

La resolución por incumplimiento de contrato

Resolution for infringement of contract

Por
Víctor Raúl De Las Casas Salazar*

Resumen: *El presente artículo refiere a la “condición resolutoria tácita” prevista en el artículo 1009 del Código Civil, el cual no constituye una verdadera condición, toda vez que guarda importantes diferencias con la condición resolutoria que aparece regulada en el mismo texto legal. Se trata de una forma sui generis de extinción de la obligación, la cual puede ser ubicada en el régimen de las ineficacias contractuales. De manera general, encuentra su fundamento en el incumplimiento de una parte, frente a otra que cumple o se allana a cumplir lo que le incumbe, aunque esta regla no tiene un alcance absoluto, toda vez que en nuestro ordenamiento podemos encontrar diversos supuestos en los cuales procede demandar la resolución del contrato pese al hecho que la parte demandante no haya cumplido con su obligación.*

Palabras Clave: *Código civil, contrato civil, responsabilidad civil; condición resolutoria, rescisión del contrato.*

Abstract: *This article refers to the “tacit resolutive condition” foreseen in the article 1009 of the Civil Code, which does not constitute a true condition, since it has important differences with the resolutive condition that appears regulated in the same legal text. It is a sui generis form of extinction of the obligation, which can be located in the regime of contractual ineffectiveness. In general, it is based on the non-compliance of one party, compared to another that complies or agrees to comply with what is incumbent upon it, although this rule does not have an absolute scope, since in our legal system we can find various cases in which it is appropriate to demand the termination of the contract despite the fact that the plaintiff has not complied with its obligation.*

Key Words: *Civil code, civil contract, civil liability; resolutive condition; termination of the contract.*

*Es abogado. Posee un doctorado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México, una especialidad en Derecho Privado y es licenciado en Derecho y Ciencias Políticas por la Universidad de Panamá. Ha sido asesor legal de la Asamblea Nacional y asistente de magistrado en la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de Panamá. Profesor de la cátedra de Derecho Civil, Derecho Comercial y Derecho Internacional Privado en la Universidad de Panamá así como en otras universidades privadas del país. Ha publicado artículos en materia de Derecho Civil en la Revista Lex, la Revista Sapientia, la Revista Tribuna Forense y la Revista de Derecho Privado de la Universidad de Panamá.

I. Introducción

Todo contrato tiene, como efecto natural, los derechos y obligaciones recíprocos que de él dimanar. En consecuencia, dicho contrato tendrá como causa, para cada parte, la prestación o promesa de una cosa o servicio a cargo de su contraparte (art. 1125 C.C.).

Sin embargo, no siempre se cumplen las obligaciones a cargo de las partes, o de alguna de ellas, sea por imposibilidad o por pérdida de la cosa debida, o por causa imputable al deudor o al acreedor. Ante tal eventualidad, el ordenamiento prevé la extinción de la obligación, cuando no media culpa del deudor, o bien, alternativamente, la ejecución forzada de la obligación o la resolución del contrato; en ambos casos, con la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento irrogare al acreedor, o a la parte que haya cumplido o se allane a cumplir (art.1009 C.C.).

Una de esas opciones, a saber, la resolución del contrato (del latín *solvere*: desatar, desligar) se hace efectiva mediante el ejercicio de la acción resolutoria. Sin embargo, el ejercicio de esta acción conlleva que se hayan cumplido algunas condiciones o requisitos respecto de los cuales la doctrina y la jurisprudencia no son pacíficas.

Así, cabría determinar si cualquier incumplimiento puede conllevar la opción de resolver el contrato, o si el cumplimiento ha de ser grave. Cabe determinar también la posibilidad de resolver el contrato cuando, siendo posible el cumplimiento, el mismo no pueda

ser cumplido en los términos convenidos por causa no imputable al deudor. O, no habiendo una de las partes cumplido la prestación a su cargo, pueda esta optar por la resolución del contrato cuando, por razón de la costumbre del lugar, o por acuerdo de las partes, la otra parte haya debido cumplir primero la obligación a su cargo, y esta haya sido omisa en tal cumplimiento.

