

BIB 232990

INFORME EN DERECHO

3

EN LA CAUSA SEGUIDA ENTRE

DOÑA CÁRMEN PALACIOS V. DE VARAS

I

DON CLEMENTE LAVEDAN

SOBRE

Resolución de un Contrato de Venta

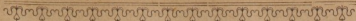
POR

CARLOS ALDUNATE SOLAR



SANTIAGO DE CHILE
IMPRESA BARCELONA
Moneda, 25-G 4 M

1894



I. CORTE:

Miguel Diaz Muñoz, por don Clemente Lavedan, en autos con doña Cármen Palacios viuda de Varas, sobre resolución de un contrato de venta, a V. S. I. digo: que espero que el Tribunal se digne admitir benévolamente, con el carácter de informe en derecho, o como mejor proceda, este memorial destinado a suplir la deficiencia de la defensa escrita de primera instancia en un pleito que mi parte no ha considerado como tal, sino desde el empate producido en el acuerdo de segunda instancia.

I

ESPOSICION DE ANTECEDENTES

Por escritura pública de 3 de octubre de 1891, estendida ante el notario don Manuel Echeverría Valdes, se celebró entre doña Cármen Palacios viuda de Varas i don Clemente Lavedan un contrato de compra-venta, cuyas cláusulas paso a reproducir en la parte que tiene aplicación al presente juicio.

«ART. 1.º Doña Cármen Palacios viuda de Varas

« vende a don Clemente Lavedan... la chacra de su
« propiedad denominada «Lo Matta»...

«ART. 4.º El precio de la venta es la cantidad de
« *ciento setenta i seis mil pesos*, cuyo pago se hará en
« la forma siguiente: A. Ciento dieziseis mil pesos
« se entregarán sin intereses ántes del quince de no-
« viembre próximo, fecha en que estará ya realizado
« i en poder del comprador el producto de dos prés-
« tamos que le han sido acordados por el Banco Ga-
« rantizador de Valores, uno por cien mil pesos con
« primera hipoteca del fundo... i el otro por veinti-
« cinco mil pesos con segunda hipoteca de la casa de
« su propiedad, calle de Castro, número 52-B. En
« cuanto a los sesenta mil pesos restantes, ellos se
« entregarán en dos dividendos de *treinta mil pesos*
« cada uno, a seis meses de plazo el primero i a dos
« años el segundo, a contar desde hoi (3 de octubre
« de 1891), con el interes del seis por ciento anual,
« pagaderos por semestres vencidos en casa de la
« vendedora. Nò satisfaciéndose el monto de dichos
« dividendos o de sus intereses en la forma i plazo
« convenidos, se abonará el interes penal del nueve
« por ciento al año durante la mora, sin perjuicio de
« las demas acciones que competan a la vendedora.
« El comprador se reserva el derecho de anticipar el
« pago de esos dividendos si así lo estimare conve-
« niente.

«ART. 5.º Los *sesenta mil pesos* de que trata la letra
« B de la cláusula precedente, quedarán garantidos
« con hipoteca de la misma chacra vendida i de una
« casa que el comprador posee... en la calle de Cas-
« tro, número 52, de esta ciudad.

«ART. 10. En el caso de no pagarse los dividendos
« a plazo en el tiempo i forma estipulados mas arri-

« ba, la vendedora podrá recuperar su propiedad si
« así lo desea, por el mismo precio de ciento seten-
« ta i seis mil pesos, i en tal evento deberá restituir
« al comprador, sin interes, todo lo que hasta
« entónces hubiera percibido, con deduccion del valor
« nominal de la hipoteca por cien mil pesos a favor
» del Banco Garantizador de Valores, que la señora
« Palacios quedará reconociendo de su cuenta. El
« señor Lavedan abonará a la vendedora, por via de
« indemnizacion i por el tiempo que trascurra hasta
« la restitution del inmueble, un cánon de arrenda-
« miento a razon de doce mil pesos anuales, i perderá
« ademas todo derecho a abono por razon de espen-
« sas de conservacion, útiles i voluptuarios del
« fundo.

« ART. 11. Lo establecido en la cláusula que ante-
« cede no obsta a los demas derechos que la lei con-
« fiere a la vendedora en el evento previsto en dicha
« cláusula si prefiere ejercitarlos.

« ART. 13 La ciudad de Santiago se considerará
« como domicilio a ámbos contratantes para todos
« los efectos legales del presente contrato.

ART. 14. Para el caso de mora en el pago de al-
« gun dividendo del precio insoluto, conviene el com-
« prador en que se tenga por aceptado el requerimien-
« to de rescision del presente contrato o de pago con
« solo la notificacion que se haga al comprador o a
« cualquier inquilino o habitante del fundo vendido
« i con la publicacion durante seis dias en un periódico
« del departamento en que está situado el inmueble,
« dándose a estas dilijencias el carácter i la fuerza
« de una notificacion personal.»

Como se indica en el artículo *cuarto* del contrato de compra-venta, Lavedan contaba, para pagar los cien-

to dieziseis mil pesos que debia entregar el quince de noviembre, con cien mil pesos en bonos i con veinticinco mil pesos en vales comerciales que le iba a proporcionar el Banco Garantizador de Valores con primera hipoteca del fundo i segunda hipoteca de su casa de la calle de Castro.

Para realizar esta operacion era necesario que doña Cármen Palacios se diera por recibida del precio del inmueble o renunciara en favor del Banco Garantizador a toda accion resolutoria en razon del precio insoluto. Esta es una exigencia corriente i usual de los bancos hipotecarios en negocios de tal naturaleza.

Lavedan consiguió que la señora Palacios firmara una escritura de cancelacion total del precio de venta del fundo de «Lo Matta», i para resguardo de los derechos de aquélla se celebró en la misma fecha de la cancelacion, un pacto que, en la parte conducente, dice así:

«Declaran: 1.º Que la cancelacion que en esta misma fecha ha hecho la señora Palacios ante el notario infrascrito del precio total de la venta del fundo «Lo Matta», no obliga a la vendedora sino respecto al Banco Garantizador de Valores.....
 « En consecuencia... la señora Palacios se reserva esplicitamente la facultad de ejercitar las acciones resolutorias que como vendedora le corresponden, segun los artículos mil cuatrocientos noventa i uno (1491), mil ochocientos setenta i tres (1873), dos mil cuatrocientos dieziseis (2416), i dos mil cuatrocientos treinta i cuatro (2434) del Código Civil; 2.º que, a virtud de la declaracion precedente. Lavedan no podrá, miéntras penda el pago del precio íntegro de la venta, ni enajenar el fundo ni afectarlo con otros gravámenes... 3.º para realizar el pago

« de los ciento dieziseis mil pesos... Lavedan tras-
« fiere a doña Cármen Palacios todos los derechos
« que le corresponden sobre los ciento veinticinco
« mil pesos que el Banco Garantizador debe entre-
« garle en bonos i pagarées... A virtud de esta tras-
« ferencia la señora Palacios percibirá... los bonos i
« pagarées... los negociará... de cuenta i riesgo de
« Lavedan i con el producto líquido... se pagará en
« primer lugar de los ciento dieziseis mil pesos... i
« el resto será devuelto a Lavedan. 5.º Si llegado el
« vencimiento de cualquiera de los dividendos de
« treinta mil pesos a plazo, el señor Lavedan no lo
« cubriere, la señora Palacios podrá a su arbitrio, o
« hacer efectivo su crédito con las formalidades lega-
« les sobre los inmuebles hipotecados, o recuperar su
« chacra de «Lo Matta», ejercitando al efecto las ac-
« ciones resolutorias que en la declaracion primera
« se le reservan... En el segundo caso la señora Pa-
« lacios recobrará el fundo sin abonar mejoras ni au-
« mento de valor por el trascurso del tiempo. Las
« mejoras existentes quedarán a beneficio del inmue-
« ble i los deterioros serán de cargo al comprador;
« éste le abonará, ademas, por via de indemnizacion,
« un cánon de arrendamiento a razon de doce mil
« pesos anuales por el tiempo trascurrido desde el
« tres de Octubre último (de 1891) hasta la fecha de
« la restitution i todos los gastos judiciales que la
« señora Palacios tuviere que satisfacer en el ejerci-
« cio de su accion resolutoria; i, por último, determi-
« nado que sea el saldo resultante á su favor... la se-
« ñora Palacios tendrá derecho para exigir que se le
« adjudiquen en pago de dicho saldo el sitio i casa
« número 52 de la calle de Castro, de propiedad del
« señor Lavedan, i la hijuela de terrenos i casas que

