

CAPÍTULO V.

De la entrega de la cosa vendida.

RESUMEN.

1. Cuándo se entiende entregada la cosa mueble.—2. Cuándo la raíz y los derechos ó acciones. Entrega válida por darse por recibido de la cosa al comprador. A quién corresponde hacer los gastos de la entrega y á quién los de transporte, una vez verificada esta.—3. En qué caso puede el vendedor rehusar la entrega de la cosa vendida.—4. En la venta hecha al fiado no se rescinde la venta por falta de pago del precio.—5. En qué estado debe entregar el vendedor la cosa. Obligación de entregar asimismo los provechos de la cosa y sus títulos.—6. Cuándo puede pedir la rescisión el comprador de cosas fungibles. En qué circunstancia solo puede pedir reducción del precio, y en cuál debe aumentar este.—7. Cuándo se entiende realizada la venta hecha á la vista ó por acervo. Accion rescisoria concedida al comprador.—8. No se da esta accion en la venta de inmuebles á precio alzado ó sin estimar sus partes. Obligación del vendedor cuando se designaron los linderos, y la que tiene siempre que el comprador exija legalmente la rescisión.—9. Término en que se prescribe la accion rescisoria.—10. Cosa vendida á diversas personas. Reglas para decidir cuál venta vale. Penas que debe sufrir el vendedor.

1.—Queda dicho que la entrega de la cosa, además de ser una de las obligaciones del vendedor, es uno de los requisitos esenciales del contrato de compra-venta, cuyo principal objeto es la trasmision de la propiedad. El presente capítulo se ocupa de la forma y de las circunstancias con que debe hacerse la entrega de la cosa. Para explicarlo debidamente debemos advertir que, ó el contrato tuvo por objeto la venta de bienes muebles, ó la de bienes raíces: si la cosa es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, ó cuando se entregan á este las llaves del lugar en que está guardada.¹ La obligación de entregar la cosa se cumple, en este caso, luego que se ha hecho la tradicion, sin que por esto pueda decirse que ella es necesaria pa-

¹ Art. 2982.

ra trasferir la propiedad, porque esta se verifica por la simple voluntad, por el solo consentimiento de las partes; pero sí es necesaria para dar la posesion, sin la cual el derecho de propiedad seria estéril, existiendo solo de una manera abstracta. Tratándose de cosas muebles, se verifica la tradicion poniendo la cosa materialmente en poder del comprador, pues solo entonces existe el abandono de ella por parte del vendedor y su aprehension por parte del que adquiere, al mismo tiempo que la intencion de apropiársela. Pero cuando no puede hacerse la entrega material, bien por el volúmen de la cosa ó por su naturaleza, como si se trata de una maquinaria ó de una gran cantidad de semillas, basta la entrega de las llaves, no como símbolo, no como figura ó signo representativo, sino como instrumento necesario para penetrar adonde se encuentra la cosa, á fin de apoderarse y disponer de ella.

2.—En cuanto á las cosas raíces, se dicen entregadas luego que está otorgada la escritura pública, ó si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.¹ La escritura ó los títulos son bastantes entonces, porque con ellos el comprador tiene derecho de disponer del inmueble, de tomar posesion legal y hacer todo lo que hace el que tiene el dominio y la propiedad de la cosa. En el caso de venta de cosas incorporales, como derechos y acciones, la entrega de los documentos, de los títulos ó escrituras en que consta el derecho trasferido, hace las veces de tradicion, ó lo que es lo mismo, la tradicion de derechos se verifica de la misma manera que la de cosas raíces.² En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador da por recibida la co-

¹ Art. 2983.—² Art. 2984.

sa.¹ Como el derecho de propiedad se adquiere en virtud del contrato y no de la entrega, no es de tal manera esencial esta que el comprador no pueda darse por recibido de ella, pues aun en el caso de que al pedirla no se le entregase, podría perseguirla en virtud del derecho que tiene, por el dominio que ha adquirido. Por otra parte, la obligacion de entregar que tiene el vendedor, se estableció en beneficio del comprador, y, como todo beneficio, puede ser renunciado. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, porque si es obligacion suya hacer dicha entrega, siempre que para hacerla sea indispensable hacer algunos gastos, natural es que los soporte, pues siendo ellos el único obstáculo para la tradicion, si él no lo removiese, la entrega no se verificaria ni la obligacion se cumpliria. Así, en las cosas que se venden por número, por peso ó medida, los gastos de estas operaciones, sin los cuales la entrega no puede consumarse, deben ser á cargo del vendedor. Pero una vez hecha la entrega, el transporte ó traslacion de la cosa es de cargo del comprador, porque ya la cosa le pertenece, y está en su interes pagar lo que sea necesario para llevarla adonde le parezca. Esto, para el caso que no haya convenio en contrario,² y siguiendo los principios de equidad, pues tales reglas pueden ser derogadas por estipulaciones particulares, por no ofenