

CONCEPTO DE PACTO COMISORIO

El pacto comisorio es la cláusula resolutoria tácita expresa por medio de la cual las partes estipulan que, si no se cumple con lo pactado, el contrato quedará sin efecto. Para algunas doctrinas, el pacto comisorio tiene lugar cuando la rescisión o la ejecución forzada de un contrato se deja al arbitrio unilateral de las partes.

Bajo este concepto, una de las partes, como consecuencia del incumplimiento de la otra parte, puede exigir el cumplimiento forzoso del contrato o declarar incumplida la obligación y exigir el pago de daños y perjuicios.

Hay quienes creen que el pacto comisorio tiene aplicación únicamente en el contrato de compraventa, pero se ha sostenido que las partes pueden pactar que se resolverá el contrato si no se cumple lo pactado en cualquier contrato, incluso tratándose de un contrato unilateral o cualquier tipo de obligación.

Podemos entender entonces que el pacto comisorio es una forma que surgió para proteger a los acreedores; el contenido de este pacto puede ser el cumplimiento de una o varias obligaciones. Dentro del pacto comisorio, el acuerdo de las voluntades es muy importante, ya que no se puede establecer si una de las partes no ha estado de acuerdo con anterioridad a que surgiera el problema, y finalmente, se constituye con el principio de la libertad.

La relevancia del pacto comisorio en los contratos, sobre todo los mercantiles, consiste en que, si las partes contratantes en el contrato establecen expresa y específicamente que, en caso de incumplimiento del contrato, la parte afectada que ha cumplido con

sus obligaciones puede válidamente declarar, sin necesidad de presentar demandas ante los tribunales, que el contrato se da por terminado mediante el pago de los daños y perjuicios.

El pacto comisorio se clasifica en dos: pacto comisorio simple y pacto comisorio calificado.

El pacto comisorio simple es aquel en el que las partes estipulan que, de no pagarse el precio acordado en el tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta, no obstante, a pesar de que la falta de pago resuelve el contrato, para que se produzca la resolución es necesaria la intervención de un juez.

Es decir, la resolución no se produce de forma inmediata, sino que requiere de una declaración judicial y hay que tener en cuenta que el deudor demandado tiene la posibilidad de evadir la acción resolutoria pagando lo debido dentro del plazo que se otorga por ley. En consecuencia, el pacto comisorio simple ofrece la posibilidad al vendedor de demandar el pago del precio o a la resolución del contrato con la indemnización de daños y perjuicios.

Por el contrario, el pacto comisorio calificado es aquel en el que las partes agregan una cláusula según la cual el contrato puede resolverse ipso facto, es decir, las partes estipulan que, ante el incumplimiento de las obligaciones del contrato, este se resolverá de forma inmediata sin la necesidad de una declaración judicial, dejando al deudor sin otra opción más que cumplir con la resolución inmediata del contrato.

Que el contrato se resuelva ipso facto no significa que no se requiera la intervención del juez, ya que aún es necesario que el acreedor demande al deudor para que el juez pueda declarar la resolución del contrato.

La diferencia más elemental entre estas dos figuras radica en que en el pacto comisorio simple el vendedor puede exigir el pago del precio o la resolución del contrato, en tanto, en el pacto comisorio calificado el vendedor solo puede exigir la resolución del contrato.

Referencias:

Gerencie. (2023). Pacto comisorio. Gerencie.com. obtenido de: <https://www.gerencie.com/que-es-el-pacto-comisorio.html>

Avanta Law. (2020). Qué es el pacto comisorio. Avanta Law. Obtenido de: <https://avanta.legal/que-es-el-pacto-comisorio/>

Molina Morales, R. (2022). El pacto comisorio: uno solo y sin declaración judicial. Scielo. Obtenido de: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-43662022000100087

Rentería, J. J. (2016). ¿Qué es el pacto comisario? Mis abogados. Obtenido de: <https://www.misabogados.com/blog/es/que-es-el-pacto-comisorio>