

fe, y entonces son personalmente responsables de los daños y perjuicios que sufre el contratante perjudicado.

Si el otro contratante hubiere inducido á los peritos á faltar á su deber, su conducta es dolosa y entonces no procede la rescisión sino la nulidad del contrato.

VII

DE LA EVICCIÓN.

La tercera obligación de las que la ley impone al vendedor, es la de prestar la evicción.

El vendedor, dice el artículo 3,024 del Código Civil, está obligado á garantizar la propiedad y posesión pácífica del comprador y á prestar la evicción en los términos declarados en el capítulo 5º, tít. 3º de este libro.¹

Como se ve, este precepto es de referencia, y tiene por objeto recordar las reglas sancionadas en otras prescripciones legales; pues el artículo 1,605 del Código declara que todo el que enajena está obligado á responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.²

Como ya estudiamos en su oportunidad los preceptos que se refieren á la evicción y saneamiento, nos limitamos á manifestar, que la obligación que respecto de ella impone la ley al vendedor, así como la de responder por los defectos ocultos de la cosa vendida, constituye una circunstancia natural del contrato, pero no esencial; y, por tanto, tiene absoluta libertad para concertar con el comprador que no quede obligado á la evicción y sus consecuencias jurídicas, ó que

¹ Artículo 2,891, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 1,489, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1ª, pág. 222 del tomo III.

su obligación quede restringida dentro de ciertos límites.

En otros términos: la evicción no constituye una circunstancia esencial del contrato de compra-venta, y queda al arbitrio de los contratantes convenir que no se preste, ó aumentar ó disminuir sus efectos jurídicos.

En consecuencia, cuando la ley impone al vendedor la obligación de prestar la evicción, no hace más que suplir la voluntad presunta de los contrayentes, cuando no la expresan de una manera terminante ó guardan silencio.

VIII

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

El comprador, lo mismo que el vendedor, contrae, por ser bilateral el contrato de compra-venta, obligaciones que tiene que satisfacer cumplidamente.

Tales son las siguientes:

1.^a Pagar el precio convenido:

2.^a Pagar los gastos de la venta en la parte que le corresponda:

3.^a Reembolsar al vendedor los gastos que hubiere erogado en la conservación de la cosa vendida desde la celebración del contrato:

4.^a Recibir la cosa vendida en el tiempo y lugar estipulados.

El comprador, dice el artículo 3,025 del Código Civil, debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.¹

¹ Artículo 2,802, Cód. Civ. de 1884.

Así, pues, el principal deber del comprador es pagar el precio de la cosa vendida, como es el del vendedor entregar ésta; porque uno y otro constituyen los objetos sobre los cuales versa el contrato de compra-venta, de tal manera que sin ellos no puede existir.

En efecto: en tanto consiente el vendedor en desprenderse de la cosa vendida y transferir su propiedad al comprador, en cuanto á que éste entrega como equivalente de ella el precio convenido.

Si, pues, el precio es esencial para la existencia del contrato de compra-venta, es lógico que su pago constituya la principal obligación del comprador.

El pago del precio se debe hacer en el tiempo y lugar convenidos por los contratantes; pero si nada han estipulado sobre el particular, si han sido omisos sobre este punto tan importante, entonces viene en su auxilio la ley, que declara que en tal caso se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (art. 3,026, Cód. Civ.).⁴

Siendo el precio el equivalente de la cosa vendida, es natural suponer, cuando los contrayentes guardan silencio, que su intención ha sido celebrar la venta de contado, como se dice en los términos vulgares del comercio, esto es, á condición de que se pague el precio en el acto de la entrega de la cosa, y por consiguiente, en el mismo lugar en que se verifica tal acto.

Las obligaciones de ambos contrayentes son, como hemos dicho antes, correlativas, toda vez que la una es la causa de la otra: y este es el motivo por el cual, cuando aquéllos guardan silencio acerca del tiempo y lugar en que debe pagarse el precio, determina la ley que se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa: esto es, que la entrega de la cosa y el pago del precio se hagan en el mismo acto.

⁴ Artículo 2,893, Cód. Civ. de 1884.

En consecuencia de lo expuesto, que uno y otro contratantes, el comprador y el vendedor, puedan indistintamente instar por el cumplimiento del contrato exigiendo la entrega del precio ó de la cosa, y ofreciendo á su vez la prestación, á que se obligó.

Pero como pudieran surgir dudas, por la poca claridad ó precisión de los contrayentes, acerca de quién está obligado á hacer primero la prestación que prometió, declara el artículo 3,027 del Código, á fin de evitar que esa disputa dé motivo para la rescisión del contrato por falta de cumplimiento de él, que ambos contratantes depositen la cosa y el precio en manos de un tercero.¹

Pero la obligación del comprador de pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos, sancionada con la pena general que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones, la rescisión del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios, sufre excepción cuando siendo la venta á plazo ó con espera del precio fuere el comprador perturbado en su posesión y derecho, ó tuviese justo temor de serlo; pues en tal caso puede suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión ó no le dé fianza, salvo convenio en contrario (art. 3,031, Cód. Civ.).²

Es decir, que en el caso indicado goza el comprador del derecho de retención, que le sirve de garantía para estrechar al vendedor á que cumpla las obligaciones que son inherentes á la evicción, y de evitar el peligro de quedarse sin la cosa y de perder el precio, lo cual sería injusto.

La retención concedida en este caso al comprador, es justa, porque falta, como dice la Exposición de motivos, la condición bajo la cual se comprometió aquél á entregar el

1 Artículo 2,894, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,898, Cód. Civ. de 1884.

precio; la propiedad y la posesión plena y pacífica de la cosa vendida.

Sin embargo, el comprador sólo puede hacer uso del derecho de retención, en tanto que sea perturbado en su posesión y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, pues no bastaría un temor pueril ó nacido de preocupaciones destituidas de toda razón.