« éste posee en las Higueras de Zapata... Entablada
« que sea su accion resolutoria, la señora Palacios en-
« trará en posesion inmediately de la chacra i de
« los sitios i casas referidos, sin perjuicio de seguir
« adelante la causa para dejar debidamente consuma-
« da la resolucion de la venta, determinar la cuantía
« del saldo antedicho i lejitimar la adjudicacion de
« los inmuebles con que debe cubrirse. Es entendido
« que esta adjudicacion se hará a la señora Palacios
« sin necesidad de remates ni avalúos prévios, sin re-
« conocer saldo alguno a favor de Lavedan por razon
« del mayor valor de sus sitios i casas sobre el mon-
« to de dicho saldo, i sin otros gravámenes que los
« que hasta hoi aparecen contratados a favor del Ban-
« co Garantizador de Valores. Se previene, además,
« que miéntras penda el pago del dividendo de trein-
« ta mil pesos que Lavedan debe satisfacer el 3 de
« Abril de 1892, no le será lícito enajenar ni gravar
« la próxima cosecha de las viñas del fundo i que
« para garantir el fiel cumplimiento de las demas es-
« tipulaciones contenidas en el presente número, que-
« da así mismo prohibido a Lavedan enajenar, sin el
« acuerdo de la señora Palacios, los sitios i casas de
« la calle de Castro e Higueras de Zapata de que se
« ha hablado mas arriba i constituir sobre ellos nue-
« vos gravámenes, tomándose tambien nota de esta
« prohibicion en el Registro del Conservador. 6.º Fi-
« nalmente, se mantienen en todo su vigor las esti-
« pulaciones de compra-venta de la chacra de «Lo
« Matta» en cuanto sean conciliables con las de la
« presente, i, en particular, las que en materia de
« tramitacion judicial consignan las cláusulas trece i
« catorce de la primera escritura. Para caucionar el
« exacto cumplimiento de este contrato... el señor

« Lavedan constituye... segunda hipoteca sobre la
« chacra de «Lo Matta»... tercera hipoteca sobre el si-
« tio i casa de la calle de Castro... i segunda hipoteca
« sobre una hijuela de terrenos i casas que posee...
« en las Higueras de Zapata.»

La escritura que se acaba de transcribir manifiesta cómo pagó don Clemente Lavedan el dividendo de ciento dieziseis mil pesos del precio de la chacra de «Lo Matta» que debía cancelar el 15 de Noviembre de 1891.

Sobre este punto no hai discusion.

Don Clemente Lavedan tambien pagó el dividendo de treinta mil pesos que debía cubrir el tres de Abril de 1892.

Este hecho está confesado por la señora Palacios en el siguiente aparte de su escrito de f. 12: «El se-
« ñor Lavedan no ha cumplido con la obligacion que
« contrajo en la cláusula anterior, pues el primer di-
« videndo de 30,000 pesos que debió cubrir el tres
« de Abril del año último, *solo fué pagado* a la señora
« Palacios de Varas el trece de Mayo del mismo año
« i no por el deudor señor Lavedan, sino por un ter-
« cero, don Julio Víctor Ugarte.»

No hago caudal de las circunstancias que la señora Palacios agrega a la confesion del pago del primer dividendo de 30,000, porque, desde que ella recibió el pago, es inconducente todo lo que se diga en orden a la fecha en que se efectuó i porque, segun lo dispuesto en el art. 1572 del Código Civil, tan válido fué el pago hecho por don Julio Víctor Ugarte como el que hubiera hecho Lavedan en persona.

La demanda de la señora Palacios de Varas solo tiene por fundamento la pretendida mora i falta del pago del último dividendo de treinta mil pesos del

precio de venta de la chacra, cuya cancelacion debia efectuarse el dia tres de Octubre de mil ochocientos noventa i tres.

Desde ántes de ese dia don Clemente Lavedan tenia noticias de que la señora Palacios de Varas trataria de evitar el pago del saldo insoluto del precio de «Lo Matta», a fin de intentar la accion resolutoria. No era dificil dar crédito a esos rumores, porque era presumible que la señora Palacios estuviera halagada con las estipulaciones del contrato de diez de Noviembre de 1891, sin poder apreciar la ineficacia legal de algunas de ellas. Aquello de volver a recibir su fundo con una hipoteca de ciento veinticinco mil pesos que le evitaria restituir los ciento dieziseis mil pesos primitivamente pagados por Lavedan; aquello de poder cobrar a Lavedan (núm. 5 del contrato citado) una indemnizacion de veinticuatro mil pesos por via de canon de arrendamiento, lo que (unido al mayor de la deuda sobre los 116,000) le permitiria quedarse con los otros treinta mil pesos de precio pagado; aquello de apoderarse, sin gastar un centavo, de todas las mejoras hechas por Lavedan en el fundo i de poder formar al mismo tiempo una cuenta de deterioros para hacerla valer sobre la casa de la calle de Castro i los sitios de las Higueras de Zapata; i, finalmente, esa facilidad, tan grande como contraria a toda lei, consagrada por la escritura de 10 de noviembre para quedarse con la referida casa i sitios, sin pasar por remates ni otras trabas legales, por la simple via de la adjudicacion; todo esto no podia ménos de suscitar en el ánimo de la señora Palacios el deseo vehemente de que su comprador no le pagara el saldo de precio insoluto. Del deseo a la intencion hai un paso. Concebida la intencion,

poco bastó para que el plan quedara combinado. Era menester que Lavedan no pagase. Forzosamente, era necesario presentarlo como deudor moroso.

El dia tres de Octubre de 1893, ántes de las doce de la noche, el apoderado de la señora Palacios redactaba el escrito de f. 12, en que se afirma que Lavedan no ha pagado el dividendo que debia pagarse al dia siguiente i que Lavedan está en situacion de no poder pagar ese dinero, por lo que es inútil concederle plazos.

Digo que ese escrito fué redactado el dia tres, ántes de poderse saber si Lavedan pagaba o nó, porque el escrito fué presentado al juzgado a mas tardar a las diez de la mañana del dia cuatro de Octubre, como que fué proveido en este dia. Oportunamente manifestaré las consecuencias legales de la presentacion hecha por la señora Palacios el mismo dia cuatro de Octubre. Por el momento sigo la narracion descarnada de los hechos.

Mientras la señora Palacios andaba en los afanes de impedir que pagara Lavedan, éste gastaba una actividad prodijiosa por hacer el pago de los treinta mil pesos e intereses.

Dias ántes del tres de Octubre tenia contratado en el Banco Garantizador de Valores un nuevo empréstito que le iba a proporcionar la suma que necesitaba. Tenia tambien arreglado su negocio con el corredor de comercio don Patricio Aldunate, quien le iba a proporcionar la suma necesaria para pagar a la señora Palacios, debiendo despues tomar los vales del Banco Garantizador i realizarlos por cuenta de Lavedan.

No consta de autos la concesion de un nuevo empréstito por el Banco Garantizador; pero me será

fácil establecer el hecho pidiendo un certificado al secretario de esa Institucion.

Lo cierto es que el dia tres de Octubre don Clemente Lavedan tenia como hacer frente al pago referido, pago que iba a decidir de la vida o la muerte de su fortuna. La resolucion del contrato no solo daba a la señora Palacios las tremendas facultades del quinto mandamiento de la escritura de diez de Noviembre. Esa resolucion importaba para Lavedan la pérdida de sesenta i cinco mil pesos, mayor valor actual de la chacra de «Lo Matta», creado por el trascurso del tiempo, las mejoras en ella introducidas i otras circunstancias.

En efecto, el tres de Octubre, don Clemente Lavedan presentó al juzgado el escrito de f. 18 (véase el cargo puesto al márjen por el notario Melo) con el que acompañaba una boleta de consignacion de la suma adeudada a la señora Palacios en poder del corredor don Patricio Aldunate, previniendo que no se creia obligado a pagar en ese dia, pero que daba el paso *para evitar dificultades ulteriores*.

No quedó tranquilo con esto el señor Lavedan.

El dia cuatro de Octubre, primer dia hábil para efectuar el pago, fué dos veces a casa de la señora Palacios, acompañado de un empleado del notario don Mariano Melo, que llevaba la escritura de cancelacion del contrato de diez de Noviembre. Las dos veces contestaron en la casa que la señora Palacios *no estaba ahí*.

La señora Palacios ha tratado despues de poner en duda el objeto de la visita de Lavedan. Ha dicho que éste no llevaba dinero. ¿I cómo lo sabe la señora Palacios?

La presuncion es que el deudor que busca a su

acreedor para pagarle lleva dinero, i mucho mas cuando al deudor interesa vivamente el pago i al acreedor conviene resistirlo. Esta presuncion se robustecerá si se atiende a que la señora Palacios estaba oculta en su casa el dia cuatro de Octubre i se negó a recibir a Lavedan (hecho declarado en estrados por el abogado de la señora Palacios. *Invoco el testimonio del señor relator i de los cuatro señores ministros de la primera vista de la causa*). Esta conducta de la acreedora interesada en la resolucion del contrato de compra-venta, solo se esplica por la conviccion que ella tenia de que Lavedan deseaba pagar i tenia medios actuales de hacerlo. De otro modo, es decir, sin esta conviccion, la señora habria esperado en su casa tranquila al deudor.

En este punto yo podria ir mas allá. Me seria fácil establecer que la señora tenia conocimiento de los recursos con que contaba Lavedan para hacer el pago; que hubo un momento en que persona mui autorizada dió órden al procurador de la señora para desistirse de la demanda, i que Lavedan llevó dinero las dos veces que el dia cuatro de Octubre fué a casa de su acreedora; pero como esta causa no se recibió a prueba, no me es posible basar estos hechos en documentos o declaraciones que consten de autos i debo prescindir de ellos por el momento.

Miéntras la señora doña Cármen Palacios tomaba las precauciones que refirió su abogado para que Lavedan no la viese el dia cuatro de Octubre, su pensamiento estaba tambien ocupado (segun toda probabilidad) en el resultado de la madrugadora demanda resolutoria que habia presentado en ese mismo dia.