El presente trabajo tiene por objeto el examen de los requisitos y efectos del ejercicio de la acción resolutoria, abordando aquellos aspectos problemáticos que, por no hallar respuesta en la ley, es materia de debate doctrinal y jurisprudencial.

II. Consideraciones Generales

La resolución es una forma de extinción del contrato en virtud de un acontecimiento constitutivo de una condición resolutoria. Esta condición, por regla general, debe estar pactada por las partes, toda vez que se trata de un elemento accidental del contrato. Esta regla general, no obstante, halla su supuesta excepción en la llamada “condición resolutoria tácita”, prevista en el artículo 1009 del Código Civil, la cual se entiende implícita, es decir, no es menester que las partes la hayan pactado para que se entienda que es parte integrante del mismo. Es un elemento natural del contrato.

En virtud de esta “condición”, la parte que haya cumplido o se allane a cumplir la prestación a su cargo, está facultada para resolver, esto es, demandar judicialmente la resolución del contrato, por razón del incumplimiento del deudor, entre otras opciones que

le concede la misma disposición. En este caso, el acontecimiento futuro e incierto, esto es, el hecho constitutivo de la “condición”, es el eventual incumplimiento por parte del deudor.

Una figura intermedia entre la condición resolutoria ordinaria o expresa, y la condición resolutoria tácita, la constituye el pacto comisorio, en virtud del cual las partes convienen que el contrato se resolverá de pleno derecho ante el eventual incumplimiento por parte del deudor.

III. Antecedentes Históricos

La llamada “condición resolutoria tácita”, encuentra sus antecedentes en la *lex comisoria* romana (llamada después, pacto comisorio), en virtud de la cual las partes podían convenir la resolución *ipso iure* del contrato ante un eventual incumplimiento de alguna de las partes. En ningún momento los romanos concibieron la resolución tácita por incumplimiento. Ya en la Edad Media, esta medida se convirtió en una cláusula de estilo en la generalidad de los contratos, y los canonistas la hicieron extensiva a todos los contratos.

Esta extensión fue acogida por los juristas laicos, y posteriormente fue introducida en el Código Civil francés, en su artículo 1184. Posteriormente, los códigos que se inspiraron en el Código de Napoleón, particularmente, el Código Civil español, y el código de Andrés Bello, recogieron esta disposición, regulada dentro de las condiciones, siendo conocida por obra de la doctrina y la jurisprudencia como “condición resolutoria

tácita”. Cabe señalar que nuestro Código Civil, en su Libro IV es casi una copia del Código Civil español, aunque también se advierten elementos de los códigos civiles de Chile y Colombia, ambos, obra de Bello.

IV. Naturaleza Jurídica

La llamada “condición resolutoria tácita” no es, en rigor, una verdadera condición. Han sido las circunstancias históricas y cierta falta de tecnicismo las que han llevado a regular la resolución por incumplimiento, dentro de las condiciones.

La condición, sea suspensiva o resolutoria, es un elemento accidental del contrato, es decir, no forma parte del contrato si las partes no la han pactado de manera expresa. En tanto que la resolución por incumplimiento es un elemento natural del contrato, esto es, forma parte del mismo, salvo exclusión expresa de las partes.

Por otra parte, la resolución por incumplimiento trae aparejada la posibilidad de demandar indemnización por los daños y perjuicios que se hayan ocasionado en virtud del incumplimiento, en tanto que la condición resolutoria ordinaria o expresa no faculta el reclamo de indemnización.

Además, la resolución que dimana de una condición resolutoria ordinaria se produce *ipso iure*, esto es, de pleno derecho. Mientras que la resolución que se produce en virtud de una condición resolutoria tácita opera en virtud de declaración judicial.