La ley no lo dice, pero supone necesariamente, que, para que el comprador goce del derecho de retención, es preciso que la perturbación ó la amenaza provenga del ejercicio de los derechos de un tercero, anteriores á la celebración de la compra-venta. supuesto que, según los principios que hemos establecido, el vendedor sólo está obligado á prestar la evicción cuando la causa de ella es anterior al acto traslativo de la propiedad.

En consecuencia, el comprador no goza del derecho de retención cuando la perturbación proviene de causas posteriores á la celebración del contrato, ó de hechos propios.

Como la mente de la ley al autorizar el derecho de retención del precio no es otra que conciliar la obligación del comprador de pagar éste, mediante la seguridad debida, con el derecho del vendedor para obtener el pago; es claro que cuando se llega á este resultado debe cesar el ejercicio de aquel derecho.

Y como tal resultado se obtiene mediante la garantía de la posesión de la cosa vendida al comprador ó el otorgamiento de una fianza que asegura la restitución del precio en el caso de evicción; es claro que debe cesar el derecho de retención y que el vendedor debe verificar el pago.

La ley tampoco dice nada acerca del caso en que la perturbación recaiga solamente sobre una parte de la cosa vendida: pero todos los autores sostienen que el comprador puede retener una parte del precio, y que los tribunales

deben arbitrar el importe de la fianza que debe de otorgar el comprador para recibir íntegro aquél, teniendo en consideración las reglas establecidas para el caso de una evicción parcial.¹

El comprador debe intereses por el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes (art. 3,028, Cód. Civ.):²

- 1º Si así se hubiere convenido:
- 2º Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta:
- 3º Si se hubiere constituido en mora por no verificar el pago al vencimiento del plazo estipulado, y si no se hubiere señalado éste desde el día en que fuere interpelado, según lo determinan los artículos 1,539 y 1,548 del Código Civil.³

En el primer caso, es indiscutible la obligación del comprador de pagar intereses, supuesto que, usando de la plena libertad que todo contratante tiene para contraer obligaciones que no pugnen con la moral y con el derecho, se impuso aquélla, la cual no puede eludir; porque según los principios generales del derecho deben ser puntualmente cumplidos los contratos legalmente celebrados.

En el segundo caso, nuestro Código, como todas las legislaciones modernas, siguió los principios sancionados por el Derecho Romano, que imponían al comprador de cosa frugífera la obligación de pagar intereses por el precio de ella, teniendo en cuenta que éstos representan los frutos naturales, industriales ó civiles de la cosa, y que sería inicuo que el comprador se aprovechara de unos y otros al mismo tiempo.⁴

1 Duranton, tomo XVI, núm. 346; Aubry y Rau, tomo IV, § 356, texto y nota 13; Guillouard, tomo II, núm. 543; Laurent, tomo XXIV, núm. 339

2 Artículo 2,896, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículos 1,423 y 1,432, Cód. Civ. de 1884

4 Leyes 13, §§ 20 y 21; tit. 1º, lib. 19 D.

Laurent critica la distinción que hace el Código Francés, y con él el nuestro y las legislaciones modernas, entre las cosas frugíferas y las que no lo son, y por consiguiente, que en virtud de ella quede exonerado el comprador de la obligación de pagar intereses por el precio en este último caso; pues si es justo que reporte ese deber cuando percibe frutos, porque no es presumible que el vendedor se los haya abandonado sin equivalente alguno, también lo es aun cuando la cosa no sea frugífera, que el comprador que tiene el goce de ella con todas las ventajas que le son inherentes, pague los intereses.¹

Como el precepto que motiva estas observaciones no hace distinción alguna, creemos que el comprador reporta la obligación de pagar intereses por el precio debido, en todo caso, ya se trate de la venta de bienes muebles, ya de inmuebles.

Reporta esta obligación el comprador por el solo hecho de que la cosa vendida sea frugífera é independientemente de que los produzca ó no, por cualquiera causa que sea, pues el precepto aludido sólo se fija en la facultad de percibir los frutos; y por tal motivo declara que aquél debe intereses del precio, *si la cosa vendida produce fruto ó renta*, pero no dice, *si la cosa vendida ha producido fruto ó renta*.

Además, el comprador no puede pretender sin una notoria injusticia que sean á cargo del vendedor las consecuencias de su negligencia y de sus propios actos, ó de un caso fortuito; y supuesto que es el propietario de la cosa, para él deben de ser las ventajas ó perjuicios que sufra.²

Sin embargo el principio á que nos referimos sufre excepción, según el artículo 3,029 del Código, en las ventas á plazo sin estipular intereses, pues en tal caso no los debe

¹ Tomo XXIV, núm. 333.

² Colmet de Santerre, tomo VIII, núm. 97 bis II

el comprador por razón de aquél, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa, por la razón que el mismo precepto da; porque el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.¹

Al establecer esta excepción, no ha hecho el Código Civil otra cosa que seguir los principios que profesaban los antiguos jurisconsultos, entre otros, Covarrubias y Pothier, quien sostenía que el goce otorgado al comprador formaba parte de la cosa vendida y que el precio convenido se aumentó teniendo en consideración esa circunstancia.²

Pero hay que advertir que esta excepción creada por el artículo 3,029 del Código no es absoluta, de manera que siempre y en todo caso debe aplicarse, sino que solamente produce una presunción *juris* á cargo del vendedor, que le obliga á probar que el plazo no hizo parte del mismo contrato y que en esa consideración se aumentó el precio de la venta.

