

## III

## DE LOS QUE PUEDEN VENDER Y COMPRAR.

El contrato de compra-venta está sujeto á las mismas reglas que los demás contratos respecto de la capacidad de los contrayentes, y por lo mismo, el artículo 2,965 del Código reproduce la regla general contenida en el 1,398, aunque en distintos términos declarando que pueden comprar todas las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razón de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa, y el 2,966 dice, que pueden comprar todas las personas que pueden contratar, salvas las siguientes excepciones.<sup>1</sup>

Así, pues, la capacidad para vender y comprar es la regla general, y la incapacidad es la excepción.

Para no hacer una inútil repetición de las explicaciones que hemos dado acerca de las incapacidades generales, remitimos á nuestros lectores al capítulo II, lección 1.<sup>a</sup> de este tratado, y sólo nos ocuparemos de las especiales para comprar y vender.<sup>2</sup>

I. Reproduciendo el artículo 2,967 del Código, la prohibición contenida en el 27 de la Constitución Federal declara, que no pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nación.<sup>3</sup>

1 Artículos 2,837, 2,838 y 1,282, Cód. Civ. de 1884.

2 Tomo III, pág. 22.

3 Artículo 2,839, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Las personas morales enumeradas en las fracciones I y II del artículo 38, no pue-

Esta prohibición, que no alcanza á la compra de bienes raíces necesarios á los establecimientos y corporaciones, para el objeto de su instituto, tiene por origen el interés público que demanda que no se amortice la propiedad, teniéndola fuera del comercio, para que no se cause perjuicio á la riqueza pública.

II. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes (art. 2,968, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

La Exposición de motivos explica el fundamento de esta excepción, diciendo, que establecida en el artículo 2,208 la regla de que los consortes que han pactado separación de bienes, conservan la administración de ellos, era una consecuencia forzosa que en tal caso pudieran celebrar entre sí el contrato de compra-venta.

Esta explicación poco satisfactoria, se refiere á la excepción de la regla que prohíbe la compra-venta entre el marido y la mujer, pero no nos indica cuáles son los motivos en que se funda ésta, por lo que es preciso inquirirlos.

La compra-venta entre consortes está prohibida á fin de evitar el abuso de autoridad que el marido pudiera cometer sobre la mujer para obligarla á venderle, con detrimento de su patrimonio, uno ó varios bienes, ya para impedir que, bajo la forma de una venta, se encubriera una donación que excediera de los límites permitidos por la ley, haciéndola irrevocable.<sup>2</sup>

Pero no es este el único motivo que ha dado origen á la

---

den comprar bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institución. En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados entrarán al dominio nacional."<sup>3</sup>

La reforma se hizo para que el precepto se halle en perfecta armonía con el artículo 27 de la Constitución, permitiendo la compra de inmuebles que hayan de destinarse inmediata y directamente al servicio de la institución que las adquiere. (Notas comparativas del Sr. Jic. Macedo).

<sup>1</sup> Artículo 2,840, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Laurent, tomo XXIV, núm. 31; Guillouard, tomo I, párr. 146.

prohibición, sino también prevenir el fraude que se pudiera cometer por los consortes, simulando la venta á uno de ellos en favor del otro, á fin de sustraer los bienes de la acción de sus acreedores.

Estas breves explicaciones demuestran, no sólo la deficiencia de la que da la Exposición de motivos, sino que la consideración que se tuvo en cuenta para permitir la venta entre consortes, la separación de bienes es enteramente infundada; porque ésta no destruye los peligros que dieran motivo para que se prohibiera tal venta, pues separados ó no los patrimonios de los cónyuges, están éstos en aptitud para hacer simulaciones en perjuicio de sus acreedores.

III. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios, según lo dispuesto en el artículo 1,737; excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean (art. 2,969, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Tales personas son las que desempeñan la judicatura y las demás autoridades de nombramiento del Gobierno, si la cosa litigiosa fuere disputada dentro de los límites á que se extiende la jurisdicción de esos funcionarios (art. 1,737 Cód. Civ.).<sup>2</sup>

La prohibición á que nos referimos tiene por objeto evitar que las personas mencionadas ejerzan la influencia que, por razón de sus cargos, tienen para la decisión del litigio, es decir, su objeto es evitar los abusos de autoridad que pueden convertirse en verdaderos atentados contra la justicia y la verdad, y por tanto, en perjuicio del interés público, que demanda la absoluta independencia de los funcionarios judiciales al dictar sus fallos.

<sup>1</sup> Artículo 2,341, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes, á efecto de darle mayor claridad:

“No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios según lo dispuesto en el artículo 1,622, excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de venta de los derechos á que estén afectos bienes de su propiedad.”

<sup>2</sup> Artículo 1,622. Cód. Civ. de 1884.

Pero como hemos indicado, la prohibición no es absoluta, pues sufre las dos excepciones siguientes, en las cuales las personas mencionadas pueden comprar la cosa litigiosa:

1.<sup>a</sup> Cuando se trata de acciones hereditarias, y tales personas son coherederas:

2.<sup>a</sup> Cuando se trata de responsabilidad por los bienes hipotecados de los cuales sean poseedores.

La enumeración de estas dos excepciones basta por sí sola para justificarlas, pues en una y otra los funcionarios á que nos referimos se hallan por necesidad obligados á comprar la cosa litigiosa en obvio de las dificultades consiguientes á un litigio.

Todos los autores están conformes en que la violación del precepto que prohíbe á los funcionarios judiciales y á los de nombramiento del Gobierno comprar la cosa litigiosa disputada dentro de los límites de su jurisdicción, importa la nulidad absoluta de la compra-venta, porque se hace contraviniendo un precepto legal que tiene por objeto el orden público, y por lo mismo, pueden intentar la acción respectiva tanto el comprador como el vendedor.