Tampoco se puede invocar la falta de causa, pues la causa estuvo presente en el contrato desde su formación. Ni se puede alegar la nulidad, pues el supuesto que se examina es el de un contrato válidamente celebrado.

Sobre el particular, Lino Rodríguez-Arias Bustamante, en su Derecho de Obligaciones (s/f., p.110) opina que “no es una acción de nulidad, no es una condición resolutoria en sentido propio (...); pero sí es una acción de tipo rescisorio, revocatorio o restitutorio que impone al adquirente una prestación de restitución, ...” Al respecto, llama la atención que el Código Civil utiliza el término rescisión respecto de formas especiales de resolución, a saber, los artículos 1255 y 1321, relativos a los contratos de compraventa y de arrendamiento, respectivamente.

En realidad, los casos mencionados no constituyen supuestos de rescisión, en sentido estricto. Nuestro Código Civil, apartándose en este punto, del Código Civil español, no contiene disposiciones generales que regulen lo concerniente a la figura de la rescisión, y utiliza el término en los casos de los artículos señalados, así como a propósito de la anulabilidad de los contratos (nulidad relativa), tal como lo hacen algunos códigos foráneos (Colombia, Costa Rica, Argentina, etc.).

Un examen del origen y evolución de la figura de la rescisión (de Castro y Bravo, 1971, p.p. 517-520) permite apreciar que se trata de una medida que opera sobre contratos válidamente celebrados (lo que no sucede con la anulabilidad) pero que pueden derivar en

un perjuicio injusto para alguna de las partes contratantes, tales como la lesión enorme, en las legislaciones que la contemplan.

Sólo podríamos afirmar que la resolución por incumplimiento pertenece al régimen general de las ineficacias contractuales por causas extrínsecas, ajenas a la formación del contrato.

De cualquier manera, y no obstante dejar sentada nuestra posición en el sentido de que no estamos ante una verdadera condición, y que la acción encaminada a extinguir los efectos del contrato, así como la decisión judicial que produce dicha extinción, no tiene el carácter de una verdadera resolución contractual, sólo por razón del uso continuaremos utilizando la expresión “condición resolutoria tácita” pero con la salvedad anotada.

V. Características

- A- La resolución por incumplimiento, por regla general, opera solo en los contratos bilaterales.

Al respecto, el artículo 1009 del Código Civil dispone que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, siguiendo en esto lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil español, del cual hemos tomado dicho precepto. La exigencia del carácter bilateral del contrato, se debe al hecho de que el perjudicado debe haber cumplido con la prestación que le incumbe para que se legitime como demandante.

Sin embargo, resulta dudoso el carácter absoluto de la referida disposición. En efecto, de la lectura del artículo 1441 se desprende la potestad del comodante, de reclamar la cosa dada en comodato, cuando el comodatario le dé a esta un uso distinto del convenido, lo cual entraña la resolución de un contrato unilateral.

En este mismo sentido, el artículo 1546 del Código Civil colombiano dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse lo pactado por parte de uno de los contratantes. No obstante ello, el artículo 2202 del mismo texto legal establece que en caso de contravención a la prohibición impuesta al comodatario, de darle a la cosa prestada un uso distinto del convenido, podrá el comodante exigir la reparación de todo perjuicio, y la restitución inmediata, aun cuando para la restitución se haya estipulado plazo. Lo anterior denota claramente el ejercicio de una acción resolutoria respecto de un contrato unilateral, toda vez que el comodante queda facultado para dejar sin efecto el comodato al exigir la restitución de la cosa prestada, ello, con fundamento en el incumplimiento del comodatario. Sin embargo, no existe un precepto semejante a propósito del depósito.

