

**De Don Alberto Herrera Arrau**

## **El pago que autoriza el art. 1879 del Código Civil.**

**Guándo y cómo debe hacerse.**

*Dedicado a mis alumnos del  
Segundo Año de Derecho Civil.*

**E**L pacto comisorio que, como se sabe, no es otra cosa que la condición resolutoria tácita del artículo 1489, expresada en el contrato, puede revestir entre nosotros dos formas diversas, según lleve o no la frase "ipso facto" que contempla el artículo 1879.

En ambos casos el pacto comisorio obra de la misma manera en cuanto a la resolución del contrato, a sus efectos con relación a terceros y en cuanto a la prescripción de la acción, con la única diferencia de que cuando el pacto lleva la frase transcrita el comprador tiene la facultad de enervar la acción resolutoria pagando el precio dentro de las 24 horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda.

Pero para que este pago sea válido y tenga la virtud de extinguir la acción, necesita reunir ciertas condiciones.

En primer lugar ese pago debe consistir en la prestación íntegra de lo que se debe o de lo cobrado en la demanda, comprendiendo el capital y los intereses si se trata de una suma de dinero, o de la especie y accesorios si se trata de otras obligaciones de dar. Debe también hacerse al acreedor directamente o a sus representantes o diputados para recibir, conforme al artículo 1576. Contraría este principio un pago hecho por boleta bancaria de consignación a la orden del Juez de la causa, cuando el acreedor no lo acepta, lo que es perfectamente explicable tanto porque el Juez no es representante del acreedor para estos efectos, como porque la ley no autoriza en ninguna parte esta forma de cancelación.

Cuando el acreedor moroso de recibir manifiesta repugnancia en aceptar la cosa debida, el Código en su artículo 1598 y siguientes consigna reglas prolijas a las cuales el deudor debe ceñirse para evitar los perjuicios que del no pago puedan resultarle. En estos casos debe recurrirse al pago por consignación.

Sin embargo, de la aplicación rigurosa de esta regla surge frecuentemente una dificultad que puede hacer ilusorio el derecho que el artículo 1879 otorga al comprador. Me refiero al plazo de 24 horas que es de todo punto insuficiente para que dentro de él se efectúen todas las diligencias que la consignación exige. Desde luego la consignación impone al deudor la obligación de hacer una oferta por intermedio de un ministro de fe, el cual debe ponerla en conocimiento del acreedor. En seguida es necesario extender un acta con la respuesta de éste. Y por último, tratándose de obligaciones de especie, el juez debe autorizar la consignación, señalando la persona en manos de quien debe hacerse.

Si el acreedor está ausente será, además, preciso rendir una información judicial para acreditar esa circunstancia y por fin los autos deberán pasar en vista al Defensor Público respectivo.

Por lo dicho puede verse que en la práctica resultará sumamente difícil, si no imposible, verificar este cúmulo de diligencias en un plazo tan angustiado como es el de 24 horas, plazo que en realidad es mucho menor, puesto que hay que descontar las horas de la noche que no son hábiles para actuaciones judiciales.

Tanta importancia tiene esta cuestión que algunos tribunales fundándose en razones de equidad, han aceptado el pago por medio de boletas, no obstante ser notoriamente ilegal.

Pero la doctrina de que el pago debe hacerse por medio de la consignación formal ha sido consagrada por la mayor parte de las Cortes de la República. Aunque el artículo 1879 guarda silencio, existen numerosos preceptos diseminados en la ley que permiten sostener que es esta última la verdadera doctrina.

Entre otras sentencias podemos citar una de la Corte de

Concepción (N.º 1226, pág. 496, Gaceta de 1878) que dice lo siguiente:

“Que aun cuando el comprador, el mismo día que se le notificó la reconvencción deducida por parte del vendedor, presentó en su escrito de fs. 79 una boleta de consignación en poder de una tercera persona por la cantidad de \$ 600.—, ESTO NO IMPORTA EL PAGO EFECTIVO DEL PRECIO DEBIDO, como lo requiere el artículo 1879, ni tampoco el pago por consignación; no lo primero porque no fué hecho al acreedor mismo o a otro diputado que pudiera recibir válidamente por él, y no lo segundo, porque para que la consignación sea válida y pueda extinguir la obligación, debe ser precedida de oferta y concurrir además todas las circunstancias y requisitos exigidos por los artículos 1600, 1601 y 1602 del Código Civil, cuales son entre otros, etc., etc.”.