Esta opinión nuestra ha encontrado firme apoyo en la jurisprudencia de los tribunales del Distrito Federal.³

Pero si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador está obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario; porque debe presumirse que la venta se hizo por el justo precio y que el vendedor sólo quiso renunciar al derecho que tenía de ejecutar al comprador, no á los intereses que se le debían por la naturaleza misma del contrato.⁴

La falta de cumplimiento de toda obligación por uno de los contratantes, produce el derecho para el otro interesado, según la regla general establecida en el artículo 1,537 del

1 Artículo 2,896. Cód. Civ. de 1884.

2 Varix Resol. lib. III, núm. 4; De la vente, núm. 186.

3 Véase la sentencia de la 3ª Sala del Tribunal Superior de 29 de Noviembre de 1893, y la de Casación de 29 de Septiembre de 1894.

4 Goyena, tomo III, pág. 411.

Código Civil, de exigir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios. ¹

Sin embargo, respecto de la compra-venta declara el artículo 3,032 del Código, que, el vendedor de la cosa, ya sea mueble, ya raíz, no puede rescindir el contrato después de la entrega por falta de pago del precio. ²

La Exposición de motivos explica este precepto, diciendo que deberá entenderse para el caso en que no haya habido declaración judicial sobre la insubsistencia del contrato; pues que la acción inmediata del vendedor, cuando no se paga el precio, debe ser para exigir ó asegurar el cobro de éste, y no consiguiendo uno ú otro, para pedir la rescisión.

De esta poco clara explicación, deducimos, como lo han hecho los Sres. Calva y Segura en sus Instituciones del Derecho Civil, que el vendedor debe deducir su acción proveniente del contrato de compra-venta para exigir ó asegurar el cobro del precio, y que si no puede conseguir resultado alguno favorable, puede pretender la rescisión. ³

Esta consecuencia se infiere de la obscura explicación que hace la Exposición de motivos; pero la verdad es que no se deduce ni aun violentamente de los términos expresos, claros y concisos del artículo 3,032 del Código, que sólo podemos explicar á nuestra vez, suponiendo que la mente de los codificadores no ha sido otra que mantener el contrato, que ha producido todos sus efectos jurídicos en cuanto á la traslación de la propiedad, á fin de evitar que el peligro de la rescisión no se convierta en una amenaza para otros adquirentes, que los retraiga de comprar, cuya circunstancia pondría á la cosa vendida fuera del comercio.

1 Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

2 El artículo 3,032 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, según el autor de las notas comparativas, "por no encontrarse equitativo su precepto, pues no se creyó que en el caso á que se refiere hubiera razón bastante para modificar la regla general que establece el artículo 1,349 del Nuevo Código."

3 Tomo III, pág. 672.

Además, encontramos cierta lógica en la regla absoluta consignada en dicho precepto, con el sistema adoptado por el Código respecto de la compra-venta; pues si por el mutuo consentimiento de los contrayentes acerca del precio y de la cosa se transmite la propiedad de ella al comprador; y si el vendedor hizo la entrega de ésta, sin haber recibido el precio, pudiendo rehusarla usando del derecho de retención, hasta obtener el pago del precio; natural es que sufra las consecuencias de su extremada confianza ó de su negligencia y que no pueda pretender la rescisión del contrato, tal vez con perjuicio de un tercer adquirente que, de buena fe, compró la cosa á quien tenía un derecho perfecto para venderla.

Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la rescisión de pleno derecho, el comprador puede pagar aún después de espirar el término, ínterin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento; pero si éste se ha hecho, el juez no puede concederle un nuevo término (art. 3,033, Cód. Civ.).¹

La Exposición de motivos que tan poca luz da sobre el origen é inteligencia de los preceptos de que suele ocuparse, hace una explicación poco satisfactoria de la regla que precede, diciendo que el propósito de los codificadores de adoptar reglas que además de ser conformes con la equidad, tiendan á favorecer la subsistencia de los contratos y á asegurar la certeza de la propiedad raíz, base de la hipoteca, negaron la acción rescisoria, aun habiendo convenio expreso mientras no se compruebe por medio de un requerimiento la mora del comprador.

No creemos que esta sea una explicación científica que satisfaga á la necesidad de conocer los fundamentos y los

¹ Artículo 2,899, Cód. Civ. de 1884.

alcances de la regla mencionada, y por lo mismo, vamos á tratar de obtenerla.

En la venta, como en todos los contratos bilaterales, va implícita la condición resolutoria tácita, según el artículo 1,465 del Código Civil, para el caso en que uno de los contrayentes dejare de cumplir la obligación que contrajo; pero éstos pueden aumentar el rigor de la ley y estipular, en lugar de aquella, la condición resolutoria expresa, que es la que se conocía en nuestra antigua legislación con el nombre de *pacto de la ley comisoria*.¹

Este se define por Escriche, diciendo que es el pacto que se hace entre el comprador y el vendedor, estipulando que si no se paga la cosa hasta cierto día señalado, se deshaga la venta. /

Pues bien, la regla á que nos referimos tiene por objeto determinar cuáles son los efectos jurídicos del pacto de la ley comisoria, declarando que aunque se haya estipulado que la rescisión tendrá lugar de pleno derecho, el comprador puede pagar después de vencido el plazo, mientras no se le constituya en mora en virtud de un requerimiento.

Es decir, que á diferencia de la condición resolutoria tácita, que no produce efecto alguno, sino mediante una decisión judicial que declara rescindido el contrato, la expresa no requiere la intervención de los tribunales, porque produce efecto de pleno derecho; pero el comprador puede pagar aún después del vencimiento del plazo mientras no sea constituido en mora por el requerimiento del vendedor, que le indica por él su propósito de invocar el beneficio de la condición resolutoria.

El fundamento de esta gracia otorgada al comprador, se toma de la consideración de que el silencio del vendedor hace presumir su indulgencia y su poca ó ninguna voluntad

¹ Artículo 1,349, Cód. Civ. de 1884.

de hacer valer el derecho que le otorga la condición resolutoria expresa, que sólo puede destruirse por el hecho del requerimiento.

