**ASPECTOS PROCESALES DE LA RESOLUCIÓN DEL
CONTRATO CUANDO HAY PACTO COMISORIO**

**ALCALA SEGUNDO ALVIS URUETA
ALFREDO ELIAS CAMPO SALAS
EDWIN CAMPO VEGA**

Ensayo presentado como requisito para optar al título de Abogado

**Dr. RODOLFO PÉREZ VASQUEZ
Dr. TIMOLION ACEVEDO**

**UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
FACULTAD DE DERECHO
MODULO DE CIVIL
BARRANQUILLA
1 9 9 7**

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	1
1. ASPECTOS PROCESALES DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CUANDO HAY PACTO COMISORIO	4
1.1 RESOLUCIÓN TÁCITA	5
1.2 CRITICA AL CÓDIGO CIVIL	6
2. EL PACTO COMISORIO	7
3. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL	11
3.1 LA INTERPRETACIÓN JURÍDICA	11
4. PARALELO ENTRE LA RESOLUCIÓN TÁCITA Y LA EXPRESA (PACTO COMISORIO)	13
5. PACTO COMISORIO Y PACTO DEL MEJOR POSTOR	14
5.2 COMPETENCIA	15
CONCLUSIÓN	16
BIBLIOGRAFIA	18

corrección monetaria o el UPAC, hacen desesperante el cumplimiento. Estas son algunas de las razones por la cual han surgido a la vida jurídica un sinnúmero de procesos ordinarios de Resolución y cada día será peor.

Los despachos judiciales están llenos de estos procesos por eso nos vimos precisados a investigar este tema para que nuestro trabajo sirva de modelo de instrucción para prepararnos mejor a conocer los efectos jurídicos que origina la destrucción de un contrato por no haber pagado el precio en la fecha convenida, especialmente cuando se contempló en las cláusulas del contrato que origina una Resolución Ipso - facto .

El objetivo de la investigación es el de dar a conocer en el medio del comercio las incidencias jurídicas que se ocasionan cuando se incumple con el precio de la venta.

Encuentra su justificación en la medida que desplegando una publicidad que llegue al conocimiento de todos los que pueden verse en una relación contractual, sepan o conozcan los efectos que produce ese incumplimiento y pueda prevenirlos para que no sean mayor las erogaciones.

Se pregunta ¿es lógico que habiendo pagado el 90% del precio se resuelve por el 10% faltante? La ley ha querido una oportunidad en el caso del pacto comisorio, para pagar el precio faltante en la oportunidad procesal prevista en el artículo 406 Código de Procedimiento Civil.

1. ASPECTOS PROCESALES DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CUANDO HAY PACTO COMISORIO

Los actos jurídicos suelen disolverse por dos causas fundamentales: Las Voluntarias y las Legales.

Las Voluntarias implica que son las mismas partes las que manifiestan su deseo o interés de que el contrato no surta sus efectos, es decir, expresan la voluntad de que no se cumpla la finalidad, de ahí que se ha hecho famoso el principio que las “cosas se deshacen como se hacen”.

Esta forma admite dos modalidades como son:

- Mutuo consentimiento o resiliación
- Decisión unilateral, esta se manifiesta a través de una revocatoria, denuncia y el desistimiento.

Las Legales son las que emanan directamente de la ley, entre ellas tenemos la resolución, terminación, nulidad absoluta, inexistencia jurídica, nulidad relativa, teoría del riesgo, caducidad, muerte, prescripción, etc.

Específicamente interesa la resolución en una de sus modalidades. Entre las causas legales de que habla el artículo 1602 Código Civil,¹ en virtud de las cuales un contrato puede ser privado de su eficacia, está el incumplimiento de una de las partes. En tal caso, la parte que haya cumplido puede exigir de la otra el cumplimiento o la resolución con modernización de perjuicios.

1.1 RESOLUCIÓN TACITA

El artículo 1546 Código Civil regula la resolución tácita, es decir, la que va envuelta en los contratos bilaterales en caso de incumplimiento. Este texto tiene sus orígenes en la doctrina Medieval que creó la llamada condición Resolutoria Tácita.

¹ ORTEGA TORRES, Jorge. Código Civil Comentado. Santafe de Bogotá Temis, 1992 P. 115 - 120

1.2 CRITICA AL CODIGO CIVIL

El Artículo 1546 (Resolución tácita) incluyó en el tratado de las obligaciones condicionales y al emplear la antigua e inexacta denominación de condición resolutoria tácita, siendo que realmente es una verdadera acción resolutoria de los contratos. Debió ubicar ese artículo en el lugar debido, o sea, en el que obedezca a su naturaleza y finalidad.

Por otro lado la norma deja por fuera los contratos unilaterales donde tienen cabida perfectamente como sucede en el contrato de comodato o préstamo de uso, cuando el comodatario le da a la cosa destinación diferente de la estipulada.

2. EL PACTO COMISORIO

No es mas que la expresa estipulación de la resolución del contrato por causa de incumplimiento. Nuestro ordenamiento jurídico lo tiene ubicado en el contrato de compraventa y lo refiere exclusivamente al cumplimiento del pago del precio artículos 1.935 y 1937 del Código Civil.