La peticion de esa demanda estaba concebida en estos términos:

«En esta virtud, a US. suplico que, en conformidad
 « a lo dispuesto en los artículos 1545 i 1879 del Có-
 « digo Civil, se sirva ordenar se notifique a don Cle-
 « mente Lavedan que queda resuelto el contrato de
 « compra-venta del fundo de «Lo Matta», celebrado
 « por escritura de 3 de Octubre de 1891 i que, en
 « consecuencia, mi mandante recupera la propiedad,
 « debiendo el señor Lavedan hacerle entrega de ella
 « dentro del plazo de 24 horas desde la notificacion
 « judicial del decreto que este escrito recaiga, bajo
 « apercibimiento de proceder conforme a las disposi-
 « ciones legales i estipulaciones del contrato, ya sea
 « sobre la posesion del inmueble como sobre las
 « indemnizaciones que correspondan en contra del
 « señor Lavedan como injusto detentador.»

El juez proveyó: «En lo principal, notifíquese á
 « don Clemente Lavedan efectúe el pago que se indi-
 « ca en el término de 24 horas contadas desde la no-
 « tificacion, bajo apercibimiento de procederse como
 « se solicita.»

Esta providencia fué notificada a Lavedan *el mismo día cuatro de Octubre, a las 5. 25 minutos de la tarde.*

El cinco de Octubre, *ántes de las cuatro de la tarde, dentro del plazo fijado por el juez,* don Clemente Lavedan presentó al juzgado el escrito de f. 22 con la boleta de consignacion de la suma de 30,900 pesos en el Banco Internacional, destinada al pago de la suma que adeudaba a doña Cármen Palacios (véase el certificado de f...)

De esta manera, en el término de cuarenta i ocho horas desde el día anterior al vencimiento del plazo, Lavedan hizo consignacion de dinero en poder de don Patricio Aldunate, presentó escrito manifestando al juez su intencion de pagar i poniendo el dinero a dis-

posicion de la acreedora, fué dos veces a casa de ésta con el objeto de pagarle personalmente, i por fin, requerido por el juez para hacer el pago dentro de veinticuatro horas, cumplió el mandato judicial depositando el dinero a la órden del juez en el Banco Internacional.

No era posible exijir mas de un deudor para considerar que no estaba constituido en mora i que, por el contrario, *habia cumplido hasta el exceso su obligacion*. Los verdaderos principios de derecho, la equidad i el buen sentido proclamaban en alta voz la *justicia* de la causa de Lavedan i la *falta de equidad* de los propósitos de doña Cármen Palacios de Varas.

El señor juez *a quo* no necesitó de grandes esfuerzos para fundar una sentencia favorable á mi representado.

La resolucion de f..., notable por su concision i profundidad, está concebida en estos términos:

«Santiago, Octubre 17 de 1893.—Vistos: con el mérito de la boleta de f. 21 i del certificado de f. 36, i teniendo presente: 1.º Que del certificado de f. 38, no desvirtuado en su parte sustancial por el de f. 43 vta., aparece que el dia cuatro del presente mes don Clemente Lavedan practicó las dilijencias conducentes a efectuar el pago del dividendo pendiente del precio de compra del fundo «Lo Matta», el que no pudo verificarse por causas independientes de su voluntad; 2.º Que requerido Lavedan en la tarde de ese mismo dia para verificar ese pago en el plazo de veinticuatro horas, consignó dentro de ese término la cantidad adeudada depositándola a la órden del juzgado; i 3.º que cualquiera que sea el valor legal de tal consignacion, ella comprueba a lo ménos que don Clemente

Lavedan practicó dentro del término fijado por la lei todas las diligencias razonablemente exijidas para cumplir las obligaciones que le afectan como comprador; visto lo dispuesto en el artículo 1879 del Código Civil, se declara sin lugar lo pedido por doña Cármen Palacios de Varas en lo principal del escrito de f. 12. En consecuencia, álcese la prohibición decretada al tenor de lo solicitado en el primer otrosí del mismo escrito.—OLIVOS.—*Guzman*, secretario.»

II

Con estos antecedentes la señora doña Cármen Palacios de Varas pide la revocatoria de la sentencia dictada por el señor juez Olivos e insiste en que se declare resuelto el contrato de compra-venta del fundo de «Lo Matta.»

Para fundar estas peticiones sostiene:

Que don Clemente Lavedan no le ha pagado el último dividendo de treinta mil pesos;

Que ninguno de los actos de don Clemente Lavedan verificados con el objeto de realizar ese pago, importa lo que en derecho se denomina *pago efectivo*;

Que ninguno de esos actos importa lo que el derecho califica de *pago por consignacion*;

Que Lavedan está constituido en *mora* de pagar el referido dividendo;

Que la *mora* en el pago ha producido *la verificacion* de una *condicion resolutoria espresamente estipulada*;

Que tratándose de condiciones resolutorias espresas, la resolucion se verifica *ipso facto* en el mismo instante de la *mora*, i ésta no se puede purgar por el *pago* posterior a la fecha fijada en el contrato;

Que solo en el caso del art. 1879 del C. C. la *mora* se puede purgar en el plazo de 24 horas aunque sea espresa la condicion; i

Que cuando la condicion es tácita se puede purgar la *mora* en cualquier tiempo ántes de la sentencia definitiva.

Esta es la síntesis de los argumentos capitales en que la contraria funda la apelacion.

No hago mérito de otros argumentos menudos, como el de negar la eficacia de los pagos hechos por terceros; como el de sostener que son imaginarios los fondos que están depositados en el Banco Internacional; como el de significar que, siendo Lavedan pobre i habiendo tenido que acudir al crédito para comprar la chacra de «Lo Matta,» no tiene derecho a la proteccion de nuestras leyes i debe ser tratado *sicut anima vile*, etc., etc.

Analizaré separadamente cada una de las proposiciones de la demandante.

III

PAGO EFECTIVO

El pago efectivo es la *prestacion* de lo que se debe (art. 1568 del Código Civil).

Prestacion es la accion i efecto de *prestar* (Diccionario de la Academia).

Prestar (del latino *praestare*) tiene la acepcion de *ofrecerse, allanarse, convenirse a una cosa*. (Dic. de la Acad.)

Praesto, as, stiti, stitum o *statum, stare*, significa *dar, suministrar, proveer, hacer ejecutar, obrar*. (Diccionario de Valbuena.)

— 18 —

No tiene razon la contraria cuando afirma en el escrito de f. 39 que el *pago es la entrega material de lo que se debe*.

Ninguna lei exige la *materialidad* como indispensable en las prestaciones que constituyen el pago efectivo de las diversas obligaciones. Por el contrario, la lei tiende a suprimir las materialidades, en cuanto es posible, siguiendo las exigencias de la civilizacion i del comercio. Si soi deudor de un fundo no necesito tomar un puñado de tierra i entregarlo a mi acreedor, ni usar de otro medio equivalente para cumplir con mi obligacion de entregar el inmueble. La inscripcion en el Registro del Conservador equivale al pago efectivo del inmueble debido. Tratándose de cosas corporales muebles, el art. 684 del Código Civil prescribe que la tradicion de ellas deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le trasfiere el dominio i figurando esta trasferencia por uno de los medios siguientes: 1.º Permitiéndole la aprension material de una cosa presente. 2.º Mostrándosela. 3.º Entregándole las llaves del granero, almacén, cofres o lugar cualquiera en que está guardada la cosa. 4.º Encargándose el uno de poner la cosa a disposicion del otro en el lugar convenido, etc. En las obligaciones de *dar* el pago consiste en hacer la tradicion de la cosa i no por ser dinero (cosa corporal) el objeto de una obligacion deben seguirse reglas mas estrictas que las que el lejislador ha establecido para la entrega de todas cosas corporales. El principio de la *tradicion material* sostenido por la contraria para el pago de todas las obligaciones, *no es siquiera sostenible* respecto de las obligaciones de dinero. La entrega material, mano a mano, de las monedas o billetes de curso forzoso, ni es usual en el curso de las transac-

ciones ni puede ser obligatoria. No habria juez que declarase nulo un pago porque el deudor se habia limitado a poner las monedas sobre una mesa a la vista del acreedor a fin de que éste las contara i se apoderara de ellas, en vez de entregárselas *mano a mano* como el acreedor lo exijia. No habria juez que declarase nulo un pago porque el deudor se habia limitado a poner el dinero en un Banco a disposicion del acreedor. Se podrian citar infinitos casos en que el pago es válido sin que medie la materialidad de poner el deudor el dinero en las manos del acreedor. No se puede decir que la lei exijia tal o cual forma de entrega del dinero. Lo que la lei exige para que haya *pago efectivo* es una prestacion real i efectiva de moneda o billete de curso forzoso. El acto de *prestar* o *suministrar* el dinero será de tal o cual naturaleza segun las circunstancias. Al juez le toca apreciar, segun su criterio, si se trata de una verdadera prestacion, de una oferta i allanamiento sério e incondicional, o si se trata de un procedimiento que puede dificultar al acreedor la percepcion del dinero.