La Corte de Santiago posteriormente en el juicio seguido por doña Carmen Palacios de Varas con don Clemente Lavedán, consigna la misma teoría en el considerando 7 de su sentencia; que dice:

“7 — Que cualquiera que sea el alcance que pueda atribuirse a las diligencias practicadas por don Clemente Lavedán yendo a casa de la vendedora y efectuado los depósitos a que se refieren las boletas de fs. 17 y 21, ellas no autorizan para establecer que aquel haya cumplido lo estipulado en orden al crédito de la demandante, que no ha cubierto NI CON EL PAGO EFECTIVO DE LA DEUDA, NI MEDIANTE EL PAGO POR CONSIGNACION; lo primero, porque siendo lo debido una cantidad de dinero, no se ha hecho la prestación del valor adeudado a la acreedora en conformidad al tenor de la obligación, ni lo segundo, porque no se ha hecho la oferta con las formalidades prevenidas en el artículo 1598 y siguientes del Código Civil para que valga esta forma de pago”...

Es evidente que si el legislador ha querido que el pago del artículo 1879 se haga conforme a las reglas de la consignación, el plazo que para ello fijó, fué excesivamente estrecho. Dentro de él es imposible que el comprador demandado pueda llevarlo a cabo, tomando en cuenta la lentitud habitual de los procedimientos judiciales y las innumerables cortapisas que de hecho encuentran los litigantes, ya provengan de causas conocidas e imprevistas.

Por otra parte, debe suponerse que el acreedor que haciendo uso de la elección de acciones del artículo 1878, ha preferido la resolutoria, hará lo posible porque su demanda prospere y por lo tanto estorbará el pago, ya sea negándose a recibirlo si se le ofrece privadamente, u ocultándose durante las breves horas en que él puede hacerse por consignación. Esto constituye incuestionablemente una anomalía de la ley que ha debido preverse. Al deudor se le coloca en un disparadero

que, como dije más atrás, hace ilusorio su derecho de defensa. Porque debe tenerse en cuenta que no basta que el pago se comience dentro de las 24 horas. Lo que la ley ordena es que se termine dentro de ese plazo, aunque se haya comenzado antes. Si sólo exigiera que el pago comenzara para que la resolución se entendiera enervada, el asunto sería muy sencillo. El plazo no tendría nada de apremiante y el comprador podría pagar cuando quisiera dentro del curso del pleito.

Pero cualquiera que sean las dificultades prácticas que resulten de aceptar la doctrina consignada en las dos sentencias transcritas, me parece que no es aceptable, ni aun a pretexto de equidad, que el comprador-demandado pueda hacer subsistir el contrato por medio de un pago realizado en contravención a la ley.

En efecto, el pago es un acto jurídico sometido a condiciones y requisitos minuciosamente puntualizados y no es aceptable que un tribunal de derecho lo considere para darle eficacia no existiendo ninguna disposición que lo autorice para ello.

Si el pago no se hace en forma legal no se habrá cumplido el artículo 1879 y el comprador tendrá que conformarse con ver consumada en definitiva la resolución de un contrato que acaso tuvo interés en mantener. Salvo, naturalmente, que por otras causas o con motivo de otras excepciones el juez se vea en la necesidad de rechazar la demanda.

Lo dicho se refiere únicamente al caso en que se demande la resolución, porque si lo que se demanda es el pago del precio, el artículo 1879 no se aplica, teniendo entonces el comprador el derecho de pagar en cualquier tiempo durante la secuela del juicio, conforme al artículo 479 del Código de Procedimiento Civil.

Ya hemos indicado cuáles son las condiciones que debe reunir el pago para que el comprador pueda enervar con él la acción resolutoria instaurada en su contra, en caso de haberse estipulado en el contrato el pacto comisorio.

