

Indice General

PRIMERA PARTE

Concepto de Resolución

CAPITULO I

Concepto tradicional o clásico

I.	El concepto tradicional o clásico	21
1.	Anotación previa	21
2.	Justificación	23
3.	El concepto tradicional y la condición resolutoria	26
A)	Acción resolutoria y condición resolutoria	26
B)	Algunas diferencias entre resolución y condición resolutoria	30
4.	Nuevos conceptos	38
II.	Nuestro concepto	42
1.	Terminología para el concepto	42
2.	Nuestro concepto	44
3.	Formulación heurística conceptual	44
III.	Los diversos medios de terminación del contrato	47
1.	Los diversos medios tradicionales	47
2.	Otros medios	49
A)	El término del contrato. Casos prácticos	49
	¿Puede resolverse un contrato antes del vencimiento del término?	51
B)	El pago o cumplimiento	54

CAPITULO II

Ambito de aplicación de la acción de resolución

I.	Los contratos sinalagmáticos	59
A)	Contratos sinalagmáticos "perfectos"	60
B)	Contratos sinalagmáticos "imperfectos"	61
II.	El derecho de retención y la resolución	63

14-06-2013

95357

Denación

III. Los contratos unilaterales	65
IV. Excepción de aplicación a la bilateralidad	67
A) La partición.	67
B) Los contratos aleatorios	68
V. Hacia la pretensión de un nuevo concepto.	72
1. Anotación previa.	72
2. Hacia un nuevo concepto de aplicabilidad.	73
3. El derecho italiano	76
4. La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento de posesión	78
5. Cuestiones discutidas.	81
6. La excesiva onerosidad e imposibilidad sobreviniente	83
7. Resolución de un contrato unilateral.	86
1. Un caso práctico	86
2. Aplicación al comodato de los diversos medios de terminación del contrato.	87
3. La presunta procedencia de la resolución del contrato de comodato	88
8. La resolución del contrato y el Código Civil vigente	92
A) Anotación previa.	92
B) Breves notas para una posible reforma.	93
VI. Diferencias de la resolución con otros medios de terminación del contrato.	96
1. Justificación	96
2. Jurisprudencia.	98
3. Esquema diferencial	102
1. Resolución y rescisión.	102
2. Resolución y disolución	105
3. Resolución y nulidad contractual	108
4. Resolución y revocación	110
5. Resolución y excepción non adimpleti contractus.	112
6. Desistimiento o denuncia del contrato y resolución	113

SEGUNDA PARTE

Fundamento y Naturaleza Jurídica de la Resolución

CAPITULO I Evolución histórica

1. El derecho romano	117
--------------------------------	-----

2. El derecho canónico	121
3. El derecho francés.	123

CAPITULO II

Fundamento de la resolución en el derecho moderno

1. En dos figuras jurídicas.	129
2. Teorías actuales.	130
A) Teoría de la voluntad presunta de las partes	130
B) Teoría que aplica la doctrina de la causa	130
C) Teoría del equilibrio patrimonial.	132
D) Teoría de los daños y perjuicios	133
E) Teoría de la ley	133
F) Teoría de la sanción	134

CAPITULO III

Nuestra posición en el controvertido asunto

1. La acción resolutoria deriva de una condición resolutoria implícita, tácita o sobreentendida?	137
2. La resolución como derecho tácito y su ubicación en los derechos subjetivos	143
3. Ubicación de la resolución dentro de las diversas clases de acciones	157
4. Ubicación de la sentencia resolutoria en las diversas clases de sentencias	159
5. Características de la resolución	161

TERCERA PARTE

Sujetos de la Resolución

CAPITULO I

Los sujetos de la acción resolutoria

1. La relación jurídica sustancial - procesal en el ámbito resolutorio.	167
A) Las partes contratantes	168
B) Otros sujetos distintos al deudor y acreedor originarios.	169
2. La pluralidad de partes (litisconsorcio)	170
3. Litisconsorcio y resolución. Cuatro supuestos.	171
A) Obligaciones conjuntas o mancomunadas	174

