

- da por el art. 1,622?..... 213
- 202 La prescripción del art. 1,622 corre contra los menores y los interdictos?..... 214
- 203 Cuándo comienza á correr? Quid si la venta debe ser aprobada ó ratificada para recibir su perfeccionamiento? Quid si el comprador no está puesto en posesión inmediatamente?..... 214
- 204 El art. 1,622 es aplicable cuando las partes han derogado la ley?..... 215
- 205 Pueden las partes contratantes extender el plazo de un año? Pueden renunciar al beneficio de decaimiento cuando se incurrió..... 216
- 206 El art. 1,622 se aplica á las ventas mobiliarias?..... 216
- 207 No es aplicable á las acciones que no tienen por objeto un aumento ó disminución del precio ó la resolución de la venta por razón de error en el contenido. Jurisprudencia..... 216

SECCION III.—De la garantía.

- 208 Cuál es el objeto de la garantía?..... 217

ARTICULO 1.—De la garantía en caso de evicción.

§ I. Objeto y naturaleza de la garantía.

- 209 Fundamento de la obligación de garantía: es de la esencia de la venta?..... 218
- 210 Consecuencia de la obligación de garantía. Aquel que debe garantizar no puede vencer. Caso en el que, en derecho moderno, el comprador no necesita de la excepción de garantía..... 218
- 211 El vendedor debe defender al comprador cuando éste está molestado por un tercero en el ejercicio de sus derechos... 220
- 212 El vendedor debe indemnizar al comprador en caso de evicción. Esta indemnización constituye el objeto de la obligación de garantía?..... 221
- 213 La obligación de garantía es indivisible en tanto que el vendedor está obligado á defender al comprador, y debe abstenerse de perturbarlo. Si el comprador es vencido la obligación se resuelve por daños y perjuicios; en este sentido se vuelve divisible..... 222
- 214 Consecuencias que resultan de la indivisibilidad de la garantía cuando el vendedor muere dejando varios herederos. 224
- 215 La excepción de garantía es también indivisible?..... 225

§ II. De la evicción.

Núm. 1. ¿Cuándo hay evicción?

- 216 Qué se entiende por evicción? En qué casos el comprador

- es vencido? Es necesario que esté desposeído por una sentencia del juez?..... 230
- 217 Hay lugar á garantía por la evicción parcial por muy poca que sea la parte de la cosa que pierda el comprador..... 231
- 218 Es necesario que la evicción esté consumada para que el comprador pueda promover la garantía?..... 233
- 219 La perturbación de hecho da lugar á la garantía?..... 234
- 220 Es necesario que la evicción proceda de una causa anterior á la venta. Quid si la causa es posterior y es un hecho personal del vendedor?..... 234
- 221 Cuándo hay causa anterior á la venta?..... 235
- 222 La prescripción comenzada cuando la venta y cumplida después, es una causa anterior á la venta?..... 236
- 223 La puja da lugar á la garantía?..... 237
- 224 Quid del hecho del Principe? Cuándo da este hecho lugar á la garantía?..... 238

Núm. 2. ¿Quién está obligado á la garantía?

- 225 Todo vendedor está obligado á la garantía aunque no hubiese ninguna falta que reprocharle..... 240
- 226 El embargado es garante en caso de evicción del adjudicatario?..... 241
- 227 Tiene el adjudicatario vencido un recurso contra el acreedor embargante? Quid si éste cometió una falta que cause un perjuicio al adjudicatario?..... 243
- 228 Tiene el adjudicatario un derecho de repetición contra los acreedores á quienes pagó el precio?..... 244

Núm. 3. ¿Quién tiene la acción de garantía?

- 229 La acción pertenece al comprador y á sus legatarios universales ó á título particular. Puede el último adquirente promover contra el vendedor?..... 244
- 230 Quid si el último adquirente no tiene acción de garantía contra su autor? Puede no obstante promover contra el primer vendedor?..... 246

Núm. 4. ¿Cómo se ejerce la garantía?

- 231 El comprador puede poner al vendedor en causa ó promover por acción principal cuando la evicción está consumada 247
- 232 Quid si la defensa obtiene? Debe el vendedor soportar los daños y perjuicios que el comprador obtiene contra el autor de la perturbación? Quid de los gastos y costas?..... 247
- 233 Quid si la evicción es pronunciada?..... 248

Núm. 5. De la evicción total.