IV. Los abogados no pueden comprar los bienes y derechos que sean objeto de un litigio en que intervengan por su profesión (art. 2,970. Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Esta prohibición tiene por objeto impedir, en cuanto sea posible, el abuso que los abogados, en virtud de su influen-

<sup>1</sup> El artículo 2,970 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, por las siguientes razones, que tomamos literalmente de las notas comparativas del Sr. Lic. Macedo:

“Este artículo había sido inspirado por el deseo de proteger á los litigantes contra el abuso que de su ignorancia ó su necesidad pudieran hacer los abogados: conforme á las ideas modernas de que la ley sólo debe proteger á los que por sí mismos no puedan defenderse, esta disposición no era sostenible. Si un cliente que tiene capacidad legal cree que le conviene vender á su abogado los bienes ó derechos sobre los cuales litiga, no hay razón para que la ley se lo prohíba á título de protección y declarándose más competente que él mismo para juzgar de sus intereses. Además, el artículo adolecía del defecto de poder ser eludido con suma facilidad y no comprender sino á los *abogados*, es decir, á las personas autorizadas mediante un título á ejercer la profesión de patronos, y no á los que ejercen esa profesión sin título y á quienes la ley debiera vigilar con mayor eficacia.”

cia, pueden cometer obligando á sus clientes á cederles por vil precio ó en compensación de exagerados honorarios, la propiedad de los bienes que litigan.<sup>1</sup>

4 V. El padre que tenga varios hijos, no podrá vender á uno de ellos ninguna clase de bienes sin consentimiento expreso de los otros, si fueren mayores de edad; ó sin autorización judicial, si fueren menores (art. 2,972, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Esta prohibición descansa en los mismos fundamentos y consideraciones que la que impide la compra-venta entre consortes; la necesidad de impedir que bajo la forma de este contrato se oculte una donación que aumente el patrimonio de un hijo, con perjuicio de la legítima de los demás, que no podrían exigir que se trajera á colación el valor de la cosa objeto de ese supuesto contrato.

En otros términos: la prohibición á que aludimos es justa, porque impide que el padre rompa la igualdad que la ley quiere que exista en la legítima de los hijos, donándole á uno de ellos, mediante la simulación de una venta, cosas cuyo valor disminuye el patrimonio de los demás.

Pero si la ley prohíbe al padre vender cosa alguna á uno de sus hijos sin el consentimiento de los demás, en cambio permite á éstos vender á sus padres cualesquiera bienes que adquieran por su trabajo honesto, sea cual fuere, cuya propiedad, administración y usufructo les pertenece, según el artículo 404 del Código Civil; porque en tal caso no existe temor alguno de que se cometa el abuso que la ley ha querido evitar (art. 2,971, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

El Código Civil nada dice acerca de los efectos que pro-

1 Exposición de motivos.

2 El artículo 2,972 del Código de 1880 fué suprimido en el de 1884, por no hallarse en armonía con la libertad de testar adoptada por éste.

3 Artículo 2,842, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“ Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de los mencionados en el artículo 375.”

La reforma se hizo para que haya armonía entre dicho precepto y el artículo 375.

duce la compra-venta cuando se infringe esta prohibición, pero, á nuestro juicio, ninguna dificultad ofrece esta deficiencia, porque siendo un precepto prohibitivo el que veda la celebración del contrato entre el padre y el hijo sin el requisito que exige, los actos ejecutados contra el tenor de él son necesariamente nulos, según el artículo 7º de dicho ordenamiento.<sup>1</sup>

VI. Los propietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto (art. 2,973, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

El Código Civil ha conservado el retracto entre comuneros, establecido y reglamentado por nuestra antigua legislación, por el beneficio público que produce, pues la propiedad en común, que es imperfecta y el origen de discusiones y contiendas entre los propietarios, se convierte por él en singular y perfecta, que es y debe ser el estado normal de ella.<sup>3</sup>

Pero esta prohibición no es absoluta sino condicional, esto es, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto, adquirir la parte del otro copropietario dando el precio ofrecido por el comprador.

En caso de contravenirse tal prohibición, puede el copropietario, según el artículo 2,974 del Código, pedir la rescisión del contrato, pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta.<sup>4</sup>

La sanción que contiene este precepto es de todo punto

1 Artículo 7, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,843, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará á los demás, por medio de notario ó judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.”

3 Leyes 55, tít. 5º, Part. 5ª y 9, tít. 13, lib. X, Nov. Rec.

4 Artículo 2,844, Cód. Civ. de 1884.

necesaria, pues de otra manera sería inútil la concesión del derecho del tanto al copropietario; pero debía de contenerse dentro de ciertos límites, porque el interés público demanda que no permanezca incierta la propiedad; y este es el motivo por el cual declara el precepto citado que el copropietario preterido puede pedir la rescisión *solamente* dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta.

En consecuencia, pasado ese plazo, se extingue, prescribe el derecho del copropietario preterido, y no puede pretender la rescisión del contrato de compra-venta que de su parte hubiere celebrado el otro propietario con tercera persona.

La ley no lo dice, pero la razón lo indica, que al pretender el copropietario la rescisión del contrato celebrado con tercero, debe de exhibir el precio pagado por éste, á fin de acreditar su aptitud para usar del derecho del tanto, del cual deriva su acción.

No pueden, según el artículo 2,975 del Código, comprar los bienes de cuya administración se hallen encargados:<sup>1</sup>

- 1º. Los tutores y curadores:
- 2º. Los mandatarios:
- 3º. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado:
- 4º. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos:
- 5º. Los representantes, interventores y administradores en caso de ausencia:
- 6º. Los empleados públicos.

Las prohibiciones contenidas en el artículo 2,975 del Código, se fundan en la consideración de que si las personas en él designadas pudieran comprar los bienes cuya administración se les ha confiado, se encontrarían colocadas en-

<sup>1</sup> Artículo 2,845, Cód. Civ. de 1834.



tre el cumplimiento del deber y sus intereses, á los cuales fácilmente podrían sacrificar aquél), y abusando, como dice la Exposición de motivos, de su posición y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquirirían á bajo precio, valiéndose de artificios para alejar á los demás postores ó fingiendo comprar para eludir la rendición de cuentas.