Antes de seguir adelante conviene estudiar aquí si la forma extraordinaria de pago establecida en el artículo 1872 es bastante para producir el mismo efecto.

El artículo 1872 faculta al comprador para depositar el precio de la venta con autoridad de la justicia cuando ha sido perturbado en la posesión de la cosa o cuando existen en contra de ella acciones reales de que el vendedor no le ha dado noticia oportunamente.

Si el comprador hace uso de este derecho con las formalidades legales no incurre en la mora del artículo 1551, puesto que la deuda no se ha hecho exigible; y si no incurre en mora, es evidente que el acreedor carece de la elección de acciones

del artículo 1873, no pudiendo, en consecuencia, demandar ni el cumplimiento ni la resolución del contrato.

Pero puede ocurrir, no obstante, que el vendedor desconociendo el depósito o juzgándolo incorrecto demande la resolución, ¿basta ese depósito para enervar la acción?, ¿equivaldrá él al pago efectivo con todas sus consecuencias?

Creemos que sí, porque la ley ha dado al pago del artículo 1872 el carácter de un verdadero pago que extingue el vínculo obligatorio, del mismo modo que si lo hubiera hecho directamente al acreedor.

Y esto, aunque ese depósito se haga después de constituido en mora el deudor por el vencimiento del plazo fijado al cumplimiento de la obligación.

Además, creemos también que aun en este caso excepcional rige la regla del artículo 1879 en orden al plazo fatal de las 24 horas, es decir, que aun en este caso el depósito similar al pago, debe hacerse antes de vencidas las 24 horas contadas desde la notificación de la demanda.

Para pensarlo así nos atenemos al texto claro y terminante del artículo 1879 que establece que cuando existe pacto comisorio y el comprador es demandado de resolución, podrá sin embargo "hacerlo subsistir (el contrato) pagando el precio LO MAS TARDE en las 24 horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda".

A contrario según podemos deducir que si en vez del pacto comisorio se trata sólo de la condición resolutoria tácita del artículo 1489, el comprador ya no está obligado a ajustarse a este plazo, pudiendo efectuar el pago del precio en cualquier tiempo antes de fallarse el juicio respectivo.

El Código francés no ha tratado de un modo especial del pacto comisorio como lo ha hecho el nuestro. El artículo 1656, sin embargo, se refiere a él y lo establece en realidad sin definirlo.

Pero existe entre el sistema francés y el nuestro una gran diferencia que debe tenerse siempre en cuenta para evitar posibles errores en una materia como ésta de tanta importancia y tan descuidada por la ley si se atiende a su escasa reglamentación.

Cuando en Francia se estipula la cláusula de que el contrato se resolverá ipso facto o ipso jure, que es lo mismo, por falta de pago, basta con que el vendedor haga una intimación extrajudicial al comprador, colocándole en mora, para que el contrato se entienda resuelto. En cambio entre nosotros semejante diligencia sería ineficaz, puesto que el artículo 1879, exige una demanda, lo que importa un juicio y por lo tanto una sentencia.

Todavía en el derecho francés puede pactarse que el contrato se resuelva sin necesidad de intimación, caso éste que

equivale a la condición resolutoria ordinaria de nuestro artículo 1487, que obra automáticamente, si así puede decirse, sin que sea necesaria la intervención del juez.

En general la obligación se satisfará por el deudor en el modo y forma en que ha sido contratada. El precio se pagará íntegro cuando así se haya previsto, o por fracciones en caso contrario.

Si se estipulan plazos, el precio se entenderá dividido en partes iguales que deberán pagarse al final de cada período.

Vendido un fundo en \$ 200.000.— pagaderos con \$ 100.000.— de contado y el saldo en diez meses, la cuota que el comprador debe pagar al término de cada mes será de particular. Esto es lo que enseña el artículo 1593, que con \$ 10.000.—, aunque nada hayan acordado las partes sobre el tiene una regla perfectamente clara.