En el presente caso, el deudor, después de haber buscado varias veces a la acreedora en su casa el dia fijado para el pago, despues de haber presentado una boleta de consignacion de fondos en poder de un corredor, despues de haberse presentado al juzgado *ofreciendo incondicionalmente el pago, ante la fuga u ocultamiento de su acreedora i ante un llamamiento del juez prococado por la misma acreedora*, puso el dinero a disposicion del juez, dentro del plazo fijado por éste, mediante una boleta de depósito en el Banco Internacional, en que se espresa que el depósito se hace para pagar a la acreedora doña Cármen Palacios de Varas. Si Lavedan se hubiera presentado ante el

juez señor Olivos con un paquete de billetes diciéndole: *aquí está la plata que debo a esa señora que se fuga de su casa para no recibir el pago i que me demanda porque no le he pagado*, ¿diria el contendor que no habia mediado *pago efectivo*? I bien ¿qué diferencia hai entre decirle al juez *aquí está la plata*, mostrándole los billetes, o decirle en tal Banco *está a la orden de US. el metálico o los billetes con que debo cancelar tal obligacion*? Yo no encuentro diferencia entre estas dos situaciones, solo que si Lavedan se hubiera presentado al juez con treinta mil pesos en billetes, probablemente *habria sido tenido por loco*. El juez le hubiera dicho que no era costumbre presentar de ese modo el dinero a la justicia, que el juzgado no disponia de cajas de fierro i que consignase o depositase el dinero a la orden del juzgado mientras se citaba a la acreedora para que viniera a recibirlo. Este procedimiento tan natural fué el que siguió mi representado.

Pero se dice que la boleta de consignación no es dinero sino el signo de una obligación, i que la señora Palacios no está obligada a recibir otra cosa que lo que se le debe (art. 1569 del Código civil). No ha estado jamas en la mente de mi representado ofrecer a doña Cármen Palacios una obligación del Banco Internacional en pago de la deuda. Lo que se le ha ofrecido es un libramiento por la cantidad debida, es decir, el medio que tiene el juez para entregar al acreedor la moneda o billete de curso forzoso que el deudor ha puesto a su disposion. La obligación del Banco es la del depositario de entregar la cosa confiada a su guarda. El libramiento no produce novacion ni constituye cesion de derechos. Es un simple mandato de pago, como la orden que el dueño de un

fundo da a su administrador o a un tercero para que entregue a su acreedor ciertos animales que le ha vendido.

La señora Palacios pregunta en algun lugar de sus escritos por qué no se depositó el dinero a su orden. La contestación es mui sencilla. Porque ella misma habia ocurrido al juez ántes que Lavedan hubiera podido pagarla, porque ella misma hizo contencioso el pago i puso al juez de intermediario indispensable entre ella i su deudor.

Hablando a verdad sabida i buena fé guardada, este pleito no existiria si la señora Palacios hubiera esperado en su casa a Lavedan o si hubiera pedido libramiento del dinero depositado en el Banco Internacional. Ella no ha querido alargar la mano para recibir el dinero que le ha suministrado; de que le ha hecho prestacion efectiva el deudor. Ella ha formado este litijio.

Un poco de justicia salomónica habria bastado i bastaria aun para remover todo pretesto. Si el juez *a quo* hubiera mandado traer a su mesa el dinero que a su orden está en el Banco i hubiera llamado a la señora para que lo recibiera, ¿qué duda cabria sobre la efectividad de la prestacion? Esto mismo puede hacerlo hoi el Ilmo. Tribunal. ¿Para qué discutir entónces si ha mediado o nó pago, si es o nó dinero el depositado en el Banco?

IV

PAGO POR CONSIGNACION

Si no se pudiera calificar de *pago efectivo* el verificado por Lavedan, seria pago por consignacion.

Se han cumplido para ello todos los requisitos de la lei.

Ha habido repugnancia i no comparecencia por parte la acreedora para recibir el pago. Prueba de ello es su misma demanda presentada ántes de la hora en que el deudor pudo acudir a su casa a efectuar el pago, su ausencia u ocultamiento cuando Lavedan fué a pagar i su obstinacion en no recibir el dinero que se puso a su disposicion por conducto del juez.

Ha habido ofertas repetidísimas. Las ofertas han sido hechas por persona capaz de pagar i a persona capaz de recibir. El plazo estipulado de la obligacion estaba cumplido. Se ha ofrecido pagar en el lugar debido. El deudor ha puesto en manos de notario i en manos del secretario del juzgado escritos que equivalen a la minuta de que habla la lei. El secretario del juzgado ha autorizado las providencias recaidas en esos escritos, i de otros escritos de la señora Palacios consta la respuesta del acreedor, con lo que se han producido documentos auténticos, autorizados por ministro de fé que equivalen al acta de que habla el Código Civil. El juez competente ha autorizado la consignacion en el Banco Internacional. ¿Qué mas se puede exigir para considerar llenados todos los requisitos que establecen los artículos 1599, 1600 i 1601 del Código?

Pero se dice que debe ser un notario el que estienda la minuta i que las diligencias espresadas hechas ante el juez i secretario no producen consignacion válida. ¿I de dónde se sacan estas exigencias? No hai lei complementaria de los referidos artículos del Código. La práctica constante en materia de consignacion es hacerlas ante el juez. Ante el juez estaba radicado el negocio por voluntad de la acreedora. Por fin, tratándose de disposiciones de este jénero, es

menester interpretarlas en el sentido *ménos odioso i mas conforme con la equidad*.

Todavía mas. Las reglas relativas al pago por consignacion suponen una série de tramitaciones i de actos para los cuales no hai plazo definido por el legislador. Nadie podria poner en duda que en nuestro caso existe, por lo ménos, un principio de pago por consignacion. Al juez corresponderia hacer llenar los trámites que creyera deficientes i para todos los cuales está dispuesto *un deudor que no ha querido otra cosa que pagar*.

V

LAVEDAN NO ESTÁ CONSTITUIDO EN MORA

Quiero colocarme en una situacion estrema. Quiero suponer que no haya existido hasta este momento ni pago efectivo ni pago por consignacion.

En esta hipótesis sostengo que Lavedan no está constituido en mora.

El art. 1494 del Código Civil establece que en toda obligacion hai, ademas del plazo fijado para su cumplimiento, un plazo *tácito*, i éste es el tiempo indispensable para cumplirla.

El plazo estipulado de una obligacion vence, como en el presente caso, el dia tres de Octubre a las *doce de la noche*. Es físicamente imposible cumplir la obligacion en el instante inapreciable de tiempo que constituye el límite entre el dia tres i el cuatro de Octubre. Es moralmente imposible cumplir la obligacion durante la noche del tres al cuatro de Octubre ni en las primeras horas de la mañana de este último dia. Por esto el plazo tácito de que habla la lei se es-

tiende jeneralmente hasta el dia siguiente al del vencimiento de la obligacion. Pero sucede que al dia siguiente *el acreedor se oculta i pone demanda contra su deudor*, anticipando, desde ántes que éste pueda pagar, que no está dispuesto a recibir i obligándolo a terciar en una contienda judicial. La imposibilidad moral de efectuar el pago subsiste entónces, por actos del acreedor, mas allá del dia siguiente al del vencimiento del plazo estipulado. El plazo *tácito* se estiende por la naturaleza de las cosas i puede prolongarse indefinidamente miéntras subsista la situacion embarazosa creada por el acreedor. Esto es exactamente lo que ha sucedido entre la señora Palacios i el señor Lavedan.

Esta doctrina, que se apoya en el testo del art. 494 de nuestro Código Civil, es de derecho natural i de jurisprudencia universal. La encontramos sustentada en Pothier, en el lugar en que trata del *pacto comisorio* (N.º 460), quien la apoya en la lei 8 del Dijesto. Recordando ese autor que por derecho romano el pacto comisorio anulaba de pleno derecho el contrato de venta, agrega: «Para esto hai que observar *que el vendedor no haya impedido el pago* (l. 8 D. de lege comm. l. 10 § 1. resc. vend).»

Mi representado no está constituido en mora por otra razon legal tan poderosa como la precedente.

Dice el art. 1552 del Código Civil: «En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en «mora dejando de cumplir lo pactado, miéntras el «otro no lo cumple por su parte, o no se *allana a «cumplirlo* en la forma i tiempo debido.»

Aquí tiene el Tribunal una regla precisa, de aplicacion ineludible. El allanamiento a cumplir una obligacion equivale al cumplimiento para los efectos de

la mora en los contratos bilaterales. Suponiendo que Lavedan no haya pagado, es evidente que se ha allanado i está llano a pagar. No es un deudor moroso. No ha incurrido, por consiguiente, en los efectos de la mora, uno de los cuales es producir la accion resolutoria del contrato de venta.

VI

EN EL SUPUESTO DE HABER EXISTIDO MORA, LAVEDAN ESTA EN SITUACION DE HABERLA PURGADO O DE PODERLA PURGAR CON EL PAGO DEL PRECIO.