a. Pluralidad de deudores	175
b. Pluralidad de acreedores	175
B) Obligaciones solidarias.	176
a. Pluralidad de acreedores frente a un solo deudor.	177
b. Pluralidad de deudores	180
4. Efectos procesales del litisconsorcio necesario resolutorio.	183
A) En relación con los actos procesales de las partes	183
B) En lo que se refiere a la sentencia resolutoria	184
C) En cuanto a las costas	186
5. Sujetos distintos al deudor y acreedor originarios	188
1. El cesionario de un crédito, derecho o acción. Cuestiones discutidas	188
2. El acreedor de una de las partes (resolución y acción oblícua).	193
3. Los causahabientes universales o a título universal	194
4. El legatario	197
5. El tercero subrogado que ha pagado	198
6. La estipulación a favor de terceros	200

CAPITULO II

Requisitos para el ejercicio de la acción resolutoria

1. Existencia de un contrato	205
A) ¿Debe tratarse de un contrato escrito?	206
B) La prueba de testigos.	207
a. En materia civil.	207
b. En materia mercantil.	209
C) ¿El contrato deber ser perfecto?	212
D) ¿Será aplicable la resolución a la disolución de un contrato?	212
E) ¿Es posible la resolución de la nulidad?	213
F) ¿Se puede jurídicamente resolver un contrato de sociedad?	213
2. El incumplimiento.	216
3. Que el actor haya cumplido u ofrecido cumplir.	218
4. La declaración judicial.	220
1) La intervención del juez	220
2) Resolución convencional y de pleno derecho	221
A) Resolución de pleno derecho.	221
B) Resolución de pleno derecho legal y convencional	225
C) En materia laboral.	229
D) El plazo de gracia	233

CAPITULO III

El incumplimiento resolutorio como requisito por excelencia

1. Apuntaciones previas.	239
2. Diversas acepciones.	240
3. Diversas categorías del incumplimiento a modo de interrogantes.	243
4. El incumplimiento parcial, defectuoso o inexacto.	244
1) Anotaciones conceptuales.	244
2) Incumplimiento parcial de obligaciones o cláusulas accesorias.	250
3) Incumplimiento parcial cualitativo y cuantitativo.	253
A) Incumplimiento cuantitativo.	253
B) Incumplimiento cualitativo.	257
5. Función del juez ante el incumplimiento parcial.	264
6. El incumplimiento y la mora.	266

CUARTA PARTE

La Resolución en el Derecho Positivo Venezolano

CAPITULO I

Antecedentes de la resolución

1. Antecedentes históricos.	281
A) Antes del Código Napoleón.	281
B) Después del Código Napoleón.	286
2. Antecedentes legislativos venezolanos del artículo 1.167 del Código Civil vigente.	292
1) Anotación previa.	292
2) Proyecto del Código Civil de Julián Viso.	293
3) Código Civil del 28 de octubre de 1862.	294
4) Código Civil del 21 de mayo de 1867.	295
5) Código Civil del 20 de febrero de 1873.	296
6) Código Civil del 10 de diciembre de 1880.	297
7) Código Civil del 9 de abril de 1904.	299
8) Código Civil del 4 de julio de 1916.	299
9) Código Civil del 13 de julio de 1922.	300
10) Proyecto del Código Civil de 1931.	300

