

vendedor. (1) No sucediera así si en la intención de las partes contratantes el precio hubiese sido depositado en casa del notario con la condición de no considerarse como pagado más que si el certificado del registrador probaba que no existía ninguna inscripción hipotecaria.

La Corte de Casación lo sentenció así en el caso en que el comprador consigna el precio para que sea distribuido por vía de orden entre los acreedores del vendedor (art. 2,186). Esta consignación no es un pago, es un simple depósito; sólo será cuando la orden será homologado que se sabía cuáles son los acreedores colocados que serán pagados; hasta entonces no hay pagos; si, pues, se descubre una causa de evicción, tal como una condición resolutoria, el comprador podrá pedir que el pago se suspenda; no perdería el beneficio del art. 1,553 más que si el precio hubiera ya sido distribuido entre los acreedores. (2)

§ IV.—DE LOS INTERESES DEL PRECIO.

332. El comprador debe el interés del precio de la venta hasta que pague el capital en los tres casos previstos por el art. 1,652.

Desde luego «si esto fué convenido cuando la venta.» Esto es el interés convencional; según la ley de 3 de Septiembre de 1807 esto no podía pasar de 5 por ciento en materia civil. Aunque esta ley sólo hablase de préstamo se aplicaba á la venta, debiendo el comprador gozar de las mismas garantías contra la usura que el que pide prestado. (3) En Bélgica el monto del interés convencional se fija libremente por las partes contratantes, como lo hemos dicho en el título *De las Obligaciones* (Ley de 5 de Mayo de 1865).

1 Burdeos, 28 de Marzo de 1862 (Dalloz, 1863, 5, 397, núm. 2).

2 Denegada, Sala Civil, 24 de Enero de 1838 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1204).

3 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 119, núm. 7 bis I.

333. El comprador debe el interés del precio «si la cosa vendida produce frutos ú otros productos.» Desde el momento en que el comprador tiene el goce de la cosa es justo que el vendedor tenga el goce del precio. El motivo que justifica la segunda disposición del art. 1,652 prueba que la ley no hizo bien en limitar la obligación del comprador al caso en que la cosa produce *frutos* ó tiene otros *productos*; la cosa produce siempre algún goce que el comprador aprovecha desde la entrega; que éstos sean productos, ó el uso de la cosa, ó un gusto, poco importa; la igualdad que debe reinar en los contratos conmutativos pide que el vendedor tenga derecho á los intereses cuando el comprador goza de la cosa. Resulta de la disposición restrictiva del art. 1,652 que el comprador de objetos muebles no debe el interés del precio aunque el uso que adquiere represente el arrendamiento que debiera pagar para obtener dicho uso. (1) Si los efectos muebles producen interés el art. 1,652 es aplicable: tales son las acciones, obligaciones y otros efectos públicos; la Corte de Bruselas lo sentenció así y no vemos por qué esto ha sido contestado. (2)

El art. 1,652 exige que la cosa haya sido entregada al comprador para que éste tenga obligación de pagar los intereses. Supone que el comprador sólo comienza en la entrega de la cosa. En derecho no sucede así, pues los frutos pertenecen al comprador desde el día de la venta; es, pues, desde ese día que debe los intereses. Pero cuando la entrega es retardada puede suceder que el vendedor se reserve el goce; en este caso hay que aplicar el art. 1,652: el comprador no deberá los intereses sino cuando la cosa le haya sido entregada.

¿El comprador debe los intereses del precio cuando un

1 Lieja, 18 de Junio de 1838 (*Pasicrisia*, 1838, 2, 166).

2 Bruselas, 3 de Abril de 1844 y 24 de Febrero de 1846 (*Pasicrisia*, 1847, 2, 38).

plazo le fué concedido para el pago? En nuestro concepto la afirmativa no es dudosa aunque haya controversia. (1) ¿Por qué debe el comprador los intereses? Porque goza de la cosa; que la venta se haga al crédito ó no ¿qué importa? El plazo no tiene que ver con el motivo por el que el comprador debe pagar el interés. Es verdad que Pothier enseñaba lo contrario á la vez que confesaba que los motivos para decidir eran los mismos. La razón que da es que las partes están como si hubiesen fijado un precio más elevado en este caso; de manera que el interés está comprendido en él. Pothier se funda, pues, en una presunción; esto basta para que se deba desechar su opinión, pues los autores del Código no han consagrado esta presunción, y no hay presunción sin ley. El art. 1,652 en lugar de reproducir la doctrina de Pothier dispone sin ninguna distinción que el comprador pagará los intereses desde que gozara de la cosa. Esto es lógico. Las partes están libres para estipular lo contrario comprendiendo el interés en el precio como Pothier lo supone, pero entonces deben tener cuidado de decirlo, pues las excepciones no se presumen. Hay en este sentido una sentencia muy bien motivada de la Corte de Bruselas. (2)

334. El comprador debe, en tercer lugar, el interés del precio si se le apremió de pago; por consiguiente, desde el momento de la citación. Esto es una derogación del artículo 1,153 según el cual sólo se deben los intereses desde el día de la demanda judicial. Transladamos á lo que fué dicho en el título *De las Obligaciones* acerca de esta anomalía.

335. En los diversos casos en los que el comprador debe los intereses está obligado á ello hasta el pago del capital. Estos son los términos del art. 1,652. Ha sido sentenciado

1 Véanse, en sentidos diversos, los autores citados por Aubry y Rau, t. IV, pág. 398, nota 21.

2 Bruselas, 29 de Marzo de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 2. 75). Compárese, en sentido contrario, un considerando de una sentencia de Bruselas, 14 de Julio de 1814 (*Pasicrisia*, 1814, pág. 1469).

que la obligación del comprador subsiste aunque los acreedores del vendedor embargaran el precio, lo que impediría que el comprador lo entregara al vendedor; también fué sentenciado que el comprador permanece obligado á los intereses después de haber notificado su contrato á los acreedores inscriptos como preliminar de la purga. (1) En derecho esto no tiene ninguna duda; mientras el comprador no ha pagado debe los intereses. Bajo el punto de vista de la equidad se puede objetar que el comprador está en la imposibilidad de liberarse; se contesta que puede depositar. La consignación concilia los derechos de todas las partes interesadas; el comprador no está ya obligado á pagar los intereses y los acreedores gozarán del interés que paga la casa de las consignaciones.

§ V.—DE LA ACCION DE RESCISION.

Núm. 1. ¿Cuándo hay lugar á la acción de resolución por falta de pago del precio?

336. «Si el comprador no paga el precio el vendedor puede pedir la resolución de la venta (art. 1,654). Esta es la aplicación á la venta del principio de la condición resolutoria tácita. Ya he nos explicado el principio en el título *De las Obligaciones*. Se sigue de esto que la resolución puede ser pedida en cualquiera venta, mobiliario ó inmobiliario. El artículo 1,184 es aplicable á cualquier contrato bilateral, cualquiera que sea su objeto, y el art. 1,654 que aplica el principio á la venta está concebido en términos tan generales como el primero. La jurisprudencia se ha pronunciado en este sentido y los autores nunca debieron haberse dividido en esta cuestión, que no lo es, puesto que está zanjada por el texto de la ley. Sin embargo, dos de nuestros buenos autores, Delvincourt y Durantón, enseñan que las

1 Véanse las sentencias en Aubry y Rau, t. IV, pág. 398, nota 21, pfo. 356.