En consecuencia, desde el momento en que el vendedor hace conocer su voluntad, la condición produce el efecto irrevocable de estrechar al comprador al pago inmediato del precio, y no haciéndolo queda rescindido el contrato.

Hecho el requerimiento, el juez no puede concederle al comprador un nuevo plazo para verificar el pago, porque la ley no puede permitir que se sustituya en lugar del vendedor para darle vida al contrato contra su voluntad y con perjuicio de sus intereses. Los tribunales están instituídos para prestar el apoyo de su autoridad á los derechos de los ciudadanos, nacidos de los contratos que celebran, teniendo como una ley de observancia inexcusable la voluntad de ellos expresada libremente en esos contratos.

Esta breve explicación demuestra cuán lejos están de serlo los conceptos contenidos en la Exposición de motivos y cuál es la inteligencia del artículo 3,033 á que nos referimos.

Por último, respecto de los bienes muebles, declara el artículo 3,034 del Código Civil, que la resolución de la venta tiene lugar de pleno derecho cuando el comprador, antes de vencerse el término fijado para la entrega de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó habiéndose presentado no ha ofrecido al mismo tiempo el precio, á no ser que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación.¹

A primera vista podría parecer que no hay una razón plausible que justifique la diferencia que la ley establece entre las cosas raíces y las muebles en cuanto á la resolución de la venta; pero un ligero examen basta para percibirla y comprenderla.

Los bienes muebles circulan en el comercio con constan-

¹ Artículo 2,900, Cód. Civ. de 1884.

tes alteraciones en su precio, de manera que cualquier retardo puede producir una baja de importancia en éste, y por consiguiente, una pérdida irreparable. De aquí proviene la necesidad de declarar que la resolución de la venta de las cosas muebles se verifica de pleno derecho, á diferencia de la de los inmuebles que no se resuelve sin el requerimiento, porque el retardo no produce los mismos perjuicios respecto de ellas.

Pero el precepto á que nos referimos supone los dos casos siguientes:

1º Que el comprador no se presenta á recibir la cosa vendida dentro del plazo señalado para la entrega de ella:

2º Que se presenta y no paga el precio, no obstante que no se le ha otorgado plazo para el pago; pues si se le hubiere concedido, sólo puede usar el vendedor del derecho de retención á que se refiere el artículo 2,988 del Código Civil.¹

El precepto contenido en el artículo 3,034 es excepcional, y por lo mismo, es de estricta aplicación al caso en que se hubiere concedido al comprador un plazo para recibir la cosa; pues de otra manera, los derechos del vendedor están regidos por las reglas que acabamos de exponer.

Todas las reglas que preceden respecto de la resolución de la venta, se han establecido en beneficio del vendedor: de donde se infiere, que no puede invocarlos el comprador; y que aquél puede renunciar á los intereses personales de él y que no tienen por objeto el orden público.

En cuanto á las demás obligaciones del comprador, están regidas por las reglas generales relativas á la ejecución de los contratos, cuyo estudio hemos hecho en la lección 3ª de este Tratado, y por tanto, ninguna nueva explicación tenemos que hacer.

¹ Artículo 2,857, Cód. Civ. de 1884.

IX

DE LA RETROVENTA.

Se llama retroventa, dice el artículo 3,035 del Código Civil, la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.¹

De esta definición se infiere, que el vendedor que ejerce la facultad que nace del pacto de retroventa, no celebra una nueva venta en virtud de la cual adquiriera de nuevo el dominio de la cosa vendida, sino que resuelve la venta, y como consecuencia natural de la resolución, recobra la cosa.

Pothier enseña la misma teoría diciendo, que el retracto no es propiamente una nueva venta que el comprador hace al vendedor, sino simplemente la resolución de la venta hecha; y que el pacto de retroventa es una cláusula resolutoria, bajo la cual se celebra la venta y por la cual se conviene que el vendedor tendrá la facultad de resolver el contrato.

Y luego agrega: "La retroventa es más bien *distractus quam novus contractus*, y cada uno por ambas partes debe en consecuencia recobrar lo que ha dado."²

En consecuencia, debemos establecer, que en la venta celebrada con el pacto de retroventa, el comprador adquiere una propiedad resoluble, y que, si la condición resolutoria se cumple, se debe estimar aquélla como si nunca hubiera existido, de tal suerte que los derechos reales constituídos por el comprador sobre la cosa vendida se extinguen; y que el vendedor es propietario bajo condición suspensiva.

1 Artículo 2,901, Cód. Civ. de 1884.

2 De la vente, núm. III.

Pero para que el pacto de retroventa produzca todos estos efectos, es indispensable que se haya estipulado en el acto mismo de la celebración del contrato de compra-venta, de manera que forme una de las cláusulas ó condiciones de él; pues si se celebra pura y simplemente y después convienen los contratantes en que el vendedor pueda recobrar la cosa vendida dentro de cierto tiempo, tal convenio no es una condición de aquel contrato, sino una promesa de venta, que, si se llega á realizar, produce los efectos de una verdadera venta, y no los de la resolución del contrato primitivo, y por lo mismo, subsistirán los derechos reales constituídos por el comprador sobre la cosa vendida.

Separándose nuestro Código de los principios sancionados por nuestras antiguas leyes y por otras legislaciones modernas, declara expresamente en el artículo 3,036, que la retroventa sólo puede tener lugar en los bienes raíces, ó lo que es lo mismo, que en las ventas de bienes muebles no puede tener lugar el pacto de retroventa.¹

Creemos que al establecer nuestro Código Civil esta limitación, ha tenido por objeto evitar los perjuicios y dificultades que en la práctica suscitaba el pacto de retroventa en las enajenaciones de los bienes muebles; porque no habiendo constancia alguna que acreditara la existencia de él y por consiguiente que el derecho del vendedor era revocable, el tercero de buena fe que contrataba con él, quedaba expuesto á perder el precio convenido por la cosa.