En la forma como está regulada esta figura solo opera para los contratos de compraventa, si se estipula expresamente el incumplimiento da lugar al pacto comisorio, y si se incumple nace la idea de la resolución, pero teniendo en cuenta solo al contrato de compraventa. En cambio, sino se dice nada hay incumplimiento, surge la resolución tácita que opera para cualquier clase de contrato. No hay razón alguna para que el legislador discrimine la manera como se desarrolla y aplica lo uno y lo otro teniendo en cuenta solo una expresión en el contrato. Esto es contrario al postulado de la autonomía que autoriza cualquier acto jurídico lícito, lo ideal hubiera sido crear una regla general para todos los contratos, conforme a la cual

estos podrían ser resueltos en caso de incumplimiento, con o sin estipulación en tal sentido y al propio tiempo hubiera podido haber reglamentado el verdadero pacto comisorio, que es el calificado para reconocerle a la modalidad Ipso - Facto.

El artículo 406 del Código de Procedimiento Civil es en norma especial para el proceso ordinario de resolución de compraventa, y debe observarse tan solo en dos de las diversas causas que pueden originar una resolución de contrato, a saber :

- La condición resolutoria expresa (llamada pacto comisorio)
- Cuando se pacta que en caso de presentarse un mejor postor se resolverá el contrato.

En el contrato de compraventa, los contratantes pueden acordar que si no se paga el precio en la oportunidad convenida (artículo 1937 del Código Civil), se resuelva el contrato.

Si bien es cierto que la disposición mencionada dice que esa resolución opera ipso facto, mal puede interpretarse la frase en el sentido de que no se requiere intervención judicial para que se produzca . El mismo Código Civil señala que el comprador puede evitar la resolución “pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación de la demanda”² . Si el comprador paga dentro del perentorio plazo fijado, el juez por orden del artículo 406 “ditará sentencia que declare extinguida la obligación que dio origen al proceso”³ . Basta que se produzca ese pago para que, dentro del termino fijado y sin necesidad de esperar a que venza el término de traslado de la demanda, el proceso se de por terminado.

Ahora bien, el hecho de que se produzca esa consignación no exonera al juez de condenar en costas al demandado, quien al pagar no hace nada diferente de reconocer su incumplimiento y evidenciar la razón que tuvo el demandante de iniciar la actuación judicial, motivo por el cual no puede privarse a éste de los gastos del proceso, quedándole a salvo los derechos para solicitar en el proceso adecuado el pago de los perjuicios que el demandado le ha podido ocasionar por su demora en cancelarle.

^{2,3} IBIT ORTEGA TORRES, Jorge. Código Civil Comentado. Santafe de Bogotá Temis, 1992 P. 841-175

3. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

El artículo 406 del Código de Procedimiento Civil Señala en el inciso 1ero. Que cuando en la demanda se solicite la resolución del contrato de compraventa en virtud de la estipulación consagrada en el artículo 1937 del Código Civil, el juez dictará sentencia que declare extinguida la obligación que dio origen al proceso, siempre que el demandado consigne el precio dentro del término señalado en dicho precepto (24 horas).

3.1 INTERPRETACIÓN JURÍDICA

La norma habla de 24 horas, las cuales deben ser hábiles, como los despachos operan durante 8 horas hábiles, si se aplica las 24 se llegaría a la conclusión de que prácticamente el demandado dispone de tres días hábiles para efectuar la consignación.

La norma no es lo suficientemente clara, algunos presentan la defensa de un criterio distinto y creen que la consignación debe de realizarse al día siguiente, es decir, llegado ese día precluye su oportunidad, si lo hace el juez declara extinguida la obligación. Esta diversidad de criterios surge porque la normatividad no define con precisión lo planteado. A pesar que nuestro criterio es el primero para evitar dificultades sugerimos hacerlo dentro del día siguiente.

4. PARALELO ENTRE LA RESOLUCIÓN TÁCITA Y LA EXPRESA (PACTO COMISORIO)

Como se observa la disposición especial referenciada en el artículo 406 del Código de Procedimiento Civil opera únicamente para el pacto comisorio y no para la resolución tácita, lo que quiere decir que la oportunidad de las 24 horas no se aplica a ésta, quedando en mora en el mismo momento en que incumpla la obligación, en el pacto aún se conserva la posibilidad por parte del incumplido de consignar en el término previsto.

Hubiese sido prudente que la norma lo hubiese hecho extensivo a la resolución tácita de que se habla en artículo 1546 Código Civil, porque cual es la diferencia entre el incumplimiento en la tácita y el incumplimiento en el pacto comisorio.

Por razón de equidad y de igualdad, lo ideal fuera aplicable a ambas figuras.

5. PACTO COMISORIO Y PACTO DEL MEJOR POSTOR

El pacto del mejor postor también encuentra una disposición especial en el inciso 2o. del citado artículo 406, pero presentando una oportunidad mucho más extensa, ya que el legislador contempló la posibilidad de que el juez considere extinguida la obligación (1944 Código Civil), cuando el comprador se allane a mejorar la compra en los mismos términos ofrecidos por un tercero y consigne el monto del mayor valor dentro del término para contestar la demanda, que puede ser veinte, diez o cinco días según se trate de un proceso de mayor, menor o mínima cuantía.

No hay razón para que el legislador no lo haya contemplado en igual forma para pacto comisorio, en que puede variar que el implicado en el pacto comisorio consigne en el término que tiene para contestar la demanda, incluso si la hubiera regulado así todo estaría claro y no se dividirían los criterios tal como antes se explicó.