I. Restitución del precio.

- 234 Se debe la restitución del precio á título de daños y perjuicios?..... 248
- 235 Debe el comprador restituir también los intereses del precio?..... 250
- 236 Tiene el comprador acción de restitución del precio contra el cesionario del comprador á quien pagó? Tiene la acción de garantía propiamente dicha?..... 251
- 237 Qué precio puede repetir el subadquirente: el suyo ó el del vendedor primitivo?..... 251
- 238 Quid si la cosa vendida ha amenguado de valor ó ha sido deteriorada? Quid si el deterioro fué ocasionado por el comprador? Quid si el comprador se aprovechó de los deterioros?..... 252
- 239 Quid si la cosa vendida pereció en parte?..... 255
- 240 Puede el vendedor retener en el precio las sumas que han sido pagadas al comprador y que hacen parte del precio?... 255

II. Daños y perjuicios.

- 241 Cuáles son entre las prestaciones á que está obligado el vendedor en virtud del art. 1,630, las que debe á título de daños y perjuicios?..... 256
- 242 Cuáles son los principios que rigen los daños y perjuicios debidos por el vendedor?..... 257

1. Restitución de los frutos.

- 243 Cuándo puede pedir el comprador la restitución de los frutos?..... 257

2. De la restitución de los gastos.

- 244 De los gastos y costas del contrato..... 258
- 245 De los gastos hechos en la demanda originaria y en la acción de garantía..... 258

3. Del aumento de valor.

- 246 El vendedor debe pagar al comprador el aumento de valor que la cosa adquirió independientemente del hecho del comprador. Quid si el vendedor es de buena fe y si las causas que dieron aumento á la cosa no pudieron ser previstas cuando el contrato?..... 259
- 247 Puede el comprador acumular el aumento de valor y la restitución de los gastos?..... 260
- 248 Debe el vendedor de buena fe reembolsar al comprador ó

hacer que lo reembolse el propietario que lo vence por los gastos necesarios que hizo en la cosa así como los gastos útiles y de lujo?..... 261

- 249 Quid si el vendedor es de mala fe?..... 264

Núm. 6. De la evicción parcial.

- 250 Cuándo puede el comprador vencido por una parte de la cosa pedir la resolución de la venta?..... 265
- 251 Quid si la venta no es rescindida? Cómo se fija la indemnización debida al comprador? Hay lugar de distinguir si la evicción versa en una cuotidad de la cosa vendida ó sobre una parte determinada?..... 266
- 252 El art. 1,637 se aplica á la venta forzada?..... 268

Núm. 7. ¿Cuándo cesa la obligación de garantía?

- 253 En qué sentido pueden las partes derogar la obligación de garantía?..... 268
- 254 El vendedor no puede estipular que no será garante de sus hechos personales. Qué se entiende por hechos personales? 269
- 255 Aplicaciones tomadas en la jurisprudencia..... 270
- 256 Puede el vendedor estipular que no será garante de sus hechos personales anteriores á la venta? Es necesaria una estipulación cuando el comprador conoce los hechos?..... 272
- 257 Cual es el efecto de la estipulación de no garantía? Por qué el vendedor debe restituir el precio..... 273
- 258 Cuándo puede el vendedor no restituir el precio? Es necesario para que haya venta aleatoria en los dos casos previstos por el art. 1,629 que haya estipulación de no garantía?..... 273
- 259 El solo conocimiento del peligro de evicción equivale á una estipulación de no garantía en el sentido de que el comprador no puede reclamar daños y perjuicios?..... 275
- 260 Aunque el comprador haya conocido el peligro de la evicción tiene derecho á los daños y perjuicios si hay estipulación expresa de garantía. Pueden los tribunales en este caso moderar los daños y perjuicios concedidos al comprador?..... 276
- 261 El principio de que el comprador no tiene derecho á los daños y perjuicios cuando tiene conocimiento del peligro de la evicción se aplica á la hipoteca?..... 278
- 262 La garantía cesa en el caso previsto por el art. 1,640?..... 279
- 263 El principio del art. 1,640 se aplica en todos los casos en que el comprador es vencido por su culpa?..... 280
- 264 De la prescripción de la acción de garantía..... 280

§ II. De la garantía de las servidumbres.