Especial mención merece el supuesto de la revocación de las donaciones onerosas, prevista en el artículo 964 del Código Civil. Si bien, no cabe duda de la unilateralidad de las donaciones a título gratuito, así como de las remuneratorias, las donaciones a título oneroso hace surgir la duda sobre su supuesta unilateralidad, pesando sobre el donatario una carga o gravamen que algunos autores

asimilan a una obligación, hasta el punto que el donante está facultado para revocar la donación en caso de incumplimiento de la carga o gravamen que le imponga al donatario. ¿No entraña dicha revocación, una resolución por incumplimiento? Veamos.

El artículo 943 del Código Civil panameño, tomado del artículo 622 del Código Civil español, dispone que las donaciones onerosas se regirán por las disposiciones de los contratos, y las remuneratorias por las disposiciones que regulan las donaciones en la parte que excedan el valor del gravamen impuesto. Precizando el sentido y alcance de esta disposición, el profesor Dulio Arroyo Camacho, en sus *Contratos Civiles* (1997, p.278), siguiendo a los tratadistas Pérez y Alguer, señala que fue un error del legislador español el incluir los remuneratorios, los cuales tienen su causa en servicios prestados con anterioridad al donante, por parte del donatario, pero que no constituyen obligaciones exigibles. Siendo así el texto debe decir que las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos y por las disposiciones del presente Título en la parte que exceda el valor del gravamen impuesto.

Siendo así, la supuesta revocación tendría el carácter de una acción resolutoria por incumplimiento contractual. Sin embargo, la duda subsiste, toda vez que se revocaría todo lo donado, es decir, no solo la parte correspondiente al monto del gravamen, sino además, la parte que excede de dicho monto. ¿Tendría dicha acción un carácter híbrido, de revocación y de resolución? La interrogante requiere de un estudio más profundo del que es posible en este espacio.

B- La resolución es opcional para el acreedor

Según el artículo 1009 del Código Civil, el acreedor tiene la opción de exigir la resolución o el cumplimiento, en ambos casos, con indemnización de los perjuicios que se causen. Al respecto, es materia de debate doctrinal y jurisprudencial si la indemnización constituye una tercera opción del acreedor cuyo crédito ha sido lesionado, o si dicha indemnización debe necesariamente ir de la mano con alguna de las otras opciones contempladas, punto este que será abordado en otro estudio.

La disyuntiva es obvia: no se puede exigir simultáneamente el cumplimiento y la resolución, pues ambas son incompatibles entre sí. Una excluye a la otra. No se puede exigir el cumplimiento de un contrato cuya extinción se pretende, y carecería de lógica pretender la extinción de un contrato cuyo cumplimiento se exige. Mas la indemnización de perjuicios, por ser congruente con las anteriores opciones, puede ir aparejada con cualquiera de estas.

Ahora bien, excederíamos los límites de nuestro tema, si nos adentráramos en este momento a razonar si la indemnización de perjuicios sería una acción que se pudiese entablar de manera autónoma, esto es, con la ejecución forzada o con la acción resolutoria, pues ello sería propio de un estudio sobre responsabilidad civil contractual. Por lo tanto, solo dejaremos sentada nuestra posición en el sentido de que la indemnización de perjuicios se puede ejercer con independencia del ejercicio de la acción resolutoria o de la acción ejecutiva, tema este que habrá de ser materia de otro estudio, pues

la jurisprudencia nacional y extranjera ha sido contradictoria en este sentido.

C- La resolución se produce en virtud de declaración judicial

La resolución no se produce en virtud de la decisión del acreedor, de dar por terminado el contrato, apoyado en el supuesto incumplimiento por parte del deudor. Es menester que el juez, basado en los hechos probados, declare o no, la resolución del contrato. Mas tal resolución se producirá en virtud del fallo judicial, es decir, que dicha sentencia tiene carácter constitutivo. A diferencia de la condición resolutoria ordinaria, en virtud de la cual la resolución se produce *ipso iure*, la sentencia que declara la resolución por incumplimiento tiene carácter constitutivo. La sentencia que declara la resolución del contrato en virtud del cumplimiento de una condición resolutoria expresa, tiene un carácter meramente declarativo, porque la resolución ya se produjo en virtud del cumplimiento del hecho condicional. Es por tal razón que la condición resolutoria expresa no da lugar a la opción de exigir el cumplimiento de la obligación.