Por idénticas y tan poderosas razones como las expuestas, declara el artículo 2,976 del Código Civil, que los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.<sup>1</sup>

Todas las prohibiciones á que nos hemos referido en el presente capítulo, tienen, no sólo la sanción general contenida en el artículo 7º del Código Civil contra los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, sino también la especial contenida en el artículo 2,977, que declara que no producen efecto alguno las compras hechas en contravención de tales prohibiciones, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.<sup>2</sup>

Es decir, que la nulidad del contrato se produce, sea que la persona á quien le está vedado comprar celebre el contrato directamente y en su propio nombre, sea por interpósita persona, por la cual se entiende, según el artículo 2,978, el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto: pues las relaciones estrechísimas de parentesco que unen entre sí á aquella y á éste, hacen que tenga comunidad de intereses y que las compras que conciertan sean en realidad para las personas que tienen incapacidad legal para celebrarlas.<sup>3</sup>

Pudiera decirse que la definición que da el artículo 2,978 del Código es limitativa, y que no deben entenderse por interpósitas personas más que aquellas que él designa: pero

1 Artículo 2,846, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,847, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,848, Cód. Civ. de 1884.



creemos que tal precepto no hace más que crear una presunción en virtud de la cual basta que se pruebe que el comprador se halla ligado con el encargado de hacer la compra con los vínculos de parentesco expresados, para que se presuma que tal contrato se celebra infringiendo la prohibición de la ley.

Pero no creemos que no se deba tener por interpósita persona á la que en realidad lo es, aunque no esté ligada con ningún vínculo de parentesco con el vendedor, si se prueba que en fraude de la ley y para éste hace la compra.

Pero no es la nulidad del contrato la única sanción que tienen las prohibiciones á que nos referimos, sino que el artículo 2,979 del Código declara, además, que si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador es responsable de los daños y perjuicios.<sup>1</sup>

Las ventas hechas en pública subasta, se rigen en cuanto á su forma y solemnidades, por las reglas establecidas por el Código de Procedimientos, cuyo estudio no es propio de estas lecciones (art. 2,980, Cód. Civ.).

#### IV

### DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

El contrato de compra-venta es, como hemos dicho, bilateral, y por lo mismo produce obligaciones recíprocas para el comprador y el vendedor, las cuales es preciso determinar y conocer.

<sup>1</sup> Artículo 2,849, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> El artículo 2,980, Cód. Civ. de 1870; fue suprimido en el de 1884, por haberse adicionado el tit. XVII con el capítulo que trata de las ventas judiciales, á las que se refería ese precepto.

Las obligaciones del vendedor son de tres especies, á las cuales consagra el Código Civil tres capítulos para determinar su extensión.

Por esto es que el artículo 2,981 de ese ordenamiento dice, que el vendedor está obligado:<sup>1</sup>

- 1º A entregar al comprador la cosa vendida:
- 2º A garantizar las calidades de la cosa:
- 3º A prestar la evicción.

Vamos, pues, á hacer el estudio de cada una de esas obligaciones, separadamente y en el orden seguido por el Código Civil.

## V

### DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.

Según los principios del Derecho Romano, adoptados por nuestra antigua legislación, se distinguía el acto por el cual se celebraba el contrato de compra-venta, mediante el consentimiento de los contratantes acerca de la cosa y el precio, y aquel por el cual se llevaba á ejecución lo convenido; y se decía que en el primer acto se perfeccionaba y en el segundo se consumaba.

Este segundo acto, que consistía en la tradición de la cosa vendida, se estimaba de trascendental importancia, pues, como hemos dicho, según esos principios, los contratos no se estimaban como medios transmisivos de la propiedad, que sólo se transfería por la tradición.<sup>2</sup>

Entre nosotros no tiene la misma importancia la tradi-

<sup>1</sup> Artículo 2,850, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Tomo III, pág. 178.

ción, porque habiendo seguido nuestro Código el sistema adoptado por las legislaciones modernas, en virtud del cual la propiedad se transmite por mero efecto del contrato é independientemente de la entrega de la cosa que es objeto de él, ya no produce los efectos jurídicos trascendentales que se le atribuían.

Sin embargo, el Código Civil establece varias reglas relativas á la entrega de la cosa vendida, que solamente tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, y cuando la ha satisfecho debidamente.

El Código distingue entre la entrega de las cosas muebles y la de las inmuebles; y declara en el artículo 2,982 que, si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, ó cuando se entregan á éste las llaves del lugar en que está guardada.<sup>1</sup>

El Código Civil, á ejemplo del Derecho Romano y de las legislaciones modernas que han seguido sus principios, distingue la tradición en natural, que consiste en la traslación natural de la cosa, y en simbólica, mediante un signo que la simbolice ó represente, como la entrega de las llaves del lugar ó mueble en que se encuentre guardada; pues lo mismo da que se entregue materialmente la cosa vendida, ó las llaves del lugar en que está guardada, porque con este acto se confiere al comprador la posibilidad de disponer de ella inmediatamente.

Respecto de las cosas inmuebles declara el artículo 2,983 del Código, que se dicen entregadas luego que esté otorgada la escritura pública respectiva ó si no hay escritura, luego que estén entregados los títulos de la finca.<sup>2</sup>

Y en cuanto á las cosas incorporales declara también el

1 Artículo 2,851, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,852, Cód. Civ. de 1884.

artículo 2,984, que se debe observar la regla establecida en el precepto anterior para la traslación de derechos: esto es, que se entiende hecha la entrega por el otorgamiento de la escritura pública, cuando ésta fuere necesaria, según la ley, ó por la de los títulos constitutivos de los derechos si no fuere esencial el cumplimiento de aquel requisito.<sup>1</sup>

En los dos casos á que se refieren los dos preceptos citados rigen los principios establecidos desde el Derecho Romano, adoptados por nuestra antigua legislación, según los cuales, el otorgamiento de la escritura pública ó la entrega de los títulos, se estimaban como los signos representativos del abandono que el vendedor hacía al comprador de la cosa vendida y el reconocimiento de la posesión que adquiriría.<sup>2</sup>

Finalmente: en cualquier caso, esto es, cualquiera que sea la naturaleza de la cosa vendida, se considera hecha la entrega, según el artículo 2,985, si el comprador da por recibida la cosa; porque se presume en tal caso que, desde antes le fué entregada tal cosa, pues de otra manera no habría hecho la declaración de darse por recibido de ella, que importa nada menos que la renuncia de todo derecho para exigir el cumplimiento del contrato.<sup>3</sup>

Puede suceder que la entrega de la cosa demande la erogación de algún dinero, y previendo la ley tal contingencia, que pudiera ser origen de discusiones entre los contratantes, ha establecido la regla según la cual, los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de transporte ó traslación de cargo del comprador, salvo convenio en contrario (art. 2,986, Cód. Civ.).<sup>4</sup>

La primera parte de la regla enunciada se funda en la

1 Artículo 2,853, Cód. Civ. de 1884.

2 Leyes 17, tit. 54, lib. 8, C; 8º, tit. 30, Part. 3ª y 17 y 44 de Toro.

3 Artículo 2,854, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 2,855, Cód. Civ. de 1884.

consideración de que el vendedor es deudor de la cosa y está obligado á entregarla, y por lo mismo, debe satisfacer los gastos que demanda el cumplimiento de esa obligación.