CAPITULO II

La Resolución en el Código Civil vigente y Cuestiones discutidas

1. Anotación previa.	305
------------------------------	-----

2.	El artículo 1.167 del Código Civil y la condición resolutoria tácita	308
3.	Características del artículo 1.167 del Código Civil	309
4.	¿Se pueden acumular legalmente las acciones de cumplimiento y resolución?	315
5.	¿Se puede legalmente demandar la resolución de un contrato de arrendamiento y el pago de las pensiones vencidas? ¿Cuál es el Tribunal competente?	321
6.	¿La acción de resolución se tramita solamente por la vía del juicio ordinario? ¿Pueden conocer de ella los juzgados de municipio o parroquia?	337
7.	¿Se puede legalmente acumular la solicitud de fijación judicial del término para cumplir a la demanda de resolución?	345
8.	¿La acción de daños y perjuicios del art. 1.167 del Código Civil es accesoria, subsidiaria o autónoma de la principal de resolución? El art. 1.167 y la acción subsidiaria.	350
9.	¿Qué requisitos debe probar quien demande daños y perjuicios por incumplimiento de contrato a que se refiere el art. 1.167 del Código Civil?	358
10.	Prescripción y caducidad de la resolución	361
11.	¿Es procedente la resolución parcial del contrato?	365
12.	¿En qué momento se produce la resolución del contrato?	367
13.	¿Qué se resuelve? ¿El contrato o las obligaciones?	368
14.	El deber de restituir por el beneficiario o no de la resolución	369
15.	¿Se requiere un incumplimiento culpable?	370
16.	El concepto del contrato y la resolución	371
17.	La facultad resolutoria. En nuestro Derecho ¿la resolución se produce también por la declaración de una de las partes contratantes?	375
18.	Ejercicio y exclusión del derecho de resolución.	376
19.	El derecho de resolución y la alteración de las circunstancias	379
20.	Resolución y obligaciones con pluralidad subjetiva.	382
21.	¿El incumpliente puede legalmente exigir a la otra parte que opte por la resolución?	383
22.	¿Puede legalmente el demandado en resolución cumplir tardíamente?	384
23.	¿Se puede legalmente sustituir la acción de cumplimiento por la de resolución y viceversa?	385

CAPITULO III
La Resolución de los contratos en particular

I.	El contrato preparatorio de compraventa	391
1)	Cuestiones discutidas.	391
2)	Incumplimiento y resolución del contrato preliminar	396
II.	La compraventa definitiva.	398
1.	Anotación previa.	398
2.	Las obligaciones del vendedor y la resolución	399
1a.	Tradición de la cosa vendida	399
2a.	Saneamiento de la cosa vendida.	406
A.	Del saneamiento en caso de evicción.	408
B.	Del saneamiento por vicios o defectos ocultos.	411
3.	Las obligaciones del comprador y la resolución.	413
4.	Resolución de la compraventa a través del retracto.	419
5.	Venta con reserva de dominio y resolución	
1)	Anotación previa.	422
2)	Las obligaciones del pactum y la resolución	425

CAPITULO IV
La permuta. La enfiteusis. La transacción

1.	Anotación previa.	437
2.	El contrato de permuta	437
1)	Noción general	437
2)	Las obligaciones de las partes	440
3.	Efectos de la resolución de la permuta ante terceros.	441
4.	La enfiteusis	442
A)	Las obligaciones del enfiteuta y la resolución	442
B)	Obligaciones del concedente	444
5.	La transacción y la resolución.	444
1)	Anotación previa.	444
2)	La resolución del contrato.	445

CAPITULO V
El contrato de arrendamiento y cuestiones discutidas

1.	Cuestiones generales. Contratos a tiempo determinado y sin determinación de tiempo	451
----	---	-----

A) Contratos de arrendamiento a tiempo determinado . . .	453
B) Contratos a tiempo indeterminado	454
2. Las obligaciones de las partes y la resolución del contrato . . .	457
1: Obligaciones del arrendador	457
A) Obligación de entregar la cosa arrendada	458
B) Obligación de conservar la cosa	461
C) Garantía de los vicios ocultos	463
2: Obligaciones del arrendatario y resolución	
A) Servirse de la cosa	468
B) Pagar el precio	470
C) Obligación de devolver la cosa arrendada	473
3. Sub-arrendamiento, cesión de arrendamiento y resolución . . .	474
4. El arrendamiento de predios rústicos y la resolución del	
contrato	477
A) Obligaciones del arrendador	477
B) Obligaciones del arrendatario	477
5. Diferencias entre desocupación y resolución arrendaticias . . .	480
6. Resolución, desocupación y cuestiones discutidas	483
1) Si un inmueble ha sido dado en arrendamiento por	
un administrador, ¿procederá que el propietario	
demande la resolución del contrato por causa de	
incumplimiento del arrendatario?	483
2) Se ha demandado la resolución de un contrato de	
arrendamiento cuyo inmueble no ha sido regulado ¿Será	
procedente oponer la nulidad del contrato por el	
arrendatario?	485
3) Existe un contrato de arrendamiento a tiempo indeter-	
minado sobre un terreno. El arrendatario deja de pagar	
pensiones arrendaticias de modo que el arrendador solicita	
la resolución del contrato. ¿Podrá alegar con éxito el	
demandado la aplicación de las normas del Decreto sobre	
desalojo?	486
4) ¿La acción de resolución de un contrato a tiempo determi-	
nado puede ejercerse legalmente sin que haya necesidad de	
acudir previamente a la Dirección de Inquilinato?	487
5) El arrendador ha notificado al arrendatario que no va a	
prorrogar el contrato de arrendamiento y que, de consi-	
guiente, al vencerse el lapso fijo del mismo, deberá entre-	
garle el inmueble desocupado. El inquilino procede, antes	
del vencimiento del término contractual, a ejercer el	
derecho de preferencia para seguir ocupando el inmueble . .	488
6) Existe un contrato a tiempo indeterminado y el arrenda-	