Cabe aclarar que esta característica, como regla general, opera sin perjuicio de lo dispuesto en el ordenamiento para casos especiales, como el supuesto previsto en el artículo 998 del Código de Comercio, según el cual, si el asegurado no ha hecho el pago dentro del plazo convenido en la póliza, quedará sin efecto el contrato, si una vez notificado dicho asegurado, por cualquiera de los medios que la ley establece, deja

transcurrir quince días hábiles sin hacer el pago correspondiente. El referido precepto contempla la resolución del contrato de seguro que, como norma especial, escapa a las reglas generales sobre resolución de los contratos, disponiendo que el contrato se extinguirá de pleno derecho, sin que sea menester declaración judicial.

Sin embargo, cabría plantearse el supuesto en el cual una de las partes opte por la terminación del contrato en virtud del reiterado incumplimiento de su contraparte pero, en lugar de entablar la demanda correspondiente, el perjudicado le hace saber al que incumplió, de su intención de dar por terminado el contrato, y este, consciente de su falta de cumplimiento, acepta. ¿Estaríamos aquí ante una resolución? De ninguna manera. Un caso como este configuraría una resiliación o terminación por mutuo acuerdo, mas no una resolución en el sentido estricto del término, pues la resolución por incumplimiento solo se produce en virtud de la sentencia proferida por el juez.

Por último, cabe señalar también que nuestro ordenamiento establece supuestos especiales de resolución en diversos códigos y ramas del derecho que se han desmembrado del derecho civil, a los cuales nos referiremos en el apartado siguiente.

VI. Supuestos especiales de resolución previstos en nuestro ordenamiento

Amén del caso contemplado en el apartado anterior, respecto del Código de Comercio, nuestro ordenamiento prevé, en diversos códigos y ramas del derecho, supuestos de resolución de contratos y

de otros negocios jurídicos bilaterales, cuya naturaleza contractual se discute, ello, sin ánimo de exhaustividad.

Así, comenzando con el Código Civil, el artículo 1255, utilizando el término “rescisión”, contempla realmente la facultad, por parte del comprador, de resolver el contrato de compraventa por razón del incumplimiento del vendedor de garantizar la posesión pacífica y útil de la cosa vendida. Otro tanto sucede respecto del artículo 1321 del mismo texto legal, al utilizar la expresión “rescisión” para referirse a la facultad del arrendador, de resolver el contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario.

Por otra parte, los artículos 213 y 223 del Código de Trabajo contemplan, respectivamente, causales de despido por razones disciplinarias y de renuncia justificada del trabajador, que no constituyen más que casos de incumplimiento del contrato de trabajo, que dan lugar a su resolución.

Finalmente, el artículo 212 del Código de la Familia contempla las causales de divorcio, muchas de las cuales constituyen incumplimiento de sus deberes por parte de alguno de los cónyuges, dándose en este caso, la resolución del “contrato” (disolución del vínculo matrimonial).

VII. Requisitos

Para que prospere la acción resolutoria por incumplimiento, es menester que se cumplan los requisitos que a continuación se detallan.

A- Ausencia de culpa del demandante

Hemos preferido hacer referencia a la falta de culpa del perjudicado, término utilizado por Ospina Fernández y Ospina Acosta en su Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico (2014, p. 542), en lugar de “cumplimiento del actor”, toda vez que puede haber falta de cumplimiento por parte del demandado, pero por causa del del propio demandante, como es el caso de la *mora creditoris*.

En otras palabras, el actor debe haber cumplido o, al menos, allanarse a cumplir con lo que le incumbe.