Como el plazo es un beneficio establecido en favor del deudor, éste tiene en este caso el derecho de hacer su pago por parcialidades escalonadas de mes en mes. El acreedor tampoco podrá exigir el pago en otra forma porque a ello se opondría el artículo 1496 que determina los únicos casos en que se puede prescindir del plazo, que no son otros que la quiebra y el menoscabo culpable de las cauciones.

Si el vendedor en el caso que nos ocupa, demanda la resolución del contrato por no haberse hecho el pago oportuno de la primera mensualidad, ¿qué suma deberá satisfacer el comprador para enervar los efectos de la acción? ¿Será forzoso que pague los \$ 100.000.— que quedó debiendo en total o le bastará con \$ 10.000.—, que es lo que corresponde a la mensualidad vencida?

Nos parece que en esto no puede haber dudas. Si el derecho del acreedor en el momento de iniciar su demanda consistía sólo en cobrar \$ 10.000.—, la obligación correlativa del deudor no puede ser ni más amplia ni más restringida: ella consistirá en pagar \$ 10.000.—, aparte de los perjuicios que son accesorios anexos a todo cobro de esta naturaleza. Las demás cuotas no se podrán exigir por la sencilla razón de que aun no están devengadas.

Sin embargo, el vendedor podrá cobrar el precio íntegro de la cosa vendida aunque el comprador se encuentre en mora de pagar una sola cuota, cuando así se haya estipulado de un modo explícito. Esta cláusula de uso muy frecuente, es la única que autoriza el cobro del total de lo debido, estando pendiente el plazo para el pago de las cuotas posteriores. Con todo, ella no importa propiamente una excepción a la regla de la mora, puesto que la voluntad de las partes es la suprema ley en materia de derecho privado, voluntad que debe ser respetada por el juez aunque contrarie la ley positiva, cuando ésta tiene el carácter de supletoria.

\* \* \*

Hemos visto cómo debe hacerse el pago del precio cuando existe pacto comisorio. Nos corresponde ahora estudiar cuándo ese pago debe ser hecho.

El artículo 1879 expresa que se hará "lo más tarde en las 24 horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda".

La frase intercalada "lo más tarde", indica que la intención del legislador no ha sido obligar al comprador a que pague "dentro" de las 24 horas, ya que nada se opone a que el pago se haga antes de que empiecen a correr, lo cual ocurrirá si el comprador cumple su obligación antes de que se le notifique la demanda, si bien después de promovida ésta. Puede también el comprador pagar, para los efectos de este artículo, mucho antes de que la demanda se inicie, siempre que el plazo del crédito esté vencido, y aun antes de este vencimiento si el acreedor lo acepta.

Un pago hecho en tales condiciones sería perfectamente válido y el juez tendrá que reconocerle así.

Pero si el comprador no ha pagado antes de la notificación, es indudable que ya no puede hacerlo, después de transcurridas las 24 horas subsiguientes.

Para contar este plazo debe tenerse presente que el Código no lo fijó en un día, sino en 24 horas, lo que, para los fines legales, es cosa bien distinta.

Si él fuera de un día, habría que aplicarle la regla del artículo 49 del Código Civil, que prolonga la extensión del plazo hasta la media noche en que termina, cuando se trata de un acto jurídico que debe ejecutarse "en o dentro de" un lapso determinado.

Si el plazo del artículo 1879 debiera entenderse de un día, no sería nunca de 24 horas, sino de mucho más. Para que la ley pudiera cumplirse en esa parte, sería necesario que la notificación de la demanda se efectuara a las 12 de la noche, lo que es imposible por no ser esa una hora hábil para practicar actuaciones, a menos que hubiera intervenido habilitación, caso que no tenemos para qué considerar, ya que la habilitación supone trámites previos y éstos ocupan seguramente más de 24 horas.

El plazo del artículo 1879 debe contarse, pues, por horas corridas.

Veamos un ejemplo. Un plazo que se abre con una notificación hecha el día 18 de Marzo, a las 2 de la tarde, vencerá al día siguiente, 19, a la misma hora. Pero si la ley hubiera establecido el plazo de un día, éste ya no vencería, a las 2 de la tarde, sino a las 12 de la noche del 19 y el plazo no será de 24 horas, sino de 34.