dor solicita la resolución del mismo alegando la falta de pago de las pensiones arrendaticias. Se pregunta: ¿qué defensa puede oponer el demandado?.....	490
7) ¿Procede o no la desocupación de un inmueble cuyo contrato de arrendamiento a tiempo determinado está en vigencia?.....	492
8) ¿Se puede legalmente resolver un contrato de arrendamiento cuyo instrumento escrito no existe? Se puede probar la existencia de la relación arrendaticia?.....	495
9) ¿El contrato de arrendamiento a tiempo determinado con prórrogas sucesivas, continúa siendo a plazo fijo aunque se prorrogue varias veces; o, por el contrario, se convierte a tiempo indeterminado?.....	500
10) ¿Es competencia de los Juzgados de Municipio o Parroquia el conocer de los juicios de desocupación?.....	502
11) El arrendatario ha sido notificado judicialmente por el arrendador que el contrato no será prorrogado y, de consiguiente, debe entregarle desocupado el inmueble arrendado al vencimiento del término. Como el inquilino no cumple con entregar el inmueble, el arrendador demanda la resolución del contrato y obtiene el secuestro según lo dispuesto por el ordinal 2o. del art. 375 del CPC.	503
12) ¿Si se demanda la resolución de un contrato, el Juez puede legalmente calificar que la acción intentada fue la de desocupación de conformidad con el Decreto sobre Desalojo de Vivienda?.....	504
13) ¿A los efectos de la resolución de un contrato de arrendamiento la destrucción total de un inmueble supone la desaparición física y absoluta del mismo; o, por el contrario, sólo se requiere que tal inmueble sea inútil para los fines a que ha sido destinado?.....	505
14) ¿Si sobre el mismo inmueble existen arrendamientos sucesivos, cómo resolver el conflicto resolutorio que pueda plantearse?.....	508
15) Si se ha demandado la resolución de un contrato por falta de pago de las pensiones arrendaticias, habiendo el arrendatario consignado las mismas, ¿se considera liberado del pago?.....	510
16) Existe un contrato de arrendamiento no escrito y ocurre que el arrendatario cambia el uso del inmueble arrendado. Se pregunta: ¿procederá la resolución del contrato?.....	514
17) Existe un contrato a tiempo determinado y el arrendador	

solicita la resolución de aquél. Pide sea condenado el arrendatario a pagar las pensiones impagadas y las que sigan venciéndose hasta la definitiva entrega del inmueble. Se pregunta: ¿podrá legalmente el sentenciador acordar se paguen los cánones arrendaticios hasta la fecha de expiración del contrato? ¿Qué puede legalmente solicitar el actor a tenor con lo pautado por el artículo 1.616 del Código Civil?	516
18) El arrendador ha incumplido obligaciones contractuales y el arrendatario demanda la resolución del contrato. Desde este momento deja de pagar las pensiones. El arrendador reconviene por resolución alegando la falta de pago. Se pregunta: ¿será declarada con lugar la reconvencción?	518
19) Intentada la demanda de desocupación, el demandado reconviene por daños y perjuicios por una suma que excede la cuantía del Tribunal que conoce de aquel juicio. Se pregunta: ¿será competente el Tribunal que está conociendo del proceso? ¿Será admisible o inadmisibile la reconvencción?	520
20) ¿Es procedente suspender mediante garantía o caución la medida de secuestro decretada en juicio de resolución del contrato?	525
21) Índice Analítico	535