B- Culpa de demandado

De igual forma, hemos preferido referirnos a la culpa del demandado en lugar de “incumplimiento del demandado” por razones semejantes a las anotadas en el punto anterior, como el ya mencionado caso de la mora del acreedor, la fuerza mayor o el caso fortuito.

Velásquez Gómez, en su Estudio sobre Obligaciones (2010, p.215) ha titulado a este apartado “Mora del demandado”, término que no nos parece exacto pues, si bien es muy probable que muchos casos de resolución (tal vez, la mayoría) pueden haber tenido su origen en la *mora debitoris*, esta es apenas una de las varias formas de incumplimiento contractual.

En efecto, la mora consiste en un retraso culpable en el cumplimiento de una obligación, pero se trata de una obligación que aún

puede cumplirse. Pero cuando ya no es posible el cumplimiento de la obligación, ya no estamos ante un caso de mora, sino ante un incumplimiento absoluto.

Muchos otros supuestos pueden presentarse como formas de incumplimiento, distintos de la mora, como es el caso de una obligación positiva (de dar o de hacer) que tenga como contraprestación una obligación de no hacer, y este obligado hiciese, precisamente, lo que le estaba vedado. O cuando se cumple con la prestación de manera distinta de la convenida, entre otras posibilidades.

Cabe anotar que cuando utilizamos en este apartado el término “culpa” lo hacemos en un sentido amplio, es decir, que comprende, además de la negligencia, el dolo o mala fe.

Ahora bien ¿es toda falta de cumplimiento, causal de resolución? El Código Civil guarda silencio al respecto. Sin embargo, la generalidad de los autores sostienen que no toda forma de incumplimiento da lugar a que prospere la acción resolutoria, como sería, por ejemplo, el caso del arrendamiento de un predio rústico, en virtud del cual el arrendatario se comprometa a mantener limpio el predio, y el pasto esté un poco crecido. Sin embargo, me parece que sería distinto el supuesto en que, mediando el mismo contrato de locación, el arrendatario deba abstenerse de levantar edificación alguna y, contraviniendo lo pactado, procede a edificar. Ante este último supuesto, es probable que el juez acceda a decretar la resolución del arrendamiento. Consideramos, pues, que el asunto habría que determinarse caso por caso, según el prudente arbitrio del juez.

Por otra parte, habiendo convenido los contratantes que uno de ellos habría de cumplir con su prestación, previo al acto de cumplimiento de su contraparte, ¿podría, el que le correspondía cumplir después, y habiendo requerido a su contraparte para el acto de cumplimiento, demandar la resolución por incumplimiento, ante la mora de aquel, aún cuando éste no hubiese cumplido? A nuestro juicio, habría que pronunciarse por la afirmativa pues, habiéndose pactado la forma de cumplimiento, las partes habrían de ceñirse a dicha forma, sin que pueda oponerse la excepción del contrato no cumplido. En este caso no habría efecto restitutorio, pues nada se había dado, pero el perjudicado quedaría liberado ante la eventualidad que su contraparte le exigiese el cumplimiento de su prestación.

Finalmente, ¿podría una de las partes demandar la resolución del contrato si, en virtud de la naturaleza del contrato y los usos del comercio, su contraparte debiese cumplir primero y no lo hubiese hecho, habiendo sido requerido, aunque nada se haya pactado al respecto, y el demandante tampoco hubiese cumplido? En nuestra opinión, también habría que pronunciarse por la afirmativa, esta vez, con fundamento, en los artículos 227 y 236 del Código de Comercio.

VIII. Efectos

El efecto general de la resolución consiste en la restitución recíproca de las cosas que fueren objeto del contrato; claro está, siempre que ello sea posible. Puede suceder, sin embargo, que por la naturaleza del contrato o por disposición de ley, ello no sea posible.

Al respecto, debemos distinguir los efectos de la resolución entre las partes, respecto de los efectos frente a terceros. Veamos.