En cuanto a si estas 24 horas deben entenderse hábiles o comunes, nos parece indudable lo segundo, de conformidad con lo prescrito en el artículo 50. Aquí no se trata de términos regidos por el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil que se entienden suspendidos durante las épocas de feriado, sino de uno que establece el Código Civil y que se regla por el artículo de este Código antes citado.

Aplicando rigurosamente el precepto de esta última disposición, pueden presentarse desgraciadamente casos muy singulares.

Supongamos que la demanda de resolución se notifica un día sábado a las 6 de la tarde. Las 24 horas, que empiezan a correr desde ese mismo momento, caducan a las 6 de la tarde del domingo. El comprador tiene el dinero listo para pagar, pero el Juzgado acaba de cerrarse, para no abrirse sino hasta las 9 de la mañana del lunes siguiente. El interesado buscará a su comprador y éste se negará a recibirle el precio. Pretenderá hacer una consignación formal, pero ni el receptor ni el juez podrán intervenir en semejante diligencia, por ser ya de noche. Esperará el día siguiente, pero como es feriado, su empeño será inútil. Querrá sacar una boleta de depósito bancario, pero los Bancos están cerrados. Su pago podría hacerlo el lunes siguiente, pero entonces las 24 horas del artículo 1879 estarán vencidas y será tarde.

La buena voluntad y el celo de este comprador se estrellan con obstáculos legales que son insalvables para él. La ley le ha concedido un derecho que resulta prácticamente ilusorio, un derecho que no puede ejercitarse, por obra de las trabas puestas por el mismo legislador.

Algunos estiman que la solución de este conflicto puede encontrarse solicitando del tribunal respectivo una prórroga del plazo. Pero semejante arbitrio nos parece del todo inaceptable, puesto que dicho plazo no es susceptible de prórroga. Para pensar así nos atenemos en primer lugar al principio de que sólo son prorrogables los plazos otorgados por el tribunal y el del artículo 1879 no lo establece el tribunal sino la ley. Pueden también prorrogarse algunos plazos legales; pero sólo en los casos en que ello está permitido por voluntad expresa del legislador, lo que aquí no ocurre.

En segundo lugar nos fundamos en los artículos 70 y 71 del Código de Procedimiento Civil que consagran ese mismo principio.

El primero de estos artículos expresa que son prorrogables los términos señalados por el tribunal y el segundo, que esa prórroga en ningún caso podrá exceder de los días asignados por la ley.

Si son prorrogables los términos señalados por el tribunal, quiere decir que los que él no señala no son prorrogables, salvo

la excepción a que ya nos hemos referido, y si la prórroga no puede ampliarse mas allá de los días que la ley señala, es claro que el plazo del artículo 1879, que ha sido fijado por la ley, no puede prorrogarse.

Aceptar lo contrario sería dar al juez facultades o atribuciones legislativas.

Para que el plazo del artículo 1879, pueda afectar al comprador, contriñéndole a cumplir su obligación, se exigen cinco requisitos principales:

- 1.—Que se haya iniciado una demanda;
- 2.—Que esta demanda tenga por objeto obtener la resolución de la compraventa;
- 3.—Que se haya deducido ante tribunal competente;
- 4.—Que se notifique al comprador moroso;
- 5.—Que la notificación se haga en forma legal.

Someramente vamos a examinar estos requisitos para ver en qué consiste cada uno de ellos y qué efectos producen una vez cumplidos.

**1.º INICIACION DE UNA DEMANDA.**— La demanda, llamada también libelo, es la petición que se hace al Juez para que ordene dar o hacer algo, o el medio o fórmula que se emplea para ejercitar una acción determinada.

Toda demanda supone un juicio y hay juicio cuando se litiga contradictoriamente sobre un derecho invocado por el actor.

No toda presentación judicial es una demanda: un requerimiento, un desahucio, una medida prejudicial, no lo son.