Núm. 1. El principio.

- 265 Por qué es garante el vendedor de los cargos no declarados? 281
- 266 Cuáles son los cargos de los que es garante el vendedor? 282
- 267 Qué se entiende por cargos *no declarados* y por *declaración*? 283
- 268 Quid si el vendedor no declaró los cargos, pero si el comprador los conocía cuando la venta? 284
- 269 Basta que el comprador haya podido conocer las servidumbres, por ejemplo, por la transcripción de las actas que las constituyen? 285
- 270 El vendedor no es garante de las servidumbres aparentes? 286
- 271 Quid de las servidumbres dichas legales? 287

Núm. 2. Consecuencias de la garantía.

- 272 Se aplican los principios que rigen la evicción parcial? 288
- 273 Cuándo tiene el comprador derecho á la rescisión del contrato? 289
- 274 Cuándo tiene derecho á una indemnización y cómo se estima? 289
- 275 Tiene el vendedor de buena fe obligación á los daños y perjuicios? 290
- 276 Pueden las partes derogar estas reglas, y cuál es el alcance de las cláusulas derogatorias? 290

Art. 2.—De la garantía de los defectos de la cosa vendida.

§ I. ¿Cuándo hay lugar á esta garantía?

Núm. 1. Nociones generales.

- 277 La obligación que incumbe al vendedor por razón de los vicios redhibitorios es una verdadera garantía? Cuál es su fundamento? 291
- 278 Qué diferencia hay entre los vicios redhibitorios y el error acerca de las cualidades substanciales de la cosa? 292
- 279 Nuevas leyes promulgadas en Francia y Bélgica acerca de los vicios redhibitorios de ciertos animales domésticos 292

Núm. 2. Por qué vicios responde el vendedor.

- 280 De qué defectos es garante el vendedor? Cuáles defectos son redhibitorio? Crítica de la jurisprudencia 293
- 281 Es un vicio la falta de calidad? Puede dar lugar á la nulidad? 295
- 282 El fraude del vendedor es una causa de nulidad cuando el vicio no es redhibitorio? 296

- 283 Aplicación de esta distinción á las publicaciones literarias. ¿El galicanismo es un vicio redhibitorio? 296
- 284 El vendedor no debe garantía por los vicios aparentes. Cuándo son aparentes? ¿cuándo el comprador debe examinar la cosa? 297
- 285 El vendedor es garante de los vicios ocultos que ignora? el comprador tiene derecho á la garantía cuando conoce los vicios ocultos? 300
- 286 El vicio debe existir cuando la venta. Quién debe probar este hecho? Crítica de la opinión general que admite en provecho del comprador una presunción legal sin ley 300
- 287 La garantía de los vicios redhibitorios existe en las ventas inmobiliarias? Qué vicios son redhibitorios en los inmuebles? 302
- 288 No tiene lugar en las ventas hechas por mandato del juez. 304

§ II. Efectos de la garantía.

- 289 El comprador tiene dos acciones entre las cuales puede escoger la acción redhibitoria y la acción *quantum minoris*. La ley de 28 de Enero de 1850 deroga á este respecto el Código Napoleón 306
- 290 El comprador que intenta una de las acciones puede abandonar la para intentar la otra? Quid si sucumbió en su primera demanda? 307
- 291 Puede el comprador exigir que en lugar de una disminución del precio el vendedor repare los defectos de la cosa vendida? 308
- 292 La acción redhibitoria es una acción de resolución. Debe necesariamente el contrato estar resuelto por el todo? 308
- 293 Cuáles son los efectos de la acción redhibitoria? Debe el vendedor restituir los intereses? Hay lugar á compensar los intereses y los frutos? Cuándo el comprador está dispensado de toda restitución? 309
- 294 Está obligado á daños y perjuicios el vendedor de buena fe? Cuál es la extensión de los daños y perjuicios á que está obligado? 309
- 295 Caso en el cual el vendedor está obligado á los daños y perjuicios, según la doctrina de Potbier, aunque ignore el vicio. 311
- 296-297 La jurisprudencia tiende á hacer al vendedor responsable por los daños y perjuicios aunque legalmente sea de buena fe 312-314
- 298 Quid si el vendedor es de mala fe? 315

§ III. De la acción de garantía.

