de criterio al interpretar el Art. 1.542 es la analogía, harto lejana por supuesto, con la compensación: probablemente se ha creído que los dos moras se compen-

saban y que de consiguiente ninguno de los contratantes estaba en mora dejando de cumplir lo pactado cuando el otro tampoco lo cumplía; pero se trata aquí de la situación jurídica del comprador frente a la del vendedor y cada una de ellas tiene sus peculiaridades que la hacen distinta de la otra; de suerte que entre ambas no cabe esta especie de compensación o neutralización, pues lo esencialmente necesario para que ésta se produzca es la identidad de las prestaciones mutuamente debidas; la neutralización o extinción no puede tener lugar sino en uno y no en todos los efectos de esa situación jurídica de cada cual, esto es, en lo que a la indemnización de perjuicios se refiere; en ésta sí cabe, en ellos sí encontramos ese carácter esencial, la identidad; cuando de resultas del estado de mora la situación jurídica de los dos contratantes, distintas en sí, ha llegado a traducirse en algo concreto, común e igual para los dos, esto es, en la indemnización de los perjuicios recíprocamente causados o, más bien, cuando las dos partes han venido a ser mutuamente deudoras, entonces sí cabe hablar de compensación; entre dos deudas mutuas se verifica ésta de pleno derecho; entre dos situaciones jurídicas con todas sus consecuencias, obligaciones y derechos no puede tener lugar, cuando son esencialmente diversas.

De modo que volviendo a nuestro ejemplo, si el comprador pide la resolución con indemnización de perjuicios y el vendedor le reconviene solicitando idéntica cosa, el Juez, por aplicación del Art. 1.479 sentenciará resuelto el contrato y en cuanto a las indemnizaciones declarará que ninguno está obligado a pagarlas pues que para este especial efecto se ha dictado el artículo 1.542 ¿No es cierto que ésta es la conclusión más conforme con los dictados de la razón y la justicia y por consiguiente con los intereses de las partes? Si éstas no quieren que el contrato subsista por qué presionarlas a ello, por qué retenerlas atadas cuando lo que quieren es estar libres?

Así concebidas las cosas se concilia la aplicación de estos dos importantes artículos. Todo depende, pues, de dar a la palabra mora un valor relativo: no se referirá ya a la materia misma del contrato, a las obligaciones de las partes en lo principal, sino simplemente a la indemnización de perjuicios.

A esta conclusión, como luego veremos, parecen inclinarse tanto la Corte Suprema del Ecuador como la de Chile, a pesar de que existen sentencias en opuesto sentido dictadas por la nuestra.

Ahora bien, hemos supuesto, para proceder con orden que ambos contratantes están de acuerdo en pedir la resolución, pero y si uno de ellos demanda el cumplimiento, haciendo uso de la opción que le concede el art. 1.479 y el otro contesta, como anteriormente supusimos, que no quiere ya la ejecución del contrato y que prefiere la resolución? (siempre en el supuesto de que ambos hayan dejado vencer sus respectivos términos o de que no haya habido sino uno para los dos y esté fenecido).

Este caso es ya más complejo. Vimos que aceptando la otra interpretación del Art. 1.542 tenía el Juez que negar las dos cosas y dejar a los dos ex-contratantes pendientes indefinidamente de un contrato vuelto imposible; en una situación de hecho anormal y absurda. Pero ahora que hemos dado su propio sentido a esa regla y hasta que, para mayor claridad, podemos suponerla inexistente ¿Qué resolución dar a las opuestas pretensiones de las partes?