Este mal provenía de que la venta ó enajenación de las cosas muebles no está sujeto, por regla general, á solemnidad alguna, ni se hace constar en el Registro público como la de las raíces, y por lo mismo, no se puede precaver ni evitar.

La retroventa no puede estipularse, según el artículo 3,037 del Código Civil, por más tiempo que el de cinco

¹ Artículo 2,902, Cód. Civ. de 1884.

años contados desde la fecha del contrato; porque el bien público no permite que se prolongue indefinidamente la incertidumbre que produce el pacto de retroventa, con perjuicio de la agricultura y del comercio.¹

En consecuencia, si con violación de este precepto prohibitivo se celebrara un contrato autorizando la retroventa por un tiempo mayor de los cinco años expresados, sería nulo y no produciría ningún efecto respecto del exceso; ó lo que es lo mismo, debería reducirse al plazo designado por la ley, que se ha determinado, teniendo en consideración el interés público.

De lo expuesto se infiere también, que, si los contratantes han señalado para la retroventa todo el plazo de los cinco años que permite la ley, no pueden prorrogarlo de común consentimiento, porque la prórroga importa la violación del precepto que prohíbe la retroventa por más de cinco años.

La venta celebrada con pacto de retroventa es en realidad un contrato bajo condición resolutoria; y por consiguiente, regido por los principios generales que sobre ésta establece el Código Civil, cuya explicación hicimos en su oportunidad.²

Por tanto, el contrato de compra-venta celebrado con pacto de retroventa es puro y simple, y solamente su resolución es condicional. De donde se infiere que produce, tan luego como se perfecciona por el consentimiento de los contratantes y el otorgamiento de la escritura respectiva, todos los efectos jurídicos de una venta pura y simple.

En consecuencia, el comprador adquiere la propiedad de la cosa vendida y puede ejercer todos los derechos inherentes á ella, constituyendo hipotecas, servidumbres, etc., y aun enajenarla, aunque todos los actos que importen la

¹ Artículo 2,903, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo III, pág. 99 y siguientes.

traslación ó el desmembramiento de ella quedan subordinados á los efectos de la condición resolutoria, supuesto que no puede transmitir derechos de más entidad que aquellos que tiene sobre la misma cosa.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,044 del Código Civil que el comprador tiene sobre la cosa, mientras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor, excepto los que causen perjuicio al retracto; lo cual no quiere decir otra cosa, sino que el vendedor transmite al comprador los derechos que tiene en la cosa de cualquiera especie que sea, y que éste como sucesor singular de él los ejerce legalmente mientras no se verifique la retroventa; pero que no le es lícito ejercer aquellos derechos que redundan en perjuicio del retracto.¹

Por la misma razón, los acreedores del vendedor no pueden ejercitar el derecho de retracto contra el comprador, sino después de hacer excusión en todos los bienes de aquél (art. 3045, Cód. Civ.).²

Tal vez no se comprenda á primera vista el alcance y fundamento de este principio, pero un ligero examen hará conocer que el derecho que el pacto de retroventa otorga al vendedor se halla en el patrimonio de éste, y por lo mismo, puede transmitirlo á tercera persona á título singular ó á sus herederos á título universal: es decir, que tal derecho tiene un carácter esencialmente pecuniario.³

Pero si el derecho aludido tiene tal carácter, entonces es fuera de toda duda que los acreedores del vendedor pueden ejercerlo en nombre de él, supuesto que los bienes que forman el patrimonio del deudor constituyen la garantía de sus acreedores; pero en tanto gozan de esa facultad, en cuanto aquél carece de otros bienes para pagarles sus créditos.

¹ Artículo 2,909, Cód. Civ. de 1884.

² El artículo 3,045 del Código de 1870 se suprimió en el de 1884.

³ Troplong, tomo II, núm. 702; Duvergier, tomo II, núm. 8; Aubry y Rau, tomo IV, § 357, nota 31; Guillaud, tomo II, núm. 661.

Esto es exactamente lo que determina el artículo 3,045 del Código al declarar que los acreedores no pueden ejercer el retracto en nombre del vendedor, sino después de hacer excusión de los bienes de éste: esto es, cuando realizados éstos aparece su valor insuficiente para cubrir el importe total de los créditos.

Esta restricción parece impuesta también en beneficio del comprador, que tiene la esperanza de que no se verifique el retracto por el comprador, y por consiguiente, de que no se resuelva su derecho condicional de propiedad, esperanza legítima que se destruye aumentando el número de las personas que pueden ejercer el derecho de retracto, porque aumentan las probabilidades de que será satisfecho el precio de la retroventa.

El artículo 3,046 del Código Civil establece una regla especial respecto de la parte indivisa de un inmueble, declarando que, si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitación ó en subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.¹

La inteligencia de este precepto demanda alguna explicación, sin la cual no se obtiene inmediatamente. Este precepto supone que el inmueble pertenece pro-indiviso á varias personas, que una de ellas vende la parte á que tiene derecho con el pacto de retroventa, que los copropietarios pretenden que se haga la división de ese inmueble, por cuyo motivo se saca á subasta, y que en ella obtiene el comprador la propiedad íntegra de éste.

Pues bien, previendo la ley este caso declara que, si el vendedor de la parte indivisa con pacto de retroventa pretende hacer uso del derecho de retracto, el comprador le

¹ Artículo 2,910, Cód. Civ. de 1884.

puede obligar á redimir todo el inmueble, y otorga tal derecho á fin de precaver y evitar que el inmueble vuelva á la indivisión de la propiedad, de la cual había salido ya por la licitación, y que siempre se ha estimado como perjudicial, porque impide la libre circulación de los bienes en el comercio.