En cuanto á la segunda, se funda en la consideración de que el vendedor satisface la obligación que se impuso por el contrato, cuando hace cuanto depende de su parte para que el comprador pueda disponer libremente de la cosa, y por tanto, una vez que ha cumplido con ese deber, nada tiene que ver con los gastos posteriores que demanda el aprovechamiento ó uso de esa cosa, que son á cargo exclusivo de su dueño.

En los contratos bilaterales, que producen obligaciones recíprocas, de las cuales la una es la causa de la otra, va siempre implícita, como hemos dicho antes, la condición resolutoria, para el caso en que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación.<sup>1</sup>

Pues bién, como una consecuencia necesaria de ese principio, y en virtud de que el contrato de compra-venta es bilateral, declara el artículo 2,987 del Código Civil, que el vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.<sup>2</sup>

El precepto aludido no quiere decir que la falta de pago del precio convenido impida la traslación de la propiedad de la cosa vendida al comprador, pues tal efecto jurídico se produce por el solo acuerdo de los contratantes acerca del precio y de la cosa, sino que concede al vendedor el importantísimo derecho de retención, que es la mejor garantía que la ley puede otorgarle para asegurar el pago del valor de la cosa.

En efecto: el comprador adquiere la propiedad de la cosa vendida por efecto de la celebración del contrato é inde-

1 Tomo III, págs. 8 y 102.

2 Artículo 2,856, Cód. Civ. de 1884.

pendientemente de la entrega; y por tanto, adquiere el derecho de venderla y de disponer de ella como mejor le parezca, aun burlando los derechos del vendedor; y si éste la entregara sin recibir el precio, quedaría expuesto á perderlo si no obtenía una garantía.

La ley se la ha otorgado concediéndole, con justicia, el derecho de retener la cosa vendida, pues haciendo uso de él, aunque el comprador la enajene, no puede entregarla, porque no la tiene en su poder, y no puede exigir su entrega sino pagando previamente el precio convenido.

Pero el vendedor sólo puede hacer uso del derecho de retención, que le otorga el artículo 2,987 del Código, á condición de que no le haya concedido al comprador un plazo para pagar el precio; pues al concedérselo ha confiado en su honradez, lo ha dispensado de cumplir en el acto el deber que le imponía el contrato, y por lo mismo, no puede rehusarse á entregar la cosa.

Sin embargo, este principio sancionado al final del precepto aludido, sufre excepción, según el artículo 2,988, aun cuando el vendedor haya concedido un plazo para el pago del precio, y tampoco está obligado á entregar la cosa, si después de la venta se descubre que éste se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra riesgo inminente de perder el precio, salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido.<sup>1</sup>

El precepto contenido en el artículo 2,988, no es más que una aplicación del principio sancionado por el 1,477, según el cual puede exigirse el cumplimiento de la obligación á plazo, aun cuando éste no haya vencido; al deudor constituido en quiebra, al que se hallare en notoria insolvencia y al que hubiere disminuido por medio de actos propios las seguridades otorgadas al acreedor.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Artículo 2,857, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Artículo 1,361, Cód. Civ. de 1884.

Ya hemos expuesto los fundamentos de este último precepto, y por lo mismo, sólo nos limitamos á hacer las observaciones siguientes: <sup>1</sup>

1.<sup>a</sup> La excepción contenida en el artículo 2,988 del Código Civil, sólo es aplicable cuando después de celebrada la venta viene el deudor al estado de insolvencia, pero no cuando tal estado existía al perfeccionarse el contrato; pues tal excepción no puede extenderse á otro caso distinto del que tiene previsto la ley; y en todo caso, el perjuicio que sufre el vendedor lo debe á su propia culpa, ya porque contrató imprudentemente con el comprador sin informarse de su situación pecuniaria, ya porque, conociendo ésta, no se abstuvo de contratar: <sup>2</sup>

2.<sup>a</sup> Tampoco es aplicable dicha excepción cuando el comprador, aunque en estado de insolvencia, le otorga fianza que garantice el pago del precio al vencimiento del plazo; pues en tal caso cesa el peligro que había de que el vendedor perdiera el precio convenido, y que es justamente el fundamento en que se apoya el precepto citado para establecer la excepción:

3.<sup>a</sup> Que de los términos que emplea ese precepto se infiere, que para que el vendedor pueda usar del derecho de retención, es requisito esencial que el estado pecuniario del comprador sea tal que amenace un peligro inminente de que pierda el precio convenido, y por tanto, que no bastarán para autorizar la retención de la cosa vendida temores más ó menos serios acerca de la insolvencia del comprador, sino que se necesitan pruebas que justifiquen la existencia de aquel peligro.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, con todos los frutos producidos desde entonces y los rendimientos,

<sup>1</sup> Tomo III, pág. 115.

<sup>2</sup> Laurent, tomo XXIV, núm. 171; Goyena, tomo III, pág. 380.

accesiones y títulos de la cosa (arts. 2,990 y 2,991, Cód. Civ.).

En otros términos: el vendedor está obligado á entregar la cosa vendida en el mismo estado en que se hallaba cuando se perfeccionó el contrato, con todos sus frutos naturales, civiles é industriales, y con los aumentos y accesiones que posteriormente hubiere tenido.

La razón es perfectamente perceptible, pues si desde el momento en que se perfecciona la venta por el consentimiento de los contratantes acerca del precio y de la cosa, pertenece ésta al comprador, y si en virtud del derecho de dominio pertenecen al propietario de una cosa todos los frutos, aumentos y accesiones que tiene; es fuera de toda duda que deben de pertenecer al comprador todos esos frutos, aumentos y accesiones de la cosa vendida.

Los términos con que está concebido el precepto que impone al vendedor la obligación de entregar la cosa vendida en el estado en que se encontraba al celebrarse el contrato, pudieran dar lugar á que se entendiera en el sentido de que la pérdida ó deterioro de la cosa, aun por caso fortuito son á cargo del vendedor.