Principiemos por observar que esta hipótesis es mucho menos verosímil que la anterior, pues si uno de los contratantes hubiese tenido interés en llevar a cabo el contrato, habría satisfecho sus obligaciones en la forma y tiempo debidos, solicitando a la vez que se compela al otro a cumplir con las suyas, y no hubiera dejado pasar el término, tranquilamente, para después solicitar la ejecución forzada; ¿no es cierto que ésto es muy poco probable? Es evidentemente más fácil concebir o más bien dicho, encontrar un caso en que un comprador y un vendedor por arrepentimiento o por otra causa, dejen vencer el plazo que tuvieron para ejecutar sus prestaciones y ver en este supuesto, que el vendedor queriendo celebrar alguna otra transacción para la que sea preciso que el inmueble figure en su patrimonio pida la resolución de la venta, de una venta que sólo tiene existencia ficticia y que no hace sino obstaculizar el libre ejercicio de sus derechos de propiedad; y cabe perfectamente que el comprador le recon venga solicitando a su vez la resolución, y también las indemnizaciones consiguientes; y ésto precisamente para librar-

se de tener que pagarlas al actor. Pero, como queda dicho, suponer que uno de los contratantes crea conveniente para sí, la subsistencia del contrato y que por eso demande la ejecución forzada con indemnización de perjuicios, e imaginar a la vez, que nada haya hecho para llegar a su debido tiempo a esa ejecución que anhela, es casi imposible.

Pero a pesar de todo lo expuesto, cabe siempre pensar que de mala fé, o queriendo enredar el litigio para librarse de la indemnización de perjuicios, a la demanda de resolución del contrato reconvenga el demandado solicitando el cumplimiento, también, desde luego, con la indemnización consiguiente.

Lo cierto es que el caso está en la esfera de lo posible, y por esto no es ociosa la pregunta que al principio hacíamos ¿Que resolverá el Juez ante las opuestas peticiones de las partes, bajo el supuesto de que la mora de que habla el Art. 1.542 se refiere sólo a daños y perjuicios? ¿Tendrá en este caso que dar una respuesta simplemente negativa para los dos, o en otros términos, estaríamos en la misma situación que queríamos evitar y dejaremos a los contratantes en aquel estado injurídico de que antes hablamos? ¿En este caso las dos interpretaciones darán idéntico resultado?

En realidad, el problema parece tener caracteres de insolubilidad: según la interpretación que desechamos ninguno de los contratantes está en mora y, por lo mismo, a ninguno cabe atenderse; ahora bien, según la nuestra, ambos están en mora en cuanto a lo principal del contrato; pero entonces a cual atender... ¿al que pide la resolución, o al que demanda el cumplimiento? Bueno, en cuanto a la indemnización, ya sabemos, ninguno las pagará, pero ¿a cuál atendemos en lo principal del contrato ya que es preciso que sólo uno esté en mora de cumplir su obligación para que tenga lugar la aplicación del Art. 1.479?

Para responder no tenemos sino que analizar cada una de las dos solicitudes: la del que pide la resolución y la del que demanda la ejecución forzada. Estudiemos la primera: ¿Tendrá derecho a solicitar la resolución? por todas las razones anteriormente expuestas respondemos que sí. En efecto, hemos dicho que negar la resolución equivale a dejar a las partes en un estado imposible, que la mora no puede referirse a lo principal del contrato sino únicamente a la reglamentación de las indemnizaciones provenientes del incumplimiento

y, por lo tanto, es forzoso conceder el derecho a obtener lo que solicita. Ahora veamos la otra solicitud, ¿tendrá derecho el otro a oponerse a la resolución exigiendo la ejecución? no, porque ésto sería aplicar el artículo 1.479; sería concederle el derecho de optar por la resolución o el cumplimiento forzado, y lo que se necesita indispensablemente para concederle esta opción es que haya cumplido con sus obligaciones y en este caso no las ha cumplido, de suerte que no puede optar por ninguno de los partidos a que se refiere el artículo citado.

Pudiera talvez objetarse que como el otro tampoco ha cumplido, no debe, asimismo, concedérsele el derecho de optar por la resolución; pero es que propiamente en su solicitud no hay opción; él demanda la resolución porque es el único camino que le queda para librarse de una embarazosa situación verdaderamente absurda. Lo que quiere es que el Juez consagre, legalice, con su fallo el estado en que de hecho se han colocado, esto es, la inexistencia del contrato. La elección tal como se deduce del Art. 1.479 se refiere especialmente a poder pedir el cumplimiento; la resolución es la consecuencia natural lógica, del incumplimiento de una de las partes; este es el efecto necesario que se infiere de la naturaleza misma de los contratos sinalagmáticos, de su resorte esencial: la causa. La consecuencia inmediata del incumplimiento, repetimos, es la resolución y si el legislador concede, muy sabiamente, desde luego, al contratante cumplidor, el derecho de preferir la ejecución forzada es en vista de consideraciones de gran justicia que estaría por demás exponer.

