

privado les suministra una prueba literal: el acta auténtica es en rigor inútil, al menos entre las partes. Es necesario para la transcripción, pero el reconocimiento en justicia reemplaza una auténtica. Será muy raro que las partes estipulen la redacción de una acta notariada como condición de la venta. Sin embargo, después de promulgadas las nuevas leyes en Bélgica y Francia sobre la transcripción, el caso se puede presentar más á menudo que bajo el imperio del Código Civil. Es siempre una cuestión de intención, luego de hecho. (1)

SECCION III.—De los efectos de la venta.

§ I.—DE LOS RIESGOS Y DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD

131. En las ventas puras y simples el comprador soporta los riesgos (art. 1,137). Si la venta se hace bajo condición suspensiva la cosa queda á riesgo del vendedor (artículo 1,182); si está hecha bajo condición resolutoria el comprador soporta los riesgos en virtud del mismo principio, pues que el deudor es condicional. Nos trasladamos, en cuanto al principio, al título *De las Obligaciones*. Es muchas veces difícil de distinguir si la condición es suspensiva ó resolutoria. Hé aquí una especie recientemente juzgada por la Corte de Casación. Las patatas destinadas al consumo de París fueron vendidas. El comprador, después de haber recibido aviso de la expedición, contesta el mismo día que consiente en recibir mediante precio fijo, bajo la condición de que el Inspector del Gobierno aceptará las patatas. En el momento en que llegaron á París el Gobernador había abandonado la Capital y el Municipio lo reemplazaba. Los vendedores pretendían que los riesgos eran á cargo del comprador; su pedimento, rechazado por el Tri-

1 Durantón, t. XVI, pág. 40, núm. 39. Denegada, 23de Agosto de 1843 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 69).

bunal de Comercio, fué admitido por la Corte de París. Recurso. La dificultad consistía en saber si la aceptación del Gobernador formaba una condición suspensiva ó una condición resolutoria; la sentencia atacada había decidido que el comprador, al aceptar la entrega de las patatas, había entendido tomar á su cargo los riesgos de la mercancía; que la reserva de la aceptación formaba no una condición suspensiva sino una condición resolutoria; y la condición resolutoria no impide la perfección de la venta. Esta interpretación de convenciones intervenidas entre las partes está en los límites del poder soberano de los jueces de hecho; la Corte de Casación deshechó el recurso. (1)

132. La venta tiene por objeto y efecto transferir la propiedad de la cosa vendida. ¿A partir de qué momento y con relación á quién la propiedad es transferida? El artículo 1,583 contesta á la cuestión. «Es perfecta *entre las partes*, y la propiedad la adquiere de derecho el *comprador*, con relación al *vendedor*, desde que se ha convenido en la cosa y en el precio, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio pagado.» Esta es la aplicación del nuevo principio establecido por el art. 1,138 que hemos explicado en el título *De las Obligaciones*. En el sistema del Código Civil la propiedad se transfiere por sólo el efecto del contrato, no solamente entre las partes sino también para con los terceros. Si el art. 1,583 no habla más que de las partes, es que se quería reservar la cuestión de saber si para las ventas de inmuebles la transcripción prescripta por la ley de Brumario sería mantenida. La Ley Hipotecaria belga y la francesa de 23 de Marzo de 1855 han consagrado el sistema de publicidad que los autores del Código habían hecho mal en desechar. Aplazaremos esta materia importante al título *De las Hipotecas*.

1 Denegada, 23 de Julio de 1873 (Daloz, 1874, 1, 440).

133. La translación de la propiedad así como los riesgos suponen que la cosa que hace el objeto de la venta sea determinante. Nos limitaremos aquí á recordar el principio, mas lejos daremos aplicaciones más ó menos controvertidas. Es necesario recordar aún que la cuestión de los riesgos no debe confundirse con la translación de la propiedad: el antiguo adagio de que la cosa perece para su propietario no es aplicable en materia de obligaciones.

134. El art. 1,584 dice: «La venta puede ser hecha pura y simplemente ó bajo condición, sea suspensiva, sea resolutoria. Puede también tener por objeto dos ó más casos alternativos. En todos estos casos su efecto está reglamentado por los principios generales de las convenciones.» Translademos á lo dicho en el título *De las Obligaciones*. Diremos una palabra de una condición que antaño era usada en materia de venta y que se encuentra aún bajo el dominio del Código: es la cláusula por la cual el vendedor estipula que en el caso en que el comprador quiera revender deberá dársele la preferencia en cuanto al precio que encuentre de la cosa. Se ha sostenido que esta convención era contraria al orden público por que restringía el derecho del comprador de disponer á su antojo de la cosa. Sin duda el propietario se impone una restricción, pero el orden público no está interesado, puesto que el comprador queda libre para vender; la única dificultad consiste en saber si la cláusula no engendra más que una obligación personal entre el vendedor y el comprador, ó si éste tiene algún derecho contra un tercero.

135. Se ha juzgado que el pacto de preferencia puede invocarse contra el tercero adquirente. La Corte de Riom dice que no se pueden transmitir á terceros más derechos que los que uno mismo tiene; y concluye que el tercero adquirente no se vuelve propietario y que, por consecuencia, el vendedor primitivo puede vencer al tercero pagándole el

precio de la adquisición. (1) La decisión nos parece dudosa; para vencer es preciso ser propietario; el vendedor primitivo no se vuelve propietario sino por la ejecución del pacto de preferencia; es decir, cuando el comprador le vende la cosa al precio que el tercero le ofrece. Si en lugar de revenderle la cosa el comprador la vende á otro adquirente el primer vendedor no tiene más que una acción contra su comprador para forzarlo á llenar su obligación; y la verificación de la obligación se vuelve imposible, puesto que el comprador no es ya propietario. Es preciso, antes que todo, que la venta que ha hecho sea anulada. La cuestión es ésta: ¿El que ha consentido en el pacto de preferencia puede pedir la nulidad de la venta contra el que ha vendido faltando á su compromiso? La venta no está manchada por ningún vicio; no se puede decir tampoco que ha sido bajo una condición resolutoria tácita, puesto que el pacto de preferencia no es una condición resolutoria. No teniendo acción el segundo vendedor contra el tercero, no vemos con qué derecho el primer vendedor promueve contra él. En definitiva el vendedor primitivo no tiene más que una acción personal que no reacciona contra el tercer adquirente.

§ II.—DE LA VENTA POR PESO, CUENTA Ó MEDIDA.

136. El art. 1,585 reglamenta el efecto de esta venta: «Cuando las mercancías no son vendidas en block, pero en peso, cuenta ó medida, la mente no es perfecta en el sentido de que las cosas vendidas están á riesgo del vendedor hasta que se pesan, cuentan ó miden; pero el comprador puede pedir ó la entrega ó los daños y perjuicios si hay lugar en caso de no ejecución del compromiso. En cierto sentido en lo que concierne á los riesgos la venta no es perfecta; si lo fuera los riesgos serían del comprador mientras

1 Riom, 30 de Junio de 1843 [Dalloz, 1845, 2, 58].