A- Efectos entre las partes

Tal como señaláramos en líneas arriba, el efecto general de la resolución es la obligación que surge para las partes contratantes, de restituirse recíprocamente las cosas que fueron objeto del contrato, de no mediar imposibilidad fáctica o jurídica.

Así, en un contrato de tracto sucesivo, v.gr., un arrendamiento, es perfectamente posible la restitución del precio pagado, por parte del locador, mas no será posible que el arrendatario restituya el uso y el goce de la cosa que fuese objeto del arrendamiento. En tal caso, la resolución tendrá un efecto *ex nunc*.

Sin embargo, tratándose, por ejemplo, de una compraventa, será perfectamente viable la restitución recíproca, es decir, el efecto retroactivo de la resolución.

También puede presentarse una imposibilidad legal, en el supuesto que la cosa que fuere objeto del contrato haya quedado fuera del comercio. Ante tal situación, la restitución solo sería posible en metálico. En este supuesto, más que una restitución, estaríamos ante un acto sustituto de la restitución.

Finalmente, cabe contemplar el supuesto previsto en el apartado anterior, es decir, que el demandante no hubiese cumplido aún, toda

vez que por virtud de la *mora creditoris*, o por cláusula contractual o por la costumbre del lugar, aun no le correspondiese cumplir con su prestación, sino después que su contraparte hubiese cumplido. En este supuesto, la resolución solo tendría el efecto de disolver el vínculo obligatorio, pues no habría nada que restituir. Es decir, que ante la eventualidad que la parte que no hubiese cumplido, le exigiese el cumplimiento, el demandante quedaría liberado de dicha obligación.

B- Efectos ante terceros

Respecto de terceros, la acción resolutoria no afectará a terceros adquirentes de buena fe, toda vez que están amparados por el principio de la buena fe registral que recoge el artículo 1762 del Código Civil.

Ahora bien, en cuanto a adquirentes de mala fe, es decir, que al momento de la adquisición del respectivo derecho, hubiesen tenido conocimiento de la resolución o de la rescisión que afectaba el acto impugnado, les afectará el efecto restitutorio de la resolución, tal como lo previene el artículo 1763 del mismo texto legal.

IX. Conclusiones

La llamada “condición resolutoria tácita” no es *strictu sensu*, una verdadera condición resolutoria. La extinción del contrato en virtud del incumplimiento de una de las partes tiene una naturaleza *sui generis*, por lo que la supuesta resolución es una figura más dentro del régimen de la ineficacia contractual, pero sin que se le pueda ubicar con propiedad, dentro de la figura de la resolución.

Por otra parte, el requisito de la bilateralidad del contrato, para que opere la resolución por incumplimiento, tiene carácter general, pues existen excepciones previstas en el propio ordenamiento, respecto de ciertos contratos bilaterales.

También tiene carácter general el requisito del cumplimiento por parte del demandante, pues se pueden dar supuesto en los cuales el actor no haya cumplido su prestación, sin que le sea imputable tal falta de cumplimiento y, por ende, puede proceder a demandar la resolución del contrato.

Referencias

Arroyo Camacho, Dulio. *Contratos Civiles*, 2da. ed., Editorial Mizrachi & Pujol, Panamá, 1997, 471 p.p.

De Castro y Bravo, Federico. *El Negocio Jurídico*, 2da. ed., Editorial Civitas, Madrid, 1971, 550 p.p.

Opina Fernández, Guillermo y Eduardo Ospina Acosta. *Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico*, 7ma. ed., Editorial Temis, Bogotá, 2014, 607 p.p.

Rodríguez-Arias Bustamante, Lino. *Derecho de Obligaciones*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, s/f, 578 p.p.

Velásquez Gómez, Hernán Darío. *Estudio sobre Obligaciones*, Editorial Temis, Bogotá, 2010, 1406 p.p.