Voi mas léjos todavía. Quiero suponer la mora. Quiero, en hipótesis, abandonar la triple trinchera de defensa contenida en los tres párrafos precedentes. Sostengo en ese terreno tres veces hipotético, que Lavedan ha purgado o puede purgar la mora con el pago del precio, porque en los contratos celebrados entre las partes no hai cláusula de resolucion *ipso facto*, porque no es exacto que toda condicion resolutoria espresa envuelva la resolucion *ipso facto*, porque la simple condicion resolutoria, sea espresa o tácita de falta del pago del precio en el contrato de compra-venta, no obsta al derecho del comprador de pagar hasta el momento en que se dicte la sentencia definitiva i porque, aun en el caso de cláusula de resolucion *ipso facto*, previsto en el artículo 1879 del Código Civil, se puede purgar la mora pagando en el término de veinticuatro horas subsiguiente a la notificacion judicial de la demanda.

VII

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE LA CHACRA DE «LO MATTA» NO CONTIENE CLÁUSULA DE RESOLUCION IPSO FACTO O IPSO JURE POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO. CONTIENE SOLO LA RESERVA DEL DERECHO QUE CONFIERE EL ARTÍCULO 1873 DEL CÓDIGO CIVIL.

El artículo 10 de la escritura primitiva prescribe que «en caso de no pagarse los dividendos a plazo « en el tiempo i forma estipulados mas arriba, la « vendedora podrá recuperar la propiedad, si así lo « desea, por el mismo precio de ciento setenta i seis « mil pesos, etc.» (Lo demas del artículo regla las prestaciones mútuas para el caso de restitucion de la propiedad.)

El artículo 8.º de la misma escritura previene que, para el caso de mora en el pago de algun dividendo del precio insoluto, conviene el comprador «en que se « tenga por aceptado el requerimiento de rescision del « presente contrato o de pago con solo la notificacion « que se haga al comprador o a cualquier inquilino o « habitante del fundo vendido i con la publicacion « durante seis dias en un periódico del departamento « en que está situado el inmueble, dándose a estas « diligencias el carácter i la fuerza de una notificacion « personal.»

Por la escritura de 10 de Noviembre, otorgada despues de haberse declarado recibida la señora Palacios del precio total del fundo de «Lo Matta», se estipuló (art. 1.º) «que la señora se reservaba esplicitamente « la facultad de ejercitar las acciones resolutorias « que como vendedora le correspondian, segun los

« artículos 1491, 1873, 2416 i 2434 del Código Ci-
« vil»; i que (art. 5.º) «si llegado el vencimiento de
« cualquiera de los dividendos de treinta mil pesos a
« plazo, el señor Lavedan no lo cubriere, la señora
« Palacios podrá, a su arbitrio, o hacer efectivo su
« crédito con las formalidades legales sobre los in-
« muebles hipotecados, o recuperar su chacra de «Lo
« Matta», *ejercitando al efecto las acciones resolutorias*
« que en la declaracion primera se le reservan»; que
(mismo artículo) «entablada que sea su accion re-
« solutoria, la señora Palacios entrará en posesion
« inmediatamente de la chacra i de los sitios i casas
« referidos, sin perjuicio de seguir adelante la causa
« para dejar debidamente consumada la resolucion
« de la venta, determinar la cuantía del saldo ante-
« dicho i legitimar la adjudicacion de los inmuebles
« con que debe cubrirse, i que se mantienen en todo su
« vigor las estipulaciones de compra-venta de la cha-
« cra de Lo Matta en cuanto sean conciliables con la
« presente, i, en particular, las que en materia de
« tramitacion judicial consignan las cláusulas trece
« i catorce de la primera escritura.»

En vista de estas estipulaciones, nadie podrá soste-
ner que en el presente caso el Tribunal se encuentra
en presencia de una cláusula de resolucion *ipso facto*
por falta del pago del precio:

1.º Porque en ninguno de los contratos se dice que
la venta se resolverá *ipso facto* o *ipso jure*, ni se con-
signa espresion alguna equivalente.

2.º Porque el requerimiento de rescision de que
habla el artículo 8.º de la escritura primitiva es con-
trario a la idea de la resolucion *ipso facto*.

3.º Porque por el artículo 1.º de la escritura de 10
de Noviembre la señora Palacios solo se reservó la

facultad de ejercitar las acciones resolutorias que como vendedora le correspondian segun los artículos 1491, 1873, 2416 i 2434 del Código Civil, ninguno de los cuales trata de la resolucion *ipso facto* o *ipso jure*.

4.º Porque, poniéndose los contratantes en el caso de mora en el pago de alguno de los dividendos de treinta mil pesos (art. 5.º de la misma escritura), dijeron que la señora Palacios podria a su arbitrio, o hacer efectivo su crédito o recuperar la chacra, ejercitando al efecto las acciones resolutorias que en la declaracion primera se le reservan, espresando de esta manera que el medio que tenia la señora Palacios para recuperar la chacra, era el de ejercitar las acciones de los artículos 1491, 1873, 2416 i 2434 del Código Civil, lo que escluye en absoluto la idea de resolucion *ipso jure*, desde que el artículo 1873 es el que consagra el *derecho de exigir la resolucion* por demanda judicial, i los demas artículos citados solo reglan el efecto de la resolucion respecto de terceros.

5.º Porque el mismo contrato habla de *una demanda resolutoria* que la señora Palacios debia entablar i de *una causa* que era necesario seguir para dejar debidamente consumada la resolucion i para lejitimar la adjudicacion de los inmuebles, no obstante la estipulacion de que «entablada que fuese la accion resolutoria, la señora debia entrar en posesion inmediata de la chacra i de los sitios hipotecados». (Esta entrega inmediata de posesion aparece ideada como una medida precautoria de los intereses de la señora durante el juicio de resolucion, i por esto la medida se estiende no solo a la chacra vendida, sino a otras propiedades del señor Lavedan, que la señora no le habia vendido pero que estaban hipotecadas en garantia de su crédito).

6.º Porque, habiéndose citado los artículos del Código Civil en que se fundaba la acción resolutoria que se reservó la señora Palacios, no fué citado en la escritura el artículo 1879 del Código, único que contempla el caso «de haberse estipulado que por no pagar-
« se el precio en el tiempo convenido, se resuelva
« *ipso facto* el contrato de venta», etc., etc.

En resúmen. En el contrato de compra-venta del fundo de Lo Matta no hai cláusula de resolución *ipso facto* por falta del pago del precio. Hai cláusula que reproduce la condicion resolutoria del artículo 1873 del Código Civil i que, por consiguiente, surte los mismos efectos que esta disposicion legal.

VIII

LA CONDICION RESOLUTORIA ESPRESA DE FALTA DE PAGO DEL PRECIO NO ENVUELVE LA IDEA DE RESOLUCION IPSO FACTO EN EL CONTRATO DE VENTA.

Para probar esta tésis no necesito lanzarme en el mar de la jurisprudencia antigua i moderna ni invocar opiniones de tratadistas.

Nuestro derecho positivo resuelve la cuestion.

El artículo 1877 del Código Civil trata de esta clase de condicion i la bautiza con el nombre de *pacto comisorio*.

Conociendo el sabio autor de nuestro Código los efectos que en otras lejislaciones se atribuian al *pacto comisorio* i conociendo la mucha discusion a que siempre ha dado lugar esta materia, dijo en el artículo 1877 «*este pacto produce los efectos que van a indicarse.*» Con esto han quedado en nuestro derecho positivo li-

mitados los efectos del pacto comisorio a lo espresa i taxativamente determinado por la lei, i toda discusion sobre el particular es ociosa.

En el artículo 1878 se dispone que por el *pacto comisorio* no se priva al vendedor de la eleccion de acciones que le concede el artículo 1873.

¿A qué corresponde esta prescripcion? A zanjar una disputa de que se hacen cargo todos los tratadistas de derecho frances. Algunos pretendian que, habiéndose estipulado espresamente la resolucion, ésta se producía necesariamente e *ipso facto* por falta de pago, i que ni el vendedor ni el comprador podian anudar el contrato resuelto por ministerio de la lei. Otros negaban a la *condicion espresa* tan poderosos efectos. El lejislador chileno cortó la dificultad diciendo que el pacto comisorio no priva al vendedor de la eleccion de acciones que le concede el artículo 1873.

El artículo 1879 trata de una *especie de pacto comisorio*, de aquel pacto comisorio a que se agrega la cláusula de que por no pagarse el precio al tiempo convenido se resuelva *ipso facto* el contrato de venta, i da, en este caso especial i tan apretado, derecho al comprador para hacer subsistir el contrato pagando en las 24 horas.

El artículo 1880 trata de la prescripcion del pacto, i allí termina el párrafo que nuestro lejislador dedica al *pacto comisorio* en el contrato de venta.

Con estos antecedentes, yo pregunto ¿en dónde dice la lei que el pacto comisorio produce el efecto de que no pagándose el precio se resuelva *ipso facto* el contrato de venta (aunque no se haya estipulado esto) i de que no sea posible purgar la mora?

REFUTACION DE UNA DOCTRINA ENUNCIADA POR EL
CONTENDOR I DESARROLLO DE LAS IDEAS PRECEDENTES

En la primera vista de esta causa, en su alegato de estrados, sentó la contraria una doctrina sobre la condicion resolutoria en el contrato de compra-venta, que habia insinuado a f. 23 i 26 vta. en sus escritos de primera instancia.

Segun ella, hai que distinguir entre la condicion resolutoria *expresa* i la condicion resolutoria *tácita*.