- 299 La acción debe restituirse en un plazo breve. Por qué? 315

- 300 El plazo está fijado por los usos locales que tienen fuerza de ley en esta materia 316
- 301 Quid si los usos no fijan plazo? Poder discrecional del juez. 317
- 302 Cuándo comienza á correr el plazo? 317
- 303 A qué acciones se aplica el art. 1,648? Quid de la acción recursoria? 319
- 304 La ley de 28 de Enero de 1850 encarga al Gobierno fijar los plazos. Cómo se calcula el plazo de treinta días? 319

§ IV. Cuándo cesa la garantía.

- 305 El vendedor que ignora los vicios puede estipular que no estará obligado á ninguna garantía. 320
- 306 Quid en caso de pérdida de la cosa? Queda obligado el vendedor á la garantía? 321
- 307 Quid si la cosa perece por caso fortuito después de comenzada la instancia? 322

CAPITULO III.

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

- 308 Cuáles son las obligaciones del vendedor? 324
- § I. De la obligación de tomar entrega de la cosa.
- 309 Cuándo debe el comprador sacar las cosas vendidas? 325
- 310 El vendedor debe conservar la cosa y el comprador debe pagar los gastos conservatorios que hace el vendedor 325
- 311 Quid si el comprador no saca la cosa y si no hay plazo fijado para sacarla? 325
- 312 Quid si hay un plazo fijado para sacarla? 326
- 312 bis. El art. 1,657 se aplica á las ventas comerciales? 328
- 313 Aplicación del art. 1,057 al caso en que la entrega debe hacerse en varios lotes. 329
- 314 El art. 1,057 se aplica á la venta de acciones? 330
- 315 Equivale el plazo fijado por el uso á un plazo convencional? 330
- 316 Sirve una notificación como plazo convencional? 331
- 317 Tiene derecho el vendedor á daños y perjuicios? Si la pena está estipulada se incurrirá en ella de plano ó es necesario una notificación? 332

§ II. Del pago del precio.

- 318 Dónde y cuándo debe hacerse el pago del precio? 333
- 319 Cuando la entrega de las mercancías vendidas se hace por lotes debe el comprador pagar después de cada entrega? 334
- 320 Quid si el contrato concede al comprador un plazo para el

pago del precio? Quid si el vendedor consiente hacer la entrega sin exigir que el comprador pague el precio? 335

§ III. Del derecho de suspender el pago del precio.

- 321 Cuándo puede suspender el pago del precio el comprador? Cuándo tiene justo temor de ser molestado? 336
- 322 Hay justo temor de ser molestado en el sentido del artículo 1,653 cuando la venta es nula por incapacidad del vendedor? 338
- 323 El comprador no puede usar del derecho del art. 1,653 cuando compró á sus riesgos. 339
- 324 Puede renunciar este derecho: debe ser expresa la renuncia ó el juez puede inducirla del hecho de que el comprador conoció cuando la venta la causa que debía producir la molestia? 339
- 325 Cuándo puede el comprador pedir la nulidad ó la resolución de la venta? 341
- 326 Debe el comprador depositar su precio? Tiene derecho de depositarlo? 342
- 327 El comprador que suspende el pago del capital debe no obstante los intereses? 343
- 328 Puede el vendedor reclamar el precio apesar de la perturbación dando caución. Tiene el comprador derecho de exigirlo? 343
- 329 De qué debe dar caución el vendedor? 344
- 330 Quid si el comprador no está amenazado de evicción parcial? 345
- 331 El comprador que ha pagado el precio puede pedir su restitución si se le molesta ó si tiene justo temor de serlo? Quid si sólo deposita el precio sin que haga el pago? 345

§ IV. De los intereses del precio.

- 332 Debe el comprador el interés del precio si así fué convenido cuando la venta? Cuál es el monto del interés convencional? 346
- 333 Debe el interés si la cosa produce frutos ó productos. Quid si un plazo le fué concedido para el pago del precio? 347
- 334 Debe el interés si se le apremió de pago? 348
- 335 El comprador debe pagar los intereses hasta lo que ha pagado ó depositado del precio. 348

§ V. De la acción de resolución.