Además, los gastos y perjuicios que podría sufrir el comprador á consecuencia de la licitación á que fué obligado, se aumentarían, como dice la Exposición de motivos, al daño y menoscabo que en todo caso resultan del desmembramiento de una propiedad.

La acción que nace del pacto de retroventa es divisible siempre que la cosa sobre la cual recae sea también divisible; y por lo mismo, si muchos conjuntamente y en un mismo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho más que por su parte (art. 3,047, Cód. Civ.).¹

Esta misma regla se observa, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos; pues en tal caso, cada uno de éstos puede redimir la parte que hubiere adquirido (art. 3,048, Cód. Civ.).²

Pero el artículo 3,049 sanciona una excepción á la regla mencionada, declarando que en los casos indicados, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado á consentir el retracto.³

La razón es, porque la ley presume que tal ha sido la intención de los interesados: esto es, que el que compra con el pacto de retroventa entiende que conservará ó restituirá la cosa íntegra; y si el retracto se pudiera ejercer parcial-

1 Artículo 2,911, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,912, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,913, Cód. Civ. de 1884.

mente, se le obligaría á conservar una parte de la cosa, siendo así que no habría comprado esa parte.¹

Pero el derecho que la ley otorga al comprador para oponerse en los casos indicados al retracto parcial de la cosa vendida, supone que la venta se ha hecho con la intención de que el vendedor conserve ó restituya íntegra tal cosa; y tal intención se presume siempre que no hay más que un solo vendedor y un solo comprador.

Cuando hay muchos vendedores no puede existir tal presunción, si no es en el caso de que vendan conjuntamente y en un solo contrato; y por lo mismo, declara el artículo 3,050 del Código Civil, que, si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separación el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.²

Sencillamente, porque hay en este caso tantas ventas cuantos son los propietarios, y porque el comprador ha consentido en estas ventas distintas y separadas las unas de las otras, que destruyen la presunción de que haya habido la mente en él de comprar la cosa íntegra con el deber de restituirla de la misma manera.

La acción para ejercitar el derecho de retracto es también divisible respecto del comprador, y por lo mismo, si éste hubiere dejado muchos herederos y la herencia se hubiere dividido, la acción se debe ejercitar contra el heredero ó herederos á quienes la cosa se haya adjudicado (art. 3,052, Cód. Civ.).³

Es decir, que el vendedor debe dirigir su acción contra cada uno de los herederos á quienes se hubiere adjudicado la cosa por la parte que de ella le corresponde.

1 Laurent, tomo XXIV, núm. 413.

2 Artículo 2,914, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,916, Cód. Civ. de 1884.

Pero si la cosa estuviere indivisa, la acción de retracto se debe ejercitar contra todos ellos, porque representan al difunto y le suceden en todos sus derechos y obligaciones, una de las cuales es la de restituir al vendedor el inmueble vendido, mediante la devolución del precio (art. 3,051, Cód. Civ.).¹

Establecidos estos precedentes, veamos cuáles son los efectos del derecho de retracto.

Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de éste en el de cinco años que señala la ley, la venta queda irrevocablemente consumada; porque siendo el pacto de retroventa una condición expresa, produce todos sus efectos de pleno derecho y sin necesidad de que el comprador haga requerimiento alguno al vendedor (art. 3,038, Cód. Civ.).²

En otros términos: el simple lapso del plazo estipulado ó del legal, sin que el vendedor haga uso del derecho de retracto, basta por sí solo para que quede irrevocablemente consumada la venta; pues si fuera indispensable el requerimiento para constituirle en mora, se prolongaría dicho plazo, como dice Goyena, contra la letra y el espíritu de la ley, cuando nada se necesita para hacer decaer una acción que ya no existe en fuerza de la prescripción.³

El vendedor que quiera efectuar la retroventa, debe reembolsar al comprador, según el artículo 3,039 del Código Civil:⁴

- 1º Del precio recibido:
- 2º De los gastos del contrato:
- 3º De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

El reembolso del precio, es el efecto necesario del cum-

1 Artículo 2,915, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,904, Cód. Civ. de 1884.

3 Tomo III, pág. 416.

4 Artículo 2,905, Cód. Civ. de 1884.

plimiento de la condición resolutoria, que no es otro, según los principios generales del derecho, que ya hemos explicado, que restituir las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato.

Por la misma razón, el vendedor está obligado á reembolsar al comprador de los gastos que erogó por la celebración del contrato, como el valor de la escritura pública, su inscripción en el Registro público, etc.; y en cuanto al reembolso de los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, se funda en consideraciones de equidad y de justicia, ya porque los primeros debería haberlos erogado el vendedor si hubiera conservado la cosa en su poder, ya porque los segundos aumentan el valor de ésta y no es justo que el que hace uso del derecho de retracto se enriquezca á expensas y con perjuicio del comprador.

Todos los autores hacen las dos siguientes observaciones, que abundan en justicia:

1^a Que el reembolso de los gastos necesarios á que está obligado el comprador, no comprende los de conservación porque son carga inherente al goce de la cosa, y, por consiguiente, de cuenta de aquél que la ha poseído y gozado como verdadero propietario:¹

2^a Que en tanto está obligado el vendedor al reembolso de los gastos útiles, en cuanto no son excesivos, pues si el comprador, obrando dolosamente y á fin de evitar que el vendedor use del derecho de retracto, hace gastos considerables, no debe obligarse á aquél á pagar su importe, sino que se debe permitir que éste se lleve las mejoras que hubiere hecho, dejando la cosa en el estado en que se hallaba al celebrarse la venta.²