Cuando se verifica la primera, el contrato queda resuelto *ipso jure*; el hecho de verificarse la condicion equivale a una sentencia declaratoria de la resolucion i los efectos de esta clase de resolucion son los mismos que los de la nulidad. El contrato resuelto se mira como inexistente (véase lo escrito a f. 23 vta. i 26 vta).

Cuando se verifica la condicion resolutoria *tácita*, se necesita una accion judicial para resolver el contrato; el juez puede dar plazo para efectuar el pago, i el pago hecho ántes de la sentencia purga la mora i evita la resolucion.

En apoyo de esta doctrina se leyeron en aquella ocasion numerosos pasajes de autores franceses, se trajo a colacion la lei romana contenida en el § XLI de la Intituta i la lei 46, tít. 28, P. 3, olvidando que el principio consagrado en estas leyes está derogado por los artículos 680 i 1874 del Código Civil chileno, que establecen un principio diametralmente opuesto.

El oríjen de esta distincion entre condicion resolutoria *expresa* i condicion resolutoria *tácita* i de los

efectos equivalentes a la nulidad que se atribuyen a la primera, está en las prescripciones del Código francés sobre la condicion resolutoria *considerada en jeneral*.

El contendor ha querido aplicar a nuestro caso esas disposiciones i los comentarios de los tratadistas referentes a ellas, sin fijarse en que el mismo Código Frances da reglas distintas para la condicion resolutoria por falta de pago del precio en el contrato de compra-venta i en que el Código chileno tiene tambien sus reglas especiales sobre la materia.

Esto manifiesta lo peligroso que es aducir en un pleito pasajes aislados de los textos de los comentadores franceses.

Hé aquí las disposiciones del Código francés á que aludo:

CAPÍTULO IV

De las diversas especies de obligacion.

SECCION I

De las obligaciones condicionales.

§ III

De la condicion resolutoria.

«Art. 1183.

«La condicion resolutoria es aquella que, cuando se cumple, opera la revocacion de la obligacion i que pone las cosas en el mismo estado que si la obligacion no hubiere existido.

«Ella no suspende la ejecucion de la obligacion;

obliga solamente al acreedor a restituir lo que ha recibido en el caso de que suceda al acontecimiento previsto por la condicion.»

«Art. 1184.

«La condicion resolutoria está siempre subentendida en los contratos sinalagmáticos, para el caso en que una de las dos partes no satisfaga su compromiso.

«En este caso, el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte respecto de la cual el compromiso no ha sido ejecutado tiene la eleccion de forzar a la otra a la ejecucion de la convencion, cuando es posible, o de pedir la resolucion con perjuicio e interes.

«La resolucion debe ser pedida a la justicia i se puede conceder al demandado un plazo segun las circunstancias.»

LIBRO III

CAP. V

De las obligaciones del comprador

1654.—«Si el comprador no paga el precio, el vendedor puede pedir la resolucion de venta.»

1655.—«La resolucion de la venta de inmuebles será pronunciada inmediatamente si el vendedor está en peligro de perder la cosa i el precio.

«Si este peligro no existe, el juez puede conceder al comprador un plazo mas o ménos largo segun las circunstancias.

«Pasado este plazo sin que el comprador haya pagado, la resolucion de venta será pronunciada.»

1656.—«Si se ha estipulado, en caso de venta de

inmuebles, que a falta de pago del precio en el tiempo convenido, la venta será resuelta *de pleno derecho*, el comprador puede, sin embargo, pagar despues de la espiracion del plazo miéntras no haya sido puesto en mora por un requerimiento; pero despues de este requerimiento el juez no puede concederle plazo.»

1657.—«En materia de venta de jéneros i efectos muebles, la resolucion de la venta tendrá lugar de pleno derecho i sin requerimiento, en provecho del vendedor, despues de la espiracion del término convenido para la entrega.»

Como se ve, el lejislador frances, tratándose de la condicion de falta de pago del precio en el contrato de compraventa, ha abandonado los principios jenerales establecidos en los arts. 1183 i 1184 i ha consagrado reglas que ha juzgado mas conformes con la naturaleza especial de esa condicion, reglas cuyo espíritu se comprenderá mejor con la lectura del siguiente comentario de Delvincourt, autor citado por don Andres Bello en la nota del art. 1878 del Código Civil Chileno:

«*Tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation.*—Es un cambio introducido en el antiguo « derecho: se pensaba que, de cualquier manera que « hubiese sido celebrado el contrato o el pacto comi- « sorio, el contrato no era jamas resuelto de pleno « derecho sino solamente por la sentencia del juez. « Hasta la sentencia, el comprador podia, pues, pagar « e impedir por eso la resolucion (Pothier, núm. 459). « Hoi dia se podria creer, segun el art. 1139, que el « solo vencimiento del término bastaba para resolver « el contrato. El Código ha dejado subsistir esta « doctrina para los casos muebles; pero para los in- « muebles, como mas importantes, no ha querido que

« el solo vencimiento del término, que el comprador
 « puede haber olvidado, pueda acarrear la caducidad.
 « En consecuencia, exige el requerimiento desde
 « luego, a fin de recordar el término al comprador i,
 « en seguida, porque se puede suponer, en tanto que
 « el requerimiento no está hecho, que el vendedor ha
 « consentido en una prolongacion del plazo; pero
 « una vez hécho el requerimiento, si el adquirente
 « no paga, la venta se resuelve, sin que haya necesi-
 « dad de sentencia.

« El art. 1656 dice que el adquirente puede pagar,
 « mientras no ha sido puesto en mora por un reque-
 « rimiento. ¿Se debe concluir de ahí que, si no paga
 « con el requerimiento (sur la sommation), se incurre
 « en caducidad i la propiedad se trasfiere, de pleno
 « derecho, en cabeza del vendedor? Eso me parece-
 « ria bien riguroso. Se sabe cómo se hacen ordina-
 « riamente las notificaciones. Ellas no son casi jamas
 « hechas personalmente; i, por otra parte, es posible
 « que el adquirente esté momentáneamente ausente
 « de su domicilio. Además, como lo hemos dicho, el
 « requerimiento es exigido, no obstante el tenor es-
 « preso de la convencion, porque se supone que el
 « adquirente ha podido olvidar el término fijado; es,
 « pues, menester darle, despues del requerimiento,
 « un plazo en que pueda efectuar el pago. Si, pues,
 « poco tiempo despues de requerido i ántes que sea
 « pedida la resolucion, hace ofertas del precio, no
 « pienso que la resolucion deba ser pronunciada; i,
 « en efecto, el art. 1656 no dice que despues del re-
 « querimiento el comprador *no puede pagar*, sino sola-
 « mente que el juez no puede ya darle plazo.»

Si la presente causa hubiere de ser fallada con arreglo a las prescripciones del derecho frances, la

demanda de la señora Palacios debería ser desechada solo por no haber mediado el requerimiento exigido por la lei i por haber manifestado el comprador su voluntad de pagar ántes del requerimiento, aun cuando no hubiera mediado el pago que se ha hecho con las boletas sucesivamente presentadas de don Patricio Aldunate i del Banco Internacional. Aplicando las disposiciones del Código frances, el juez habria concedido a Lavedan un plazo razonable para el cumplimiento de su obligacion.

Pero vengamos a lo dispuesto por el Código Civil chileno.

a) La condicion resolutoria se presenta en nuestra lejislacion modificando todos los derechos tanto reales como personales. No existe una regla absoluta sobre sus efectos. El lejislador los determina en los diferentes casos.

Los derechos reales de dominio i de herencia son susceptibles de ser limitados por una condicion resolutoria (art. 734 del C. C.) Tenemos en este caso el fideicomiso. Por el hecho de cumplirse la condicion, la propiedad de las cosas singulares o el cuasi-dominio de la herencia pasa de una persona a otra. La restitution se opera *ipso jure*. El fideicomiso supone siempre la condicion *expresa ó tácita* de existir el fideicomisario en la época de la restitution. Sea esta condicion expresa o tácita, la restitution se opera *ipso jure*. La condicion resolutoria del dominio o de la herencia no equivale a la nulidad. Por el contrario, el dominio resuelto es un dominio que ha existido con efectos que no se borran jamas. Cumplida la condicion, no vuelven las cosas a un estado anterior; se respetan todos los derechos que ha ejercitado el fidu-

ciario i comienza a desarrollarse el dominio del fideicomisario.

Los derechos reales de usufructo, uso i habitacion no pueden ser limitados por una condicion que suspenda su ejercicio respecto de una persona i lo resuelva respecto de otra (art. 768). Pero estos derechos se estinguen cuando son constituidos sobre una cosa cuya propiedad puede resolverse por el evento de una condicion (art. 806, inc. 3.º)

El derecho real de prenda es susceptible de estincion cuando el que dió la cosa en prenda pierde el dominio de ella por el evento de una condicion resolutoria, salvo el derecho del acreedor de buena fé.