- Núm. 1. ¿Cuándo hay lugar á la acción de resolución por falta de pago de precio?
- 336 La acción de resolución tiene lugar en toda venta mobili-

- ó inmoviliar..... 349
- 337 Puede el vendedor promover la resolución cuando el comprador queda deudor por una parte del precio?..... 350
- 338 Puede el vendedor promover la resolución cuando también él está notificado de cumplir sus obligaciones?..... 350
- 339 La resolución no tiene lugar cuando el precio consiste en una renta vitalicia, salvo convención contraria..... 351
- 340 Quid si el precio consiste en una renta perpetua? Quid si el precio fué convertido en renta?..... 351
- 341 Puede el juez conceder un plazo al comprador? Quid en las ventas inmobiliarias?..... 353
- 342 Quid si el comprador no paga en el plazo fijado por el juez? 354

Núm. 2. Del pacto comisorio.

I. ¿Qué se entiende por pacto comisorio? Diversas especies de pactos.

- 343 El pacto comisorio puede ser estipulado en toda clase de venta, mobiliar ó inmoviliar..... 354
- 344 Cuál es el sentido del pacto comisorio que dice que la venta se á resuelta de plano si el comprador no paga el precio? Por qué exige la ley una notificación? Cuál es el efecto de la notificación?..... 355
- 345 Crítica de la opinión contraria..... 357
- 346 Puede el comprador pagar después de la notificación?..... 359
- 347 Es necesario para que el art. 1,656 sea aplicable que las partes hayan estipulado que la venta será resuelta de plano? 360
- 348 Pueden las partes estipular que la venta será resuelta de plano y sin notificación?..... 361

II. Efecto del pacto comisorio.

- 349 El pacto comisorio no da, en general, ningún derecho al comprador..... 363
- 350 El vendedor que opta por la resolución puede cambiar su acción y pedir el pago del precio?..... 364
- 351 El demandante que persigue la ejecución de la venta puede también pedir su resolución?..... 365
- 352 Los herederos del vendedor pueden promover la resolución cada uno por su parte hereditaria. Puede el comprador prevalecersed el art. 1,670?..... 366

Núm. 3. Efecto de la resolución.

I. Entre las partes.

- 353 Se aplica el principio del art. 1,183. El comprador restituye la cosa y el vendedor los abonos que recibió, salvo con-

- vencción contraria..... 368
- 354 El comprador restituye los frutos y el vendedor los intereses de los abonos. Quid si la cosa no produce frutos sin interés?..... 369
- 355 Hay compensación entre los frutos y los intereses?..... 370
- 356 Responde el comprador por los deterioros? Tiene derecho á una indemnización por el aumento de valor resultante de trabajos útiles?..... 371
- 357 Tiene el vendedor derecho á daños y perjuicios?..... 372

II. Para con los terceros.

1. Ventas inmobiliarias.

- 358 La resolución de la venta resuelve los derechos consentidos por el adquirente en la cosa vendida..... 372
- 359 Puede el vendedor promover la resolución contra el tercer adquirente ó su acción es una reivindicación que supone la resolución de la venta?..... 373
- 360 Sucede lo mismo cuando las partes han estipulado el pacto comisorio?..... 374
- 361 Es la acción resolutoria independiente del privilegio que pertenece al vendedor? Sistema del Código Civil. Innovación de la Ley Hipotecaria. Traslado..... 375
- 362 La purga y el embargo inmoviliar borran la acción resolutoria del vendedor en el mismo tiempo que su privilegio. Traslado..... 378
- 363 La acción resolutoria se extingue también por la renuncia del vendedor. ¿Cuándo hay renuncia tácita?..... 378
- 364 La acción resolutoria se extingue por la prescripción. Qué duración tiene la prescripción cuando la cosa vendida está en manos del adquirente? Quid si el inmueble está en manos de un tercer poseedor?..... 380

2. Ventas mobiliarias.

- 365 El vendedor tiene, además de su privilegio y el derecho de resolución, un derecho de reivindicación. Para con los terceros el derecho de resolución está subordinado al de reivindicación. El decaimiento de este último debe arrastrar el del primero..... 381
- 366 Puede todavía promover el vendedor la resolución cuando la cosa vendida fué entregada al comprador? Quid si el vendedor está en conflicto con un acreedor privilegiado cuyo privilegio prevalezca al suyo?..... 383
- 367 Puede el vendedor promover la resolución cuando la cosa

- vendida está incorporada á un inmueble?..... 383
 368 A qué prescripción está sometida la acción resolutoria para con el comprador y para con los terceros?..... 384

CAPITULO IV.