El Código Civil establece las dos reglas siguientes, sobre

1 Thiry, tomo III, núm. 604; Goyena, tomo III, pág. 421.

2 Laurent, tomo XXIV, núm. 404; Baudry Lacantinerie, tomo III, núm. 593; Thiry, tomo III, núm. 603.

las cuales nos vamos á permitir ligeras observaciones, por creerlas innecesarias é inconvenientes:

1.^a El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia (art. 3,040, Cód. Civ.):¹

2.^a Si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor dentro del plazo fijado para la retroventa, serán una y otra de cuenta del vendedor (art. 3,041, Cód. Civ.).²

La primera regla es innecesaria, porque la obligación que impone al comprador, está ya contenida en el artículo 1,547 del Código, que tratando de la prestación de cosas, declara, que el riesgo es de cuenta del deudor si por su culpa se perdiere ó deteriorare la cosa que estaba en su poder.³

Bastaba esta regla, que es general y por lo mismo rige á todos los contratos, sin necesidad de repetirla con respecto á las obligaciones que el pacto de retroventa impone al comprador.

La segunda regla es aún más digna de severa crítica, porque además de que es innecesaria es obscura hasta tal grado, que conduce á suponer la sanción de una suprema injusticia.

Parece á primera vista que esa regla quiere decir que, si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor, el vendedor está obligado, sin embargo, á pagar el precio convenido dentro del plazo de la retroventa, aunque ésta ya no pueda tener lugar por no existir la cosa.

Pero la regla mencionada no sanciona tal injusticia, y sólo quiere decir, que todos los daños y menoscabos que la cosa sufriere por caso fortuito ó fuerza mayor no imputables al comprador, son á cargo del vendedor, quien está obligado á recibir la cosa en el estado en que se encuentre, sin que

1 Artículo 2,906, Cód. Civ. de 1884.

2 El artículo 3,041 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884.

3 Artículo 1,431 Cód. Civ. de 1884.

tenga derecho para pretender una disminución proporcional del precio convenido.

Aun bajo esta interpretación no puede justificarse la regla á que aludimos; y para convencerse de que es innecesaria, basta tener presente que el pacto de retroventa es una cláusula resolutoria, ó mejor dicho, una condición resolutoria potestativa establecida en beneficio del vendedor, quien no está obligado á cumplirla, sino que depende única y exclusivamente de su voluntad, y por tanto, que si la cosa se menoscaba por caso fortuito ó fuerza mayor y no le conviene recibirla en ese estado, nadie puede obligarlo á hacer uso del retracto, y por consiguiente, el menoscabo queda á cargo del comprador y la regla que criticamos sin aplicación alguna posible.

Así pues, las dos reglas aludidas ponen á cargo del comprador los daños y deterioros causados en la cosa por su culpa ó negligencia, y los producidos por caso fortuito ó fuerza mayor á cargo del vendedor.

El vendedor que hace uso del derecho de retracto, puede demandar la cosa, ó mejor dicho, exigir su devolución, aunque se halle en poder de tercero, quedando el derecho de éste á salvo contra el que se la vendió (art. 3.042, Cód. Civ.).¹

La razón es, porque el comprador no ha podido transferir al tercero más derechos que los que él mismo tenía sobre la cosa vendida, y como su derecho de propiedad estaba subordinado al verificativo de una condición resolutoria expresa, no ha podido transmitirlo al tercero sino bajo la misma condición.

Y el principio á que nos referimos tiene aplicación aun cuando en el segundo contrato, celebrado con el tercero, no se haga mención del pacto de retroventa; pues el silen-

¹ Artículo 2.507, Cód. Civ. de 1884.

cio acerca de él no le impide tener noticia de su existencia, supuesto que ha debido conocer el contrato que transmitió la propiedad de la cosa vendida á su causante por la escritura respectiva y su inscripción en el Registro público. Por lo mismo, ha debido saber que la propiedad que adquiriría era resoluble y se hallaba sujeta á todas las consecuencias inherentes á esa circunstancia (art. 3,043. Cód. Civ).¹

Mucho se ha discutido antes de ahora acerca de la naturaleza de la acción que compete al vendedor para exigir del tercero la devolución de la cosa vendida con el pacto de retroventa. Pero no seremos nosotros quienes abordemos esa cuestión, ya por ser ajena al carácter de estas lecciones, ya porque habiéndole dado nuestro Código á dicho pacto la naturaleza de una condición resolutoria expresa, no cabe discusión alguna sobre ese particular.

Por tanto, nos limitamos á expresar que, produciéndose la resolución de la venta de pleno derecho y por el solo efecto de la voluntad del vendedor que expresa su deseo de ejercer el derecho de retracto, es fuera de toda duda que en el acto recobra la cosa vendida, y, por consiguiente, que con su calidad de propietario y ejerciendo la acción de dominio, exige del tercero que se la devuelva.²

Otro de los efectos jurídicos que produce el ejercicio del derecho de retracto, consisten, según el artículo 3,053 del Código Civil, en que el vendedor que recobra la cosa vendida la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fe, y según la costumbre del lugar.³

La razón es, porque la retroventa es una condición resolutoria cuyo verificativo produce el efecto de que las cosas se restituyan al estado que tenían antes de que se celebrara

¹ Artículo 2,908, Cód. Civ. de 1884.

² Laurent, tomo XXIV, núm. 410.

³ Artículo 2,917, Cód. Civ. de 1884.

el contrato de compra-venta; y por tanto, la cosa vendida debe volver al comprador libre de todo gravamen y tal como la entregó.

A primera vista pudiera parecer este efecto injusto; pero ese reproche no sería merecido, porque, como hemos dicho antes, el tercero que contrata con el comprador sabe perfectamente que el derecho de éste está subordinado á una condición resolutoria cuyo verificativo lo extingue, y, por consiguiente, tal derecho está restringido en su ejercicio á esa condición, y los gravámenes que por él imponga á la cosa están expuestos á tener una existencia efímera. Si con este pleno conocimiento contrata con el comprador, acepta voluntariamente las eventualidades de la condición resolutoria y sus consecuencias, las cuales debe imputarse á sí mismo.