El derecho real de hipoteca tambien se estingue cuando tiene por objeto una propiedad sujeta a una condicion resolutoria i esta condicion consta en el título del constituyente inscrito u otorgado en escritura pública (artículos 1491 i 2416 del Código Civil). La condicion resolutoria tácita puede constar en el título, como cuando en un contrato de venta consta que el comprador ha quedado debiendo una parte del precio.

b) Tratándose de derechos personales i de las obligaciones correlativas, la condicion resolutoria, pactada como una modalidad del derecho o impuesta por el legislador, produce el efecto, una vez cumplida, de estinguir el derecho personal del acreedor i la obligacion correlativa del deudor. Por esto, el legislador ha colocado el evento de la accion resolutoria entre los *modos de estinguirse las obligaciones*. El vínculo de obligacion creado por el contrato o la lei, se desata por el evento de la condicion resolutoria i desaparece la obligacion del deudor de dar, hacer o no hacer al-

guna cosa, i el derecho del acreedor de exigir la cosa, la accion o la omision que ha sido objeto del contrato. Es mui sencillo esplicarse el fenómeno que produce el evento de la condicion resolutoria en el caso de derechos personales i obligaciones no cumplidas todavía. Se estingue el deber de hacer la prestacion por una parte i el derecho de exigir la por la otra. Nada mas ni nada ménos.

Pero cuando la obligacion se ha cumplido por la entrega de la cosa v. g., i con esto se ha llenado el objeto del derecho personal, cuando el contrato no está solo perfecto sino consumado, cuando la tradicion efectuada en cumplimiento de una obligacion ha creado un derecho real, una dificultad grave se levanta para apreciar los efectos de la condicion resolutoria. Ya la accion resolutoria no puede limitarse a estinguir derechos personales i las obligaciones correlativas. Cumplida una obligacion, la obligacion desaparece i desaparece el derecho correlativo. El derecho i la obligacion que no existe no se puede estinguir. Lo que cabe en tales casos es la destruccion total o parcial de los efectos reales de la obligacion cumplida. Para esto el lejislador ha creado lo que se llama *una accion resolutoria*, verdadero derecho personal, fuente legal de obligaciones.

Un ejemplo servirá para esplicar esta idea. Yo vendí a Juan un libro. El contrato no está cumplido, porque yo no he entregado el libro ni Juan el precio. El evento de la condición resolutoria, en esta situacion, estingue la obligacion mia de entregar el libro, la obligacion de Juan de entregar el precio i los derechos correlativos. Supongamos que la condicion resolutoria se verifique después de haber yo entregado el libro i de haber Juan pagado el precio. No

teniendo yo obligacion alguna en favor de Juan, ni Juan en favor mio, la condicion resolutoria no puede producir el efecto de extinguir obligaciones. Lo que el evento de dicha condicion produce es una *accion resolutoria* del dominio que Juan ha adquirido sobre el libro i del dominio que yo he adquirido sobre el precio, accion que obliga a *restituir* el libro al vendedor i el precio al comprador.

c) La accion resolutoria, considerada bajo un punto de vista jeneral i estudiada bajo el punto de vista del contrato de compra-venta, no se asemeja a la accion de nulidad. Hai entre la una i la otra profundas diferencias. La accion de nulidad supone un órden de cosas contrario al derecho, una série de fenómenos que deben considerarse como inexistentes porque traen su oríjen de un acto prohibido o no reconocido por la lei, una situacion ilegal que debe borrarse i que debe ser reemplazada por la situacion legal interrumpida de hecho, mas no de derecho, por el acto o contrato nulo. La accion resolutoria supone un órden de cosas producido conforme a la lei, una série de fenómenos que por regla jeneral deben respetarse en sus efectos pasados i una situacion legal que debe ser cambiada por otra a virtud de una nueva circunstancia que exige la trasformacion. La lei dice (art. 1687): La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarian si no hubiere existido el acto o contrato nulo. La lei dice (art. 1487): Cumplida la condicion resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condicion, a ménos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla. En el

primer caso reviven las primitivas acciones; en el segundo nace una nueva acción, un derecho de pedir la cosa recibida bajo condición resolutoria i derecho renunciabile. La lei dice (art. 1687): Que las prestaciones mútuas, en caso de declaración de nulidad, se harán según las reglas jenerales de la acción reivindicatoria que revive por la vuelta de las cosas a un estado anterior. La lei dice (art. 1488): Verificada una condición resolutoria, no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la lei, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario. La lei dispone (art. 1689): La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, salvo las escepciones legales. La lei no distingue entre poseedores de buena o de mala fé, porque no respeta los hechos producidos por un acto o contrato nulo. Tratándose de la acción resolutoria (arts. 1490 i 1491), la resolución no afecta a los terceros que de buena fé han adquirido derechos sobre una cosa sujeta a tal condición. La lei concede que la acción resolutoria se estienda hasta los terceros cuando éstos conocian la existencia de la condición, porque en tal caso, en cierto modo, ellos han contratado bajo la misma condición.

Por su naturaleza especial, esta acción fué denominada *mista* (personal i real) por los romanos. (Véase Pothier, *Compra-venta* núm. 464). Disponiendo la lei que la tradición puede transferir el dominio bajo condición resolutoria (artículo 680 del Código Civil), cumplida la condición, la acción resolutoria tiene el carácter de una acción personal que corresponde al acreedor del derecho resuelto contra la persona que bajo condición se hizo dueño de la cosa

mediante la tradicion legal para que le restituya la cosa. Miéntras esta restitution no se verifique, el deudor continuará considerado dueño de la cosa.

d) En los contratos bilaterales va envuelta la condicion 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 resolucion o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios. (Art. 1489 del C. C.)

«En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado miéntras el otro no lo cumple por su parte, o «no se allana a cumplirlo en la forma i tiempo debidos». (Art. 1552 del C. C.)

La resolucíon de los contratos bilaterales por la falta de cumplimiento de las obligaciones de una de las partes, solo puede pedirse por el que justifique *haber cumplido o haberse allanado a cumplir* sus obligaciones respectivas; solo se puede verificar si el acreedor prefiere pedir la resolucion i no el cumplimiento del contrato i solo se declarará una vez probada la falta de cumplimiento de alguna de las obligaciones sin cuya estipulacion es de suponerse que la parte acreedora no habria contratado. Digo esto porque hay en los contratos cláusulas accidentales que no pueden considerarse que formen una unidad con el contrato principal. Los autores están de acuerdo en que la falta de cumplimiento del contrato en alguna de tales cláusulas no acarrea la resolucion.

Todas estas circunstancias que deben concurrir para la resolucion de un contrato bilateral, suponen el ejercicio de una accion i la declaracion judicial del derecho. La resolucion no se puede producir, por lo tanto, ipso facto. Es el juez quien debe apreciar si

las circunstancias autorizan la resolución pedida i quien debe declararla. Lo mismo sucederia si las partes hubieran espresado en el contrato la condicion que la lei declara envuelta, porque en este caso deberian verificarse los mismos requisitos establecidos por la lei para el pronunciamiento de la resolución independientemente del hecho previsto por las partes.

e) En el contrato bilateral de compra-venta va envuelta la condicion resolutoria de no pagar el comprador el precio en la forma i tiempo estipulados. Por la importancia i frecuencia de ese contrato i por la naturaleza especial de esa condicion, el lejislador ha cuidado de someterla a reglas tambien especiales.

«Si el comprador, dice el art. 1873, estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar i tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.»

La lei no dice que si no se paga el precio el contrato quedará resuelto *ipso jure* desde el día en que el comprador se constituyó en mora.

La lei no dice que el juez debe declarar forzosamente la resolución si el vendedor la pide aunque el precio se haya pagado.

La lei no prohíbe al comprador constituido en mora efectuar el pago, i hecho el pago faltaria la causa de la resolución del contrato.

El art. 1873 concede al vendedor una accion alternativa que debe ventilarse en juicio ordinario, i nada se opone a que durante el juicio el comprador purgue la mora pagando el precio i haga cesar la situacion que faculta a su acreedor a pedir la resolución del contrato.

El art. 1874 autoriza esta teoría que está ya admitida sin contradiccion en la jurisprudencia de nues-

tros Tribunales, según lo ha declarado el mismo patrocinante de la contraria en su primer alegato de estrados. Dice este artículo: «La cláusula de no « transferirse el dominio sino en virtud de la paga « del precio, no producirá otro efecto que el de la « demanda alternativa enunciada en el artículo pre- « cedente: i pagando el comprador el precio, subsis- « tirán *en todo caso* las enajenaciones que hubiere « hecho de la cosa o los derechos que hubiere cons- « tituido sobre ella en el tiempo intermedio». El le- jislador destruyó en esta disposición de carácter especialísimo, los efectos que el artículo 680, inc. 2.º, parece haber querido atribuir a la reserva del domi- nio hasta el pago del precio. De nada vale una ma- nifestacion tan terminante de la voluntad de dejar sin efecto *ipso jure* el contrato de venta, si no se paga el precio en el tiempo i forma estipulados. Mas que esa voluntad de las partes vale la tradicion que operó la trasferencia del dominio al comprador i la volun- tad de la lei que no concede otro recurso, para resol- ver la venta i la tradicion, que la acción de art. 1873. « Pagando el comprador el precio subsistirán en todo caso las enajenaciones, etc.» Según esta disposición, el pago del precio destruye los efectos de la mora, porque *en todo caso* (aun en aquellos en que la acción resolutoria procede contra terceros) subsistirán, por el hecho de pagarse el precio, las enajenaciones que el comprador hubiere hecho de la cosa o los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo in- termedio. Esta es una preciosa garantía para los terceros, que los pone a cubierto de cualquier colusion entre vendedor i comprador. En efecto, el art. 1572 autoriza a cualquier tercero para pagar a nombre del deudor aun sin su consentimiento i contra su volun-

tad. De esta manera, los compradores o acreedores hipotecarios de especies vendidas con precio insoluto pueden atajar los efectos de una demanda resolutoria pagando por el comprador el precio. Todavía mas: la cosa que es objeto de una accion resolutoria puede venderse por el comprador durante el juicio (téngase presente que en el juicio de resolucion no se litiga sobre la propiedad; se da por supuesto que la propiedad es del comprador i se pide la resolucion del contrato para hacerla volver al vendedor) i la enajenacion subsistiria pagándose el precio.