DE LA NULIDAD Y DE LA RESOLUCION DE LA VENTA.

SECCION I.—Principios generales.

- 369 El art. 1,658 confunde la resolución y la anulación. ¿Qué diferencias hay entre la acción de nulidad y la de resolución? 386
 370 La resolución voluntaria produce los mismos efectos que la resolución hecha en virtud de una condición resolutoria expresa ó tácita? 387
 371 Quid si las partes se encuentran en la situación prevista por el art. 1,184? Basta su consentimiento para realizar el contrato?..... 389
 372 De las varias causas de nulidad y de resolución: Traslado. 391

§ I. De la anulación de la venta.

- 373 Cuando la venta es nula debe pronunciarse la anulación por el todo?..... 391
 374 El juez debe anular la venta por el todo cuando en la intención de las partes la venta era indivisible..... 392
 375 El juez puede anular la venta por el todo, como indivisible, cuando hay dificultad para hacer una ventilación.... 393

§ II. De la resolución de la venta.

- 376 No hay lugar á resolución en virtud del art. 1,184 más que cuando las partes no han fijado ellas mismas las consecuencias de la inejecución de sus compromisos.... 394
 377 La venta está resuelta de derecho plano en provecho del comprador cuando el vendedor no hace la entrega en el plazo fijado por el contrato?..... 394
 378 Es necesaria una notificación para que el juez pueda pronunciar la resolución en virtud del art. 1,184?..... 395

SECCION II.—De la facultad de rescatar.

§ I. Carácter del rescate.

- 379 Cuál es el objeto de la cláusula de rescate?..... 397
 380 Diferencia entre el pacto de recompra y el préstamo con retroventa?..... 398
 381 El pacto de recompra es una condición resolutoria expresa, pero potestativa. Principio de interpretación que resulta... 399
 382 Cuándo debe ser estipulado el pacto? Quid si es estipulado después de perfeccionada la venta?..... 400

- 383 La facultad de rescate debe ser estipulada en las ventas mobiliarias?..... 401
 384 En qué plazo puede ser estipulada la facultad de rescate? 402
 385 Puede prorrogarse el plazo? Por el juez? Por las partes?.. 403
 386 Corre el plazo contra los menores?..... 405
 387 Cómo se cuenta el plazo?..... 406

§ II. Del efecto del pacto de rescate mientras que la condición está en suspenso.

Núm. 1. Derechos del comprador.

- 388 Es propietario bajo condición resolutoria. Puede hacer actas de disposición, pero afectadas de la condición resolutoria... 406
 389 El comprador puede prescribir. Aprovecha el vendedor de esta prescripción? 407
 390 El comprador puede oponer el beneficio de la acusación á los acreedores del vendedor. Puede oponerla á los acreedores que ejercen el derecho de rescate en virtud del artículo 1,166?..... 409
 391 El comprador puede expulsar al arrendatario?..... 410

Núm. 2. Derechos del vendedor.

- 392 El vendedor conserva un derecho en la cosa, subordinado á la condición suspensiva del ejercicio de rescate. Crítica de la jurisprudencia..... 410
 393 El vendedor puede consentir una hipoteca subordinada á la misma condición. Crítica de la jurisprudencia contraria. 413
 394 El vendedor puede enajenar la cosa bajo la misma condición. Crítica de la jurisprudencia contraria 414
 395 Puede el vendedor establecer una servidumbre en la heredad vendida?..... 416

§ III. Del efecto del pacto de rescate cuando la condición se realiza.

Núm. 1. ¿Cómo ejerce su derecho el vendedor?

- 396 La facultad de rescatar es una condición resolutoria, pero potestativa. Consecuencia que resulta en cuanto al cumplimiento de la condición..... 417
 397 Debe el vendedor intentar una acción en justicia? 418
 398 Debe el vendedor hacer ofertas reales al comprador por el precio que debe restituirle y el reembolso prescripto por el art. 1,673?..... 419
 399 En qué forma debe hacerse la declaración del vendedor que entiende usar del derecho de rescate?..... 422
 400 Es la venta resuelta por la declaración del vendedor, ó lo