Pero tal inteligencia sería errónea y contraría á las reglas generales que, sobre la ejecución de los contratos ha establecido el mismo Código Civil en los artículos, 1,545 y siguientes, en los cuales declara, que el obligado á entregar una cosa, lo está á cuidar de ella con la diligencia propia de un buen padre de familia, y que desde que el contrato se perfecciona, es de cuenta del acreedor el riesgo de la cosa, aun cuando no le haya sido entregada.<sup>2</sup>

La verdad es, que el precepto á que aludimos se halla en armonía con los principios generales que rigen á todos los contratos, y que se debe entender en el sentido de que el

1 Artículos 2,859 y 2,860, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,429, Cód. Civ. de 1884.



vendedor está obligado á guardar y conservar la cosa vendida como un buen padre de familia, y que, si sufre algún deterioro sin culpa de su parte, satisface su obligación entregando la cosa en el estado en que se encuentre.

En otros términos: está obligado á guardar y conservar la cosa en el estado en que se hallaba al celebrar el contrato, y es responsable de la pérdida ó deterioro de ella producido por su culpa.

Por regla general, el vendedor está obligado á entregar la cosa, con el peso, número ó medida que se halla expresado en el contrato, porque el precio se determinó teniendo en consideración esas circunstancias, y por lo mismo, no puede exigir que el comprador cumpla las obligaciones que se impuso, si no es entregando la cosa vendida con las circunstancias estipuladas.

Tal es la razón por la cual declara el artículo 2,992 del Código Civil que, cuando la cosa se vendiere por número, peso ó medida, con expresión de estas circunstancias, el comprador puede pedir la rescisión del contrato, si en la entrega hubiere falta que no pueda ó no quiera suplir el vendedor, ó exceso que no pueda separarse sin perjuicio de la cosa.<sup>1</sup>

Sin embargo, si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reducción del precio en proporción de la falta; y debé aumentarlo en proporción del exceso (art. 2,993, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Apenas si merece hacerse mención de esta regla, pues si el precio debe ser, según los principios fundamentales del contrato de compra-venta, proporcional al valor de la cosa vendida, por ser el equivalente de ella, es natural que, si el comprador quiere llevar adelante la venta, que no estaba

<sup>1</sup> Artículo 2,861, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Artículo 2,862, Cód. Civ. de 1884.

obligado á cumplir, se reduzca ó aumente el precio para que se halle en la debida relación con la cosa.

Pero si la venta se hizo sólo á la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, medir ó pesar, se perfecciona tan luego como los contratantes se avienen acerca del precio; y el comprador no puede pedir la rescisión del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba; pues como dice la Exposición de motivos, en la venta á la vista ó por conjunto hay algo de aleatorio, y el comprador que calcula mal, debe aceptar los resultados (art. 2,994, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Sin embargo, esta regla no es aplicable, y por lo mismo, hay lugar á la rescisión, si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están á la vista; porque ni debe aprovechar al vendedor su propio dolo, ni la cosa que entrega es en realidad la misma que vendió (art. 2,995, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Idénticas reglas dominan respecto de la venta de bienes inmuebles, pues el vendedor tiene obligación de entregarlos con todo cuanto se haya expresado en el contrato, con la extensión en él marcada, si se ha celebrado señalando ésta y á razón de tanto la medida; porque en tal caso, otorga su consentimiento el comprador en el supuesto de que existe cierto número de medidas, y la falta de ellas es contraria á la identidad de la cosa y destruye la base sobre que reposa el consentimiento.

Pero si la venta de uno ó más inmuebles se hiciere por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes ó medidas, no hay lugar á la rescisión aunque en la entrega

---

1 Artículo 2,863, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,864, Cód. Civ. de 1884.

hubiere falta ó exceso; pues la individualización de la cosa, como materia del consentimiento, no depende de las medidas, y el error acerca de ellas no arguye falta de identidad en el objeto (art. 2,996, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Pero si en la venta se han designado los linderos, el vendedor estará obligado á entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato; porque en la determinación de los linderos individualiza el objeto sobre el cual recae el contrato independientemente de las medidas que contenga (art. 2,997, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Las acciones que para pedir la rescisión del contrato de compra-venta en los casos que acabamos de expresar, se prescriben en un año, contado desde el día de la entrega, según el artículo 2,999 del Código Civil, ya porque el error puede fácilmente descubrirse y hacerse constar en este tiempo, ya porque es inútil prolongar la duración de una acción, que, como todas las acciones resolutorias, produce incertidumbre en la propiedad.<sup>3</sup>

El efecto de la rescisión del contrato de compra-venta está regido por la regla contenida en el artículo 2,998 del Código, que declara, que rescindido el contrato en los casos indicados, el vendedor estará obligado á restituir el precio, si lo hubiere recibido, y á satisfacer todos los gastos que el comprador haya hecho para cumplir su obligación; pues no es justo que éste sufra las consecuencias del error á que aquél le indujo, quien antes debió asegurarse de la extensión del inmueble que intentaba vender; y como los gastos erogados por el comprador son inútiles á causa de la rescisión, le deben ser reembolsados para

---

1 Artículo 2,865, Cód. Civ. de 1884; Voet, Pandect. lib. 18, tit. 1, núm. 16; Antonio Gómez, Varias resol. tomo II, cap. 2º, núm. 16; Exposición de motivos.

2 Artículo 2,866, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,868, Cód. Civ. de 1884.

dedor, que tiene facultad de renunciar en su perjuicio el derecho que adquiere por el cuasi-contrato de la contestación de la demanda de impedir el cambio de la acción intentada.

En consecuencia, creemos que el precepto que establece la prohibición á que nos referimos, se debe entender en el sentido de que sólo tiene lugar, cuando judicialmente se ejercita una de las acciones por el comprador, y que el consentimiento del vendedor es sólo necesario cuando no se ha terminado el juicio, y por tanto, que mientras sus gestiones sean extrajudiciales puede cambiar su reclamación.