Para que una demanda pueda considerarse tal, necesita reunir las condiciones del artículo 251 del Código de Procedimiento Civil. De otro modo, si le faltan las tres primeras, consideradas como esenciales, el juez puede rechazarla de oficio. (artículo 253).

La demanda a que se refiere el artículo 1879 debe, además, ser ordinaria, es decir, declarativa, no ejecutiva. Esta última sólo es admisible cuando existe un título de los enumerados en el artículo 456 del Código de Procedimiento Civil.

La ordinaria tiene por objeto único el reconocimiento judicial de un derecho que no se encuentra preestablecido y que exige una demostración adecuada dentro del proceso.

**2.º QUE SEA UNA DEMANDA RESOLUTORIA.**— Es decir, que por medio de ella se entable la acción resolutoria. Sabemos ya que el vendedor, en el caso del artículo 1873 puede optar entre dos acciones distintas e incompatibles: una para pedir el cumplimiento del contrato, o sea, el precio de la venta, y otra para exigir su resolución.

La acción de que aquí se trata es esta última. La otra no tenemos para qué tomarla en cuenta porque el artículo 1879 no se refiere a ella. El pacto comisorio tiende a la destrucción del contrato por no haberse pagado el precio y de ningún modo puede estar dirigido a mantener el vínculo por medio de la exigencia del precio insoluto. Esto no obsta para que el vendedor tenga la elección de acciones, conforme al artículo 1878.

La demanda restitutoria (mal llamada reivindicatoria), a correr y el deudor no puede ser objeto de ningún apremio de una consecuencia del fallo que se dicte en el pleito de resolución. Mientras esto no ocurra, la cosa sigue perteneciendo al comprador, puesto que éste la adquirió por la tradición y mientras no se cancele, su derecho subsiste.

Tenemos, pues, que la demanda tendrá por fuerza que ser resolutoria. De otro modo el plazo de las 24 horas no empieza tampoco puede tener lugar aquí, comoquiera que ésta no es sino rivado del artículo 1879.

Varias Cortes de la República han acogido sin restricciones esta doctrina. Podemos citar la sentencia N.º 4608, página 1322, Gaceta de 1890 y otra publicada en el tomo XI de la Revista de Derecho y Jurisprudencia, en uno de cuyos considerandos dice: "Entre los que se encuentra el de que el comprador podrá en caso de que pida LA RESOLUCION del contrato, hacerlo subsistir, pagando el precio dentro de las 24 horas siguientes a la notificación de la demanda".

.. Es muy frecuente que personas, poco penetradas del verdadero alcance jurídico del pacto comisorio, crean que por el sólo hecho de haberse insertado la frase "ipso facto", el contrato debe entenderse caducado por el sólo ministerio de la ley, y que ya no cabe sino pedir la entrega de la cosa vendida, al comprador o a los terceros a quienes haya pasado.

Este convencimiento erróneo les conduce a otro error consecuencial, al de pedir al tribunal por vía de incidente o de simple requerimiento esa devolución, ya sea en el acto mismo o en un breve plazo de 3 o 5 días.

Es éste que señalo un grave desacierto en que han caído muchos contratantes y, lo que es más extraño, muchos jueces, proveyendo favorablemente tan ineptas solicitudes.

Conviene no olvidar que el caso de que estamos tratando es fundamentalmente diverso del de la condición resolutoria ordinaria del artículo 1487. Esta última condición, una vez cumplida, obra por sí sola en forma de hacer innecesaria la intervención del Juez. La razón de tal diferencia está en que en el pacto comisorio existe mora y, por lo tanto, culpa de parte del comprador, y en la resolutoria ordinaria se trata de un acontecimiento fortuito, al cual las partes de un modo soberano han atribuido la virtud de operar la ruptura del vínculo.

Además, la condición del artículo 1487 tiene más carácter de suspensiva que de resolutoria, porque deja pendiente la adquisición del derecho objeto del contrato, hasta que se realice el acontecimiento previsto.

3.º COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.— La acción resolutoria, que es eminentemente personal, a pesar de la opinión de algunos tratadistas que le atribuyen carácter mixto, puede ser mueble o inmueble, según sea la prestación que se exige (artículo 580).

