

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:¹

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.²

Entre nosotros no tiene la misma importancia la tradi-

¹ Artículo 2,850, Cód. Civ. de 1884.

² 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.¹

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.²

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.¹

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.²

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.³

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.).⁴

La primera parte de la regla enunciada se funda en la

1 Artículo 2,853, Cód. Civ. de 1884.

2 Leyes 1ª, tít. 54, lib. 8, C; 8ª, tít. 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.¹

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.²

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.¹

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.²

1 Artículo 2,857, Cód. Civ. de 1884.

2 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:¹

1.^a 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.²

2.^a 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.^a 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,

1 Tomo III, pág. 115.

2 Laurent, tomo XXIV, núm. 171; Goyena, tomo III, pág. 380.

acciones y títulos de la cosa (arts. 2,990 y 2,991, Cód. Civ.).¹

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 acciones 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 acciones que tiene; es fuera de toda duda que deben de pertenecer al comprador todos esos frutos, aumentos y acciones 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 contraria 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.²

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.¹

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

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

¹ Artículo 2,861, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,862, Cód. Civ. de 1884.