Todos los autores sostienen por regla general que, la acción redhibitoria es indivisible, pero en el sentido de que los defectos ocultos que afectan solamente á una parte de la cosa vendida, produce la rescisión total del contrato; y proponen como ejemplo el caso en que tal cosa es única y está viciada en una parte, y aquel en que se compone de varias pero inseparables, como un tronco de caballos, y el vicio ó defecto de la una impide, hace impropias á las demás para el uso común al cual estaban todas destinadas.<sup>1</sup>

Esta teoría ha sido sancionada por los artículos 3,013 y 3,015 del Código Civil, que declaran, que cuando se venden dos ó más animales, dos ó más cosas juntamente, sea en un precio alzado, ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás, á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.<sup>2</sup>

Esta voluntad del comprador se presume, según el artículo 3,014 del Código, cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen, porque desde lue-

1 Guillouard, tomo I, núm. 459.

2 Artículos 2,881 y 2,883, Cód. Civ. de 1884.

Al sancionar estas reglas, se ha separado el Código Civil de los principios establecidos por el Derecho Romano y nuestra antigua legislación, que, como hemos dicho, estimaban que la tradición era un requisito esencial para transmitir el dominio.

En efecto: según esos principios, se distinguía entre el título ó modo de adquirir el dominio y la translación de la posesión que se hacía por medio de la tradición; y como la de aquél era incompleta sin ésta, los efectos jurídicos del título ó modo de adquirir no se manifestaban sino hasta que se verificaba la entrega de la cosa.

Tal es la razón por la cual declara la ley 20, tít. 3º, lib. II del Código, que por la tradición y la usucapión se trasmite el dominio y no por los pactos.

*“ Traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur.”*

Por este motivo, cuando se vendía una misma cosa á dos personas distintas, prevalecía, según esos principios, no la venta primera en fecha, sino aquella que había sido seguida de la tradición de la cosa.

Nuestro Código establece las reglas que hemos indicado, distintas de las que establecía el Derecho Romano, y nuestra antigua legislación, porque son la consecuencia de los principios que adoptó, siguiendo al Código Francés, sobre la transmisión de la propiedad; pues si ésta se verifica por el solo efecto del consentimiento de los contratantes, es fuera de toda duda que la primera venta debe prevalecer y producir todos sus afectos jurídicos, aunque no se haya entregado la cosa, y que la segunda sea nula y de ningún efecto, porque ha recaído sobre cosa ajena.

Pero cuando no es posible demostrar cuál venta fué la que se celebró primero, y por lo mismo, á quién se le transmitió la propiedad de la cosa, se prefiere la hecha al que se halle en posesión de ella, en virtud del axioma de derecho que

dice: "*In pari causa melior est conditio possidentis,*" sancionado por el Derecho Romano y por nuestra antigua legislación.<sup>1</sup>

En tal caso, como el vendedor ha recibido indebidamente el valor de la cosa y carece de título para retenerlo, queda obligado á restituirlo con la debida indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido por su culpa el comprador engañado.

Pero no es esta la única pena en que incurre el vendedor por haber engañado á los compradores vendiéndoles una misma cosa, sino que también se hace acreedor á la que señala el Código Penal para el delito de fraude contra la propiedad.

El artículo 3,002 del Código Civil, dice: que en el caso á que nos referimos se comete el delito de estafa por el vendedor, pero la clasificación hecha por ese precepto es inexacta, no está conforme con la definición que de tal delito da el artículo 414 del Código Penal, y por el contrario reúne todas las circunstancias constitutivas del fraude.

En efecto: se comete este delito, según el artículo 413 del Código Penal, siempre que engañando á uno ó aprovechándose del error en que éste se halla, se hace otro ilícitamente de alguna cosa ó alcanza un lucro indebido, con perjuicio de aquél; y el artículo 416, en la fracción 2.<sup>a</sup>, enumera entre los casos en que se comete el delito de fraude, aquel en el cual un individuo enajena á título oneroso una cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, si recibe su precio ó una cosa equivalente.

La aplicación de estos preceptos al caso que nos ocupa nos conduce necesariamente á concluir que el delito que comete el vendedor es el de fraude, porque vendió una cosa con conocimiento de que no tenía derecho para disponer de

<sup>1</sup> Leyes 9, § 4, tít. 2, lib. 6.<sup>o</sup>, 128, tít. 17, lib. 50; D.; 28 tít. 2.<sup>o</sup>, Part. 3.<sup>a</sup> y 50 tít. 5.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup>

ella, supuesto que antes la había enajenado á otra persona.

La verdad es que el artículo 3,002 del Código Civil, que motiva estas observaciones, contiene una usurpación al Penal, porque no es propio de él la clasificación de los delitos; y es tanto más reprochable cuanto que es innecesaria, porque con ella ó sin ella, existirá siempre el delito, el derecho de los ofendidos para querellarse de él y la obligación de los tribunales represivos para perseguir y castigar al culpable.

La última regla de las tres que hemos expuesto, se refiere á las cosas raíces, y se funda en idénticas consideraciones que las precedentes; pues establecida la necesidad de la inscripción del título respectivo en el registro público, sin cuyo requisito la transmisión de la propiedad no produce efecto contra tercero, es indispensable que se dé preferencia á la venta que llena debidamente ese requisito y no á la que carece de él.

Pero si ninguna de las ventas se ha registrado, prevalece la primera en fecha; y si no es posible determinar la prioridad de ésta, debe prevalecer la hecha en favor de la persona que se halle en posesión de la cosa, según los principios que antes hemos expuesto.

En todas estas reglas preside la equidad y la justicia, conciliando los intereses contrarios de los compradores engañados por el vendedor, de manera que no sufran quebranto.

## IV

**DEL SANEAMIENTO POR LOS DEFECTOS O GRAVAMENES OCULTOS DE LA COSA.**

La segunda obligación que la ley impone al vendedor es la de garantizar las calidades de la cosa vendida, por cuyo motivo declara el artículo 3,004, que está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra, ó habría dado menos precio por la cosa.

Los defectos ocultos á que este precepto se refiere, se designan en el tecnicismo del derecho con el nombre de *vicios redhibitorios*, porque autorizan al comprador para pretender la rescisión del contrato de compra-venta.

De los términos del artículo 3,004 se infiere que, para que el vendedor esté obligado al saneamiento por los defectos de la cosa vendida, es necesario:

1º Que tales defectos sean ocultos, pues si son aparentes y ha podido conocerlos el comprador, cesa la responsabilidad de aquél, porque la ley presume en tal caso que pudiendo conocer tales defectos los ha conocido realmente y ha consentido en comprarla con ellos, y, por lo mismo, no puede quejarse de que el vendedor haya faltado al cumplimiento de sus obligaciones, vendiéndole una cosa defectuosa.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,005 del Código Civil, que el vendedor no es responsable de los de-

1. Artículo 2,873. Cod. Civ. de 1884.



fectos manifiestos ó que están á la vista; ni de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razón de su oficio ó profesión debe fácilmente conocerlos.<sup>1</sup>

Este precepto estima que no son ocultos los defectos de la cosa vendida, cuando ésta es de aquellas que pertenecen al arte ó ciencia que ejerce ó profesa el comprador, porque presume, con justicia, que tales defectos no pueden estar ocultos para él, que, por razón de sus conocimientos periciales, ha podido fácilmente descubrirlos y conocerlos.