La interpretación del Art. 1.542 defendida por nosotros es, pues, aplicable tanto al caso en que los dos contratantes demandan la resolución, como a aquél en que el uno pide la resolución y el otro el cumplimiento. En ambos casos, se llega por medio de ella a idéntica conclusión: las resoluciones del contrato sin pago de indemnizaciones por ninguna de las partes; conclusión mucho más jurídica y más racional que aquélla a que conduce la otra interpretación.

Para terminar, observaremos que el Código Francés no contiene una disposición semejante a ésta y que, por lo tanto, no se presentan dentro del campo de la doctrina y del terreno de la Jurisprudencia, las complicadas dificultades a que da lugar nuestro criticado Art. 1.542.

## JURISPRUDENCIA

Hemos creído interesante reproducir unas cuantas sentencias, siquiera en resumen, dictadas por nuestra Corte Suprema y por una de las Cortes de Chile. La interpretación del Art. no es en ellas uniforme y es precisamente esta circunstancia que llama más la atención ya que hace ver lo discutible que es el problema. Entre otras, hemos escogido tres de nuestro Tribunal; siendo la una pronunciada en un sentido y las otras dos en sentido opuesto a la anterior.

Hacemos también referencia a un fallo expedido por la Corte de Concepción—Chile,—resolución muy clara, muy precisa y que es la que nos ha dado la base para la interpretación que hemos acogido del Art. 1.542; las dos sentencias de nuestra Corte Suprema, a las que hicimos alusión, son también en igual sentido.

Primer caso.—(Acepta la interpretación por nosotros desechada).

Luis Egúez demandó en Riobamba a tres de noviembre de mil novecientos seis, a Francisco D. Corral, la entrega de aguardientes que debía remitirle en los meses posteriores a Junio de mil novecientos cinco, a razón de diez barriles por semana y la indemnización de perjuicios provenientes de la falta de entrega. El demandado le reconvino negando tanto su obligación de entregar los aguardientes exigidos, como la de indemnizar perjuicios; y alegaba para ello que el actor no había satisfecho el valor del artículo vendido y en proporción a las remesas recibidas, y además el no haber devuelto los embases.....

El Inferior basándose en el Art. 1.479 y después de un largo razonamiento, declaró resuelto el contrato; este fallo confirmado por la Corte de Riobamba, fue revocado en tercera instancia, por la sentencia siguiente:

«Quito, Noviembre nueve de mil novecientos doce; a las tres de la tarde.—Vistos:—No ha pagado el actor, por cuenta del contrato de fojas 23, la cantidad a que le declara obligado la sentencia de primera instancia, y el reo no ha entregado el aguardiente que debía en los dos últimos meses de ese mismo contrato; y así, de conformidad con el Art. 1.542 del C. C., ninguno de los dos contratantes se ha constituido en mora, y no procede la acción de resolución que el Art. 1.864 establece y que ha deducido el reo en la contestación de la demanda. En consecuencia, y por estimarse, en lo demás, legales y arreglados a los méritos del proceso los fundamentos de la sentencia; administrando justicia, etc.; revocando la sentencia de que se ha recurrido se deniega la acción resolutoria propuesta en la reconvención, se declara al actor en la obligación de entregar el aguardiente que corresponda a los meses indicados, y se confirma las otras resoluciones de la propia sen-

tencia.—Sin costas.—Devuélvanse,—P. Villagómez.—Manuel Montalvo.—B. Albán Mestanza.—A. Cárdenas.—Manuel B. Cueva». (1).

**Segundo caso.**—(Resoluciones que confirman la interpretación que nosotros defendemos).

a) **Segunda instancia.**—Quito, junio veintiuno de mil novecientos dos, las dos y media de la tarde.—Vistos: Consta de la escritura de fojas cuatro a seis que es el título con que se ha pedido ejecución que ambas partes otorgantes se obligaron mutuamente a cancelar las hipotecas allí mencionadas.