Esto no quiere decir que el tercero sufra un perjuicio irreparable, por falta de derecho para exigir la indemnización respectiva, pues por el contrario, tiene su derecho expedito, como hemos dicho, contra el comprador para que le restituya la cantidad que le dió como precio de la cosa vendida ó que le garantizó con el gravamen impuesto sobre ésta.

El principio que ha motivado las observaciones que preceden, está condensado en esta máxima que dice:

"Resoluto juris dantis resolvitur juris accipientis," que ha sido sancionada por la doctrina y la jurisprudencia.

Este principio no es, sin embargo, absoluto, pues admite excepciones respecto de los arrendamientos que haga de buena fe el comprador, según dijimos ya; porque siendo éste el propietario, tiene el derecho de gozar de la cosa y obtener todo el provecho de que ella sea susceptible, según su naturaleza y el uso ó servicio á que esté destinada, y por lo mismo, puede arrendarla. Pero como difícilmente encontraría locatario que quisiera tomarla en las condiciones pre-

carias en que la posee el comprador, la ley ha venido en su auxilio, obligando al vendedor á respetar los contratos de arrendamiento que celebrare, siempre que no hubiere obrado dolosamente, y acomodándose á las costumbres del lugar con relación á esos contratos.

Por último, refiriéndose á los efectos de la retroventa, declaran los artículos 3,054 y 3,055 del Código Civil que, si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni porrateo de los que haya al tiempo de la retroventa; y que si los hubo al tiempo de celebrarse el contrato y al verificarse el retracto, se deben prorratear entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, el cual se debe contar desde el plazo fijado para la retroventa.¹

Es decir, que el Código supone la existencia de dos casos posibles:

1º Cuando al tiempo de celebrarse la venta y cuando se verifica el retracto hay frutos manifiestos ó nacidos:

2º Cuando no los hubo al tiempo de celebrarse la venta, pero sí los hay cuando se verifica el retracto.

La resolución de la ley en el primer caso es perfectamente justa, ya porque el comprador es poseedor de buena fe, es propietario, y con tal carácter los hace suyos, ya porque en compensación el vendedor hace suyos los intereses del precio que recibió por la cosa vendida.

La segunda regla es igualmente justa, porque se funda en idéntica razón que la primera; pues si el vendedor gozó entretanto de los intereses del precio, justo es que el comprador goce en la misma proporción de los frutos de la cosa.²

¹ Artículos 2,918 y 2,919, Cód. Civ. de 1884.

² Goyena, tomo III, pág. 422.

X

DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Al ocuparnos de la forma externa de los contratos dijimos que en el sistema adoptado por el Código Civil domina la regla general, que declara que la validez de los contratos no depende de formalidad alguna externa; pero que esta regla sufría excepciones, entre las cuales se cuenta el contrato de compra-venta de bienes inmuebles (art. 1,439, Cód. Civ.).¹

En efecto: el contrato de compra-venta, dice el artículo 3,036 del Código, no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosas inmuebles.²

El mismo Código expresa después en qué consiste la formalidad exigida para la validez del contrato de compra-venta que tiene por objeto bienes inmuebles, distinguiendo entre aquellos cuyo valor no excede de quinientos pesos y los que alcanzan un precio mayor, y ordena el artículo 3,057, que la venta de los inmuebles cuyo valor no exceda de la cantidad mencionada, se haga en instrumento privado, que han de firmar el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos; y el artículo 3,058 declara, que si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo haga en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos.³

De dicho instrumento se deben formar dos originales,

1 Tomo III, pág. 67; artículo 1,323, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,920, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículos 2,921 y 2,922, Cód. Civ. de 1884.

uno para el vendedor, y otro para el comprador, extendiéndose en el papel con el timbre correspondiente, de manera que les sirva de mutuo resguardo (art. 3,059, Cód. Civ.).¹

En cuanto á la venta de bienes inmuebles cuyo valor exceda de quinientos pesos, el artículo 3,060 del Código ordena que se haga constar en escritura pública, la cual debe llenar todos los requisitos que, para su validez, exige la ley para todas las escrituras públicas.²

Pero no es éste el único requisito que la ley establece para que la venta produzca los efectos jurídicos que le atribuye, sino que exige además que se inscriba en el Registro público, bajo la pena de que no produzca efecto contra tercero, sino hasta después de que la escritura respectiva se haya registrado en los términos que prescribe el Código Civil (art. 3,061, Cód. Civ.).³

Adoptado por éste el sistema de la publicidad para la enajenación de los inmuebles y la imposición sobre ellos de gravámenes, era lógico y natural que privara de todo efecto jurídico contra tercero aquellas en las cuales falta tal requisito, encaminado á evitar los fraudes, y por consiguiente, las contiendas judiciales.

Resumiendo lo expuesto, podemos establecer que la ley exige para la validez de la venta de inmuebles, que se haga constar siempre por escrito privado cuando el valor de ellos no exceda de quinientos pesos, y en los demás casos en escritura pública, inscrita en el Registro público, sin cuyo requisito no produce efecto contra tercero.

Para concluir debemos observar, que, á nuestro juicio, es deficiente en esta parte el Código Civil, y que ha debido

¹ Artículo 2,923, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro público, ambos con las estampillas del timbre que corresponda.”

² Artículo 2,924, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,925, Cód. Civ. de 1884.

exigir en todo caso la inscripción de la venta de inmuebles, cualquiera que sea su valor; pues siendo más frecuente la de aquellos que tienen un precio menor, es más fácil que respecto de ellos se cometan los fraudes y punibles abusos que se ha querido evitar con la inscripción en el Registro público.