2º Es necesario, además, que los defectos de la cosa vendida sean de importancia y de tal manera graves, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra ó habría pagado menos precio.

De donde se infiere, que si la cosa, aunque defectuosa, puede servir para el uso á que se le destina, no hay lugar á la responsabilidad del vendedor.

Para que el vendedor esté obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa, es necesario también que éstos hayan existido al tiempo de la celebración del contrato; porque su responsabilidad nace de la falta de cumplimiento de las obligaciones que se impuso de entregar la cosa apta para el uso para el cual la vendió; y malamente se puede decir que faltó á ese deber vendiendo una cosa que carece de defectos que la hagan inhábil para ese uso.

Este último requisito no está expresamente determinado por la ley, pero se infiere de una manera lógica y necesaria de la causa y origen de la responsabilidad del vendedor, y de los artículos 3,020 y 3,021 del Código Civil, que estableciendo las reglas según las cuales se deben calificar los vicios ó defectos de la cosa vendida por peritos nombrados

---

<sup>1</sup> Artículo 2,874, Cód. Civ. de 1884.

por las partes y un tercero que elegirá el juez en caso de discordia, quienes han de declarar terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.<sup>1</sup>

Fácilmente se comprende la razón en que se funda este requisito, pues si los defectos no existían al tiempo de la celebración del contrato de compra-venta, es claro que los adquirió después, y por lo mismo, que no puede ser responsable de ellos el vendedor.

Los términos generales con que está concebido el artículo 3,004 del Código que establece la responsabilidad del vendedor por los defectos ocultos de la cosa vendida, sin hacer distinción alguna, nos conducen á concluir y sostener, que tal responsabilidad existe, cualquiera que sea la naturaleza de aquélla, mueble ó inmueble.

Y si no tuviéramos otro apoyo para fundar esta conclusión, nos bastaría invocar la jurisprudencia de los tribunales y la doctrina de los jurisconsultos que han sostenido el mismo principio."

Cuando por los defectos ocultos de la cosa vendida resulta impropia para el uso á que se le destina, ó disminuyen de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra ó hubiera pagado un precio menor, la ley le otorga la facultad de exigir la rescisión del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos (art. 3,006, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Es decir, que la ley otorga al comprador dos acciones, una que tiene por objeto que se le devuelva el precio que pagó, mediante la restitución de la cosa vendida, y la otra

---

<sup>1</sup> Artículos 2,887 y 2,888, Cód. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Laurent, tomo XXIV, núm. 287; Guillouard, tomo 1.<sup>o</sup> núm. 438; Aubry y Rau, tomo IV, § 355, nota 12; etc., etc.

<sup>3</sup> Artículo 2,875, Cód. Civ. de 1884.

que se dirige á obtener la disminución del precio á juicio de peritos, conservando esa misma cosa.

Estas acciones, que deben su origen al Derecho Romano, son designadas con los nombres de *acción redhibitoria*, la primera, y de *acción estimatoria ó quanto minoris*, la segunda.

Como hemos indicado ya, ambas acciones tienen distintos objetos, pues la redhibitoria se dirige á obtener la rescisión del contrato de compra-venta, restituyendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato; y la estimatoria tiene por objeto disminuir el precio, por los defectos ocultos de la cosa vendida, dejando subsistir el contrato.

Pero el ejercicio de ambas acciones puede no ser simultáneo, por ser incompatibles, y por lo mismo, una vez hecha por el comprador la elección del derecho que va á ejercitar, no puede usar de otro sin el consentimiento del vendedor (art. 3,008, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Dos son las razones que fundan estas prescripciones de la ley:

1.<sup>a</sup> Si la acción se dedujo en el juicio respectivo y éste llegó hasta su término, mediante la sentencia que decidió sobre ella, se produce la excepción de cosa juzgada que impide el ejercicio de la otra acción, supuesto que son incompatibles:

2.<sup>a</sup> Si la excepción se dedujo en juicio y fué contestada la demanda, no puede abandonarse para intentar la otra, por prohibirlo expresamente el artículo 21 del Código de Procedimientos para impedir la violación del cuasi-contrato que se forma por la contestación de la demanda.

Tal es el motivo por el cual sólo se permite al comprador que cambie su acción con el consentimiento del ven-

<sup>1</sup> Artículo 2,877, Cód. Civ. de 1884.

dedor, que tiene facultad de renunciar en su perjuicio el derecho que adquiere por el cuasi-contrato de la contestación de la demanda de impedir el cambio de la acción intentada.

En consecuencia, creemos que el precepto que establece la prohibición á que nos referimos, se debe entender en el sentido de que sólo tiene lugar, cuando judicialmente se ejercita una de las acciones por el comprador, y que el consentimiento del vendedor es sólo necesario cuando no se ha terminado el juicio, y por tanto, que mientras sus gestiones sean extrajudiciales puede cambiar su reclamación.

Todos los autores sostienen por regla general que, la acción redhibitoria es indivisible, pero en el sentido de que los defectos ocultos que afectan solamente á una parte de la cosa vendida, produce la rescisión total del contrato; y proponen como ejemplo el caso en que tal cosa es única y está viciada en una parte, y aquel en que se compone de varias pero inseparables, como un tronco de caballos, y el vicio ó defecto de la una impide, hace impropias á las demás para el uso común al cual estaban todas destinadas.<sup>1</sup>

Esta teoría ha sido sancionada por los artículos 3,013 y 3,015 del Código Civil, que declaran, que cuando se venden dos ó más animales, dos ó más cosas juntamente, sea en un precio alzado, ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás, á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.<sup>2</sup>

Esta voluntad del comprador se presume, según el artículo 3,014 del Código, cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen, porque desde lue-

1 Guillouard, tomo I, núm. 459.

2 Artículos 2,881 y 2,883, Cód. Civ. de 1884.

go se comprende que la intención del comprador ha sido tener el tiro, yunta ó pareja y no un solo animal, y por consiguiente, que no los habría comprado si hubiera conocido los vicios ó defectos de que adolecía uno de ellos.<sup>1</sup>

De lo expuesto se infiere, que fuera de este caso para el cual existe la presunción legal, la acción redhibitoria no es indivisible, sino mediante la prueba que el comprador debe rendir acerca de que no habría comprado las cosas ó animales sanos sin los defectuosos.