Dado este contrato bilateral, David Andrade González, no pudo exigir ejecutivamente el cumplimiento de su obligación, a los herederos de Nicanor Guzmán sin demostrar que él, Andrade González había cumplido totalmente la suya, supuesta la regla del Art. 1.542 del Código Civil y como tal demostración no hay en autos, ya que el certificado de fojas siete hace ver que el ejecutante hizo la cancelación a que se le obligó, sólo respecto a los fundos San Antonio y Mosquera, más no respecto de las aguas de la antigua acequia de San Antonio de Purapichig, que es el tercer objeto de la hipoteca, la mencionada escritura no era título ejecutivo, es decir, no contenía al tiempo de la demanda una obligación con todos los caracteres exigidos por el Art. 500 del C. de E. C., puesto que según el citado artículo del Código Civil, los herederos de Guzmán no se habían constituido en mora, porque el ejecutante no hizo la cancelación completa. De lo dicho resulta la nulidad de este juicio, aún suponiendo que con el certificado de fojas 34 hubiese desaparecido la otra causa de nulidad observada en la primera parte del auto de fojas 39 lo indeterminado de la obligación demandada. Por tanto, y vistos el Art. 419 del C. de Enj. se declara la nulidad del juicio, desde el auto de fojas 18 para adelante. Váscones.—Román.—Román.—

**Tercera instancia.**—(Revocación del auto anterior por inadecuada aplicación del Art. 1.542 del C. C.) «Quito, Mayo 6 de 1903, a las dos de la tarde,—Vistos: La falta de prueba en orden a que David Andrade González haya satisfecho totalmente su obligación de cancelar la hipoteca referida en la escritura de fojas 4—6, no se opone a que esta escritura preste mérito ejecutivo para exigir se cumpla la obligación materia de la demanda de fojas 14, pues ni la primera de dichas obligaciones, es una condición de la cual depende el cumplimiento de la otra, ni lo dispuesto por el Art. 1.542 del Código Civil impide que los contratantes puedan demandarse reciprocamente el cumplimiento de las respectivas obligaciones, desde que la mora a que este Art. se refiere es extraña a los requisitos que, conforme al inciso 1º del Art. 500 del C. de Enj. en lo Civil, debe reunir una obligación para ser exigible en juicio ejecutivo. Por tanto, revocándose el auto recurrido, dispónese

(1) Gaceta Judicial: Año XI N° 151; Enero 15 de 1913.

que la Corte Superior falle acerca de lo principal.—Devuélvase.—Montalvo.—Albán Mestanza.—Pino.—Andrade Marín,—Páez». (1)

b) (Otro auto en que la Corte Suprema interpreta el Art. 1.542 en el mismo sentido que la resolución anterior).

Primera instancia.—Quito, Setiembre 28 de 1914; las diez del día.—Vistos: No consta como debía, que el ejecutante Amable Becerra haya cumplido con la obligación que se impuso en la cláusula quinta del documento presentado, como fundamento de la ejecución, y la omisión de ese requisito hace que el expresado título no pueda ser considerado, como legalmente ejecutivo; pues la obligación indicada no puede menos de constituir una condición de cuyo cumplimiento dependía el de la obligación principal. Por estas consideraciones, y teniendo en cuenta los artículos 401 y 417 del C. de Enj. C. se declara nulo el auto de pago y las subsiguientes a costa del asesor señor doctor Rafael Arteta García.—F. López A.—Ocampo».

La Corte Superior confirmó por adopción de motivos el auto recurrido.

Tercera Instancia.—Quito, a veintitrés de febrero de mil novecientos quince.—A las tres y media de la tarde.—Vistos: La falta de prueba sobre que Amable Becerra ha cumplido con el deber impuesto en la cláusula quinta y novena del documento de la foja primera, no impide el que pueda ejecutarse la obligación contraída por Antonio Pazmiño; pues, ni ese deber es una condición de la cual depende el cumplimiento de la obligación, ni lo dispuesto por el Art. 1.542 del Código Civil obsta a que los contratantes puedan demandarse, recíprocamente el cumplimiento de las respectivas obligaciones desde que la mora a que dicho artículo se refiere es extraña a los requisitos que, conformes al inciso primero del Art. 501 del Código de Enjuiciamiento en lo Civil, debe reunir una obligación para ser exigible en juicio ejecutivo. Por tanto se revoca el auto recurrido.—Devuélvase.—Pino.—Cárdenas.—Cueva.—Andrade Marín.—Escudero. (2)

c) El caso resuelto por la Corte de Concepción de Chile, es como sigue:

Don Manuel Cuadras, a nombre de Juan J. Arteaga, entabló demanda contra Tadeo y Francisco Baeza, pidiendo la resolución del contrato de compraventa por el que su comitente vendió a sus demandados un fundo denominado «Gomero», situado en el Departamento de Ríre, en la cantidad de treinta y cinco mil pesos. El demandante expuso: que por el art. 2º. de una boleta inserta en la escritura los compradores se habían obligado a entregar al vendedor el primero de abril

(1) Gaceta Jud. Año V.—Nº 31.—Febrero 15 de 1907 pág. 248.

(2) Gaceta Jud. Año XIII.—Nº 62.—Mayo 25 de 1915.

del año de la escritura, la cantidad de catorce mil pesos según lo pactado en el artículo quinto de dicha boleta; y que por su parte, el vendedor se había obligado a entregar el fundo Gomero el mismo día primero de abril, que en no habiendo cumplido los compradores con la obligación contraída de entregar parte del precio en el día prefijado, se constituyeron en mora, y que, como en este caso el Art. 1.853 del C. C. le daba dos derechos alternativos, bien para exigir el precio, o bien para pedir la resolución de la venta, con indemnización de perjuicios, el demandante elegía a nombre de su comitente, este último partido. El demandado Francisco Baeza, por sí y a nombre de su hermano, contestó, que ajustado el contrato y convenido con Juan J. Arteaga que los catorce mil pesos que como parte del precio debían entregarse para el primero de abril se depositarían mientras llegase el día de su entrega en Valparaíso, se vino a esta ciudad con el objeto de recibirse el fundo; que a su llegada supo que por parte del Convento de San Agustín se había propuesto una demanda contra J. J. Arteaga en reivindicación de la misma hacienda «Gomero»; que para ponerse a cubierto del peligro que podía correr su dinero si el Convento triunfaba en el juicio, exigió del señor Arteaga una garantía o fianza suficiente la que no le fué otorgada; que para evitar los pretextos y obstáculos que pudieran oponérsele, consignó el dinero en poder de Jorge Rosas tres días antes del prefijado para entregar al señor Arteaga dicha cantidad; que aún suponiendo que no hubiera consignado el dinero, tampoco podía decirse que se había constituido en mora, porque si bien es cierto que el día primero de abril debía él haber entregado la suma convenida, también lo era que don J. J. Arteaga estaba obligado a entregar el fundo, según el Art. 1.552 que dice: «En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, etc.

El inferior teniendo en cuenta lo expuesto y en un fallo ampliamente motivado, que sería largo reproducir, declaró resuelto el contrato de venta de la hacienda Gomero, y además que la resolución se verificaba por culpa del vendedor, y en consecuencia condenó a J. J. Arteaga a devolver a los compradores la parte del precio que tenía recibida desde que se firmó la escritura, con el interés legal del seis por ciento desde esa fecha. Con costas.

Como el vendedor apelara, la Corte de Concepción por sentencia dictada el catorce de Abril de mil ochocientos cincuenta y ocho, confirmó en lo principal el fallo recurrido, declarando que había lugar a la resolución de la venta conforme al Art. 1.853 (Código Civil Chileno) y lo reformó únicamente en lo relativo a los perjuicios, invocando para esta reforma el Art. 1.552 del mismo Código según el cual no podía haber reclamo de perjuicios por parte de ninguno de los contratantes ya que ninguno había estado en mora dejando de cumplir lo pactado siendo así que el otro tampoco había cumplido.

(Gaceta de los Tribunales».—Año VII.—Santiago de Chile 26 de Junio de 1858 N.º. 833.—Corte de Apelaciones de Concepción, Pág. 5 y vta. (1.032).