Cuando la materia del contrato ha sido una cosa mueble, el Juez competente será el del lugar donde ha debido cumplirse la obligación, o el del domicilio del demandado, conforme al artículo 212 de la Ley Orgánica de Tribunales.

Si fuera inmueble, el demandante podrá optar entre el Juez del departamento donde se contrajo la obligación o el del lugar donde el predio está situado, de acuerdo con el artículo 213 de la misma ley.

Toda demanda debe presentarse ante un juez a quien la ley le ha otorgado jurisdicción e imperio para conocer de ella. Una demanda incoada ante Juez incompetente, carece de valor y, por lo tanto, no puede empecer a aquél contra quien va dirigida, salvo casos especiales, bien conocidos por lo demás.

Estimamos, pues, que por lo menos dentro del campo de la doctrina, el comprador no está obligado a hacer el pago del artículo 1879, cuando fuere demandado en esta forma irregular, mucho menos si reclama oportunamente de la competencia, obteniendo que se enmiende el error conforme a derecho.

4.º NOTIFICACION.— El artículo 41 del Código de Procedimiento Civil establece que las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de la notificación hecha con arreglo a la ley.

En el caso del artículo 1879, no basta pues, con instaurar un pleito resolutorio, que luego puede quedar abandonado; es preciso que la demanda se notifique y desde ese momento solamente se contará el plazo señalado al deudor para el pago de su deuda.

Esta diligencia puede cumplirse no sólo con el comprador en persona, sino también con sus herederos, con los legatarios de la especie, con sus donatarios, con sus mandatarios, con sus cesionarios encargados de pagar el precio, con el síndico del concurso en caso de quiebra, con sus representantes legales, etc.

En cuanto a los terceros que han constituido título posterior sobre la cosa, como no han contratado con el vendedor primitivo ni están ligados a él por vínculo alguno, no pueden ser demandados de resolución.

5.º NOTIFICACION VALIDA.— Don Joaquín Escriche, define la notificación diciendo: “Es el acto de hacer saber una cosa judicialmente, para que la noticia dada a la parte le pare perjuicios en la omisión de lo que se le manda intimar, o para que le corra término”.

Nuestra ley procesal exige que la demanda debe notificarse por el ministro de fe respectivo, entregando al interesado la copia íntegra de la resolución y de la solicitud en que hubiere recaído, cuando fuere escrita. Así lo ordena el artículo 43.

La demanda debe, pues, notificarse personalmente al comprador moroso, o a sus representantes o causahabientes, y sólo cuando no fuere encontrado en su domicilio se podrá recurrir a la cédula, con decreto expreso del tribunal y previos los trámites de rigor.

Debe, además, dejarse testimonio de lo obrado en los autos, con expresión del día, hora, etc.

La notificación por avisos podrá también practicarse en los casos contemplados en el artículo 57.

\* \* \*

Resumiendo lo dicho hasta aquí con relación al tema que hemos desarrollado, podemos sintetizar lo expuesto, en las siguientes conclusiones:

1.—El pago que faculta el artículo 1879 del Código Civil, puede hacerse por el comprador en cualquier tiempo antes de la demanda resolutoria, o dentro de las 24 horas siguientes a la notificación de ésta.

2.—El pago debe hacerse al tenor de la obligación y comprenderá en todo caso el capital y los intereses;

3.—El plazo concedido por el legislador es absolutamente insuficiente y dá origen a injusticias y anomalías que pueden resolverse en graves perjuicios para el comprador;

4.—La ley ha otorgado en el artículo 1879 un derecho que resulta frecuentemente inútil por las dificultades con que tropieza su ejercicio;

5.—Que el pacto comisorio en cualquiera forma que se estipule, no tiene la virtud de extinguir por sí sólo el contrato en caso de mora en el pago del precio y, por último,

6.—Este pacto no llena ninguna necesidad apreciable dentro del sistema del Código en el cual fué insertado sólo por razones históricas, pudiendo, por lo tanto, suprimirse con notorias ventajas para nuestra legislación civil.

ALBERTO HERRERA ARRAU.