Para determinar los efectos jurídicos de la acción redhibitoria, distingue el Código Civil si el vendedor ha obrado ó no de buena fe, porque no sería justo condenarlo en uno y en otro caso á prestaciones iguales.

Si el vendedor obró de buena fe, porque no conocía los vicios de la cosa vendida, sólo debe restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado; pero no es responsable de los daños y perjuicios, porque por su ignorancia acerca de los defectos ocultos de la cosa no es culpable (art. 3,010, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Pero si se probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, circunstancia que acredita su mala fe, puede éste exigir la rescisión del contrato y que se le paguen los gastos que por él hubiere hecho, ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos, y que se le indemnice además de los daños y perjuicios en el primer caso (art. 3,007, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía, y eran conocidos del vendedor, éste debe sufrir la pérdida, restituir el

---

1 Artículo 2,882, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,879, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,876, Cód. Civ. de 1884.

precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (art. 3,009, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Pero en las ventas judiciales nunca hay lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios, pero sí á la rescisión del contrato ó á la disminución proporcionada del precio á juicio de peritos; porque las formalidades que preceden y acompañan á esa especie de ventas, no permiten el fraude de los dueños de las cosas vendidas ni la ignorancia de los compradores (art. 3,011, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Tampoco tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa; por las mismas razones por las cuales no tiene lugar en las ventas judiciales (art. 3,016, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

Las acciones redhibitoria y estimatoria no tienen una duración ilimitada, pues según el artículo 3,012 del Código Civil, se extinguen á los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida, menos en el caso de que se trate de la enajenación de una finca gravada con una carga ó servidumbre no aparente, pues en tal caso las acciones mencionadas se prescriben en un año, según el artículo 1,625.<sup>4</sup>

Oportunamente hicimos sobre este caso de excepción las observaciones que creímos oportunas, y á ellas remitimos á nuestros lectores.<sup>5</sup>

Á primera vista se comprende que señalando la ley un plazo perentorio para el ejercicio de las acciones redhibitoria y estimatoria, ha tenido por objeto impedir que per-

1 Artículo 2,878, Cód. Civ. de 1884.

2 El artículo 3,011 del Código de 1870, fué suprimido en el de 1884, según el autor de las notas comparativas, por redundante.

3 El artículo 3,016 del Código de 1870, fué suprimido en el de 1884, por inconveniente.

4 Artículos 2,880 y 1,511, Cód. Civ. de 1884.

5 Tomo III, pág. 231.

manezca por mucho tiempo incierta la propiedad, porque la incertidumbre de ella pone á las cosas fuera de la circulación del comercio.

Para la venta de animales se establecieron por el Código reglas especiales, por los accidentes á que comunmente se hallan expuestos, y porque por regla general intervienen peritos en su compra.<sup>1</sup>

Por tal motivo, declara el artículo 3,017 del Código, que, cuando un animal muere dentro de tres días siguientes á su compra, es responsable el vendedor, si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existía antes de la venta.

En cuanto á la duración de la acción en caso de ventas de animales, dice el artículo 3,019 del Código, que, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la acción redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos sólo dura veinte días contados desde la fecha del contrato.<sup>3</sup>

El efecto de la acción rescisoria es restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato de compra-venta, de la misma manera que si no se hubiera verificado; y por consiguiente, si se declara resuelto ese contrato, debe volverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó; siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defectos ocultos (art. 3,018, Cód. Civ.).<sup>4</sup>

En su oportunidad dijimos que el Código Civil ha puesto término á las múltiples cuestiones á que antes daba lugar el ejercicio de la acción rescisoria, declarando que ninguna obligación se rescinde únicamente por lesión, excepto en el caso de compra-venta, cuando la cosa ha sido valuada con

1 Exposición de motivos.

2 Artículo 2,884, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,886, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 2,885, Cód. Civ. de 1884. Tomo III, pág. 359, y siguientes.

posterioridad á la celebraci3n del contrato, y resulta del dictamen de peritos que algunas de las partes ha sufrido lesi3n, la cual existe solamente cuando la parte que adquiere da dos tantos m1s, 3 la que enajena recibe dos tercios menos del justo precio 3 estimaci3n de la cosa (arts. 1771, 1,772 y 3,023, C3d. Civ.).<sup>1</sup>

Tambi3n expusimos los fundamentos de la limitaci3n introducida por el C3digo Civil, y que, como consecuencia de ella, qued3 proscrita entre nosotros la distinci3n que nuestras antiguas leyes hacían entre la lesi3n enorme y la enormísima.

El sistema adoptado por el C3digo es con extremo sencillo, evita complicaciones y que á pretexto de lesi3n se viole la fe de los contratos, haciendo incierta la transmisi3n de la propiedad, porque limita la lesi3n al contrato de compra-venta, cuando uno de los contrayentes recibe dos tantos menos, 3 paga dos tantos m1s del justo precio seńalado por peritos.

Pero este sistema sería incompleto sin el principio sancionado por el artícuo 3,022 del C3digo, que prohíbe la rescisi3n del contrato de compra-venta á pretexto de lesi3n, siempre que la estimaci3n de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato; pues interviniendo éstos no puede suponerse engańo, y en todo caso, si alguno de ellos falta á la confianza en él depositada, obrando de mala fe, quedar1 personalmente obligado á indemnizar al contratante perjudicado de los dańos y perjuicios que sufra.<sup>2</sup>

En otros t3rminos, no hay lugar á la rescisi3n de la compra-venta por causa de lesi3n, cuando al tiempo de celebrarse ésta se haya fijado el precio de la cosa por peritos; porque si ella vale m1s, resulta que éstos han obrado de mala

<sup>1</sup> Artículos 1,656, 1,657 y 2,890 C3d. Civ. de 1884.

<sup>2</sup> Artícuo 2,889, C3d. Civ. de 1884.