

CAPITULO XIV

LA EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS

La terminación de un contrato puede producirse por causas naturales o violentas.

1. Terminación natural

Se considera terminación natural cuando ha vencido el plazo, o se ha cumplido la finalidad del mismo; las partes de mutuo acuerdo han decidido su terminación.

2. Terminación violenta

En cambio la terminación violenta, es cuando surgen algunas causales que impiden la continuidad del contrato, dando lugar a la resolución o rescisión contractual.

a. La rescisión de los contratos

Procede la rescisión de un contrato cuando la causal alegada existía al momento de celebrarlo, pero que la parte afectada no la conocía. Su declaración debe ser necesariamente judicial, y son efectos retroactivos a la fecha de su celebración. Se llega a la determinación de que nunca hubo contrato alguno.

El Art. 1370 del C.C. establece textualmente lo siguiente:

“Art. 1370.- La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo”.

De acuerdo a esta norma, la rescisión es el acto que deja sin efecto un contrato, por una razón que existía y no se conocía al momento de su celebración.

b. La resolución de los contratos

Procede la resolución de un contrato cuando la causal de incumplimiento es posterior a la celebración del mismo, y puede ser declarada por cualquiera de las partes en forma extrajudicial o judicialmente.

El Art. 1371 del C.C. dice al respecto lo siguiente:

“Art. 1371.- La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”.

La resolución presupone, a diferencia de la rescisión, un acto por el cual el contrato queda sin efecto, debido a la concurrencia de circunstancias sobrevinientes.

Tratándose de incumplimiento, la parte afectada puede solicitar judicialmente el cumplimiento o la resolución del contrato, y en uno u otro caso, el pago de los daños y perjuicios causados (Art. 1428 del C.C.).

Cuando la resolución, se basa en causal sobreviniente, la parte que se perjudica con el incumplimiento pueda requerirla mediante carta entregada por vía notarial, para que cumpla con la prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios (Art. 1429 del C.C.).

Se trata en consecuencia de una resolución automática del contrato, que no exige intervención del Poder Judicial, salvo el cobro de los daños y perjuicios que es independiente a la resolución del contrato.

En cuanto al requerimiento, nada impide que el plazo sea mayor, pero no podrá fijarse en menos de los quince días, ni tampoco renunciarse al ejercicio de este medio de conservación de los derechos del contratante, pues la norma es imperativa y está basada en el interés común.

También puede pactarse la resolución expresa del contrato, amparados en lo dispuesto en el Art. 1430 del C.C., pero deberá consignarse en el contrato en forma expresa y con toda precisión las causales que dan lugar a la resolución.

Este es uno de los medios contractuales más eficaces para lograr que se ejecuten las obligaciones, pues el incumplimiento da lugar a la resolución automática del contrato y no es necesario que el perjudicado recurra al Poder Judicial.