Así como la lei destruye todos los efectos de la cláusula en que el vendedor se reserva el dominio hasta el pago, i no confiere al *pacto comisorio* mas efecto, que los indicados en los artículos 1878 i 1880 del Código Civil, así tambien limita los efectos de la cláusula por la que se estipula que, si no se paga el precio al tiempo convenido, se resolverá *ipso facto* el contrato de venta. Aun este caso tan fuerte, en que las partes no han podido manifestar de un modo mas elocuente su voluntad de que no se pueda purgar la mora, la lei viene en socorro del comprador i lo faculta para purgar la mora en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda.

f) Seria cerrar los ojos a la evidencia el negar el carácter de órden público que tienen estas disposiciones de nuestro C. C.

Ellas obedecen al mismo espíritu que ha guiado al legislador a prohibir los fideicomisos i usufructos sucesivos, a dejar sin efecto las condiciones que demoran mas de treinta años sin cumplirse, a limitar el interes en el contrato de mútuo, a prohibir en el contrato de prenda el pacto comisorio por el cual el acreedor prendario podia hacerse dueño de la cosa

empeñada sin prévia subasta, etc., etc. Hai en nuestro Código una série de prescripciones irrenunciabiles tendentes a hacer que la propiedad sea lo ménos incierta posible i que los acreedores no abusen de la situacion aflijida de los deudores. La falta de pago del precio en el contrato de compra-venta no puede jamas poner al comprador en una situacion mas estrecha que la prevista en el artículo 1879 del Código, no obstante cualquiera estipulacion en contrario.

X

JURISPRUDENCIA

El contendor ha citado varias sentencias de nuestros Tribunales con la mira de comprobar que en muchos casos se ha rechazado como inválido el pago hecho por medio de depósitos o boletas de consignacion en los Bancos.

Llamo la atencion del Tribunal a que todas las sentencias citadas a f. 40 se refieren al caso en que un deudor trata de evitar un pago a que está obligado por un titulo ejecutivo, promoviendo un juicio ordinario i depositando ante el juez de la causa provocada por él la suma que debe, con el objeto de obtener una retencion.

Todos esos casos son diferentes del de Lavedan. En éste, *el deudor quiere pagar incondicionalmente* i ocurre al depósito como el único medio que tiene de hacer el pago a una acreedora que no quiere recibir el dinero i que ha hecho contencioso el pago ántes del momento en que su acreedor pudo física i moralmente efectuarlo.

Tambien es distinto el caso citado por la contraria,

de un deudor que quiso obligar a su acreedor a recibir bonos en vez de dinero. A doña Cármen Palacios no se le han ofrecido bonos ni otra cosa que dinero efectivo.

Siempre he juzgado inconveniente el sistema de discutir los derechos, lanzando por una i otra parte citas de sentencias en que rara vez los hechos corresponden a los del punto controvertido.

Pero ya que el contendor ha tocado esta cuerda, elijo entre varias una sentencia de la I. Corte de Apelaciones, en que está consagrada la doctrina de que en el contrato de compra-venta puede el comprador purgar la mora en el pago del precio durante el juicio de resolucion i en que se estimó válido el pago hecho por medio de una boleta de consignacion, i paso a reproducir los considerandos i declaraciones del fallo de segunda instancia:

Santiago, Octubre 31 de 1890.—Vistos: reproduciendo la parte espositiva de la sentencia apelada, i

Teniendo presente:

1.º Que en la espresion de agravios, doña Josefa Reyes limita las peticiones de su reconvenccion a que se le entregue el terreno comprado con la acequia de agua corriente espresada en el contrato, i a que se declare que solo está obligado a pagar el precio sin intereses i devolviéndosele, en consecuencia, la suma que ha consignado por esos intereses;

2.º Que si bien es cierto que la condicion resolutoria tácita mencionada en los artículos 1489, 1875 i 1877 del Código Civil, autoriza al vendedor de una cosa para resolver el contrato de venta si el precio no es pagado en el lugar i tiempo convenidos, tambien es cierto que la resolucion no se produce *ipso*

facto en el evento de cumplirse dicha condicion, sino que es necesario que sea declarada judicialmente por sentencia de término, pudiendo intertanto el comprador efectuar el pago de sus obligaciones o el depósito del precio;

3.º Que esta teoría legal sobre la condicion resolutoria tácita subentendida en los contratos bilaterales, se halla sancionada en los artículos 1849 i 1873, los cuales confieren al vendedor solo un derecho alternativo para pedir o el cumplimiento del contrato o su resolucion, en el caso de que no se pague el precio de la venta en el tiempo convenido; i aun elejida la resolucion, el pago del precio despues del trato deja subsistentes en todo caso las enajenaciones que el comprador hubiera hecho de la cosa o los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio, como lo espresa el artículo 1874; i por lo tanto, es inconciliable este derecho alternativó que puede versar sobre el cumplimiento del contrato con la resolucion que se produjera *ipso facto* sin necesidad de la declaracion judicial en la cual deben apreciarse la accion deducida, la circunstancia de la mora, o aquellas que pueden no haberla orijinado i los motivos que autoricen al comprador para efectuar el depósito del precio;

4.º Que la doctrina a que se refieren los considerandos precedentes, se halla aun corroborada con lo dispuesto en los arts. 1877 i siguientes del Código Civil, relativos al pacto comisorio, los cuales establecen que el comprador tiene el derecho de oponerse a la resolución de la venta, pagando el precio adeudado dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificacion de la demanda resolutoria, i si ese derecho es *indisputable* en el caso de que espresamente se es-

tipule que se resolverá la venta *ipso facto*, por no hacerse el pago en el caso prefijado, es evidente que cuando tal estipulacion no existe, con mayor razon no puede producirse esa resolucion *ipso facto* i que es necesario esperar la sentencia judicial que la declare producida;

5.º Que en el presente caso, doña Josefa Reyes, ántes de ser notificada de la demanda sobre resolucion de la venta, hizo oferta de pago del precio i, por la negativa del vendedor para recibirlo, hizo la consignacion en forma legal del dinero necesario para el pago; i

6.º Que habiendo estado el terreno comprado en poder del vendedor hasta la fecha i no reclamando la compradora el pago de los frutos, tampoco tiene obligacion de pagar intereses sobre el precio.

Visto lo dispuesto en los artículos ya citados del Código Civil, se revoca la sentencia apelada de 13 de Agosto último, corriente a f. 32, i se declara:

1.º Que no há lugar a la demanda de don Luis Ferrando;

2.º Que éste debe entregar a doña Josefa Reyes, dentro de diez días contados desde que se le notifique el cúmplase de esta sentencia, el terreno vendido por la escritura de f. 1, con la acequia de agua corriente espresada en la escritura, pudiendo pagarse del precio de dos mil ochocientos pesos con el dinero consignado;

3.º Que debe devolverse a la señora Reyes el mayor valor que sobre el precio indicado ha consignado a la órden del juzgado. Publíquese i devuélvanse, agregándose el papel.—*Sanhueza*.—*Urrutia*.—*Bisqueritt*.—*Borgoño*.—Proveido por la Ilustrísima Corte.—*Vial*, secretario.



Sábado 4 de Agosto de 1894

VINOS FINOS

CALIDAD GARANTIDA POR

WEIR SCOTT Y C.^A

to Dorado

Rare Old

White

Londón Club

Fine

Jerez Royal Crown

- > Imp^t Amontillado
- > Old Solera
- > Londón Club
- > Fine

COÑA
OGNAC

Dubouché y Ca.
ROBIN Y CA,
SCOTT Y CA.

Dulces

CHAMPAGNE
POMMERY Y GRENO

SECO
EXTRA SECO

—Y—

CARTE BLANCHE

VINO DEL RHIN
CERVEZA

NEGRA Y BLANCA

DE

Bass y Guinness
MARCA CORNETA

TÈES

WEIR SCOTT Y C.^A

IGUAL A SUS PRECIOS

N PA-
da y por
teléfono

CON-
lo a pre
4 y 26;

NSTA-
u mar-
lamente
e, a las
pa. Los
lina del

NATU-
metro

ERANZA

OSTRA-

ANO.

Ple.
Amuna.

PIEZAS ELI
bles, pension.

PROXIMAM
propiedades
ionat A. en la ca
edentes: Vergara

ARRIEND

VE ENDE LA
da y barata.

ARRIENDA
dral núm. 140-A.

ARRIENDAN
nos núm. 77.

ARRIENDA
Tratar: Rosas 35.

ARRIENDA
quina Amunátegui

ARRIENDA
le de Vergara.

ARRIENDAN
y 6½ de la calle d

ARRIENDA 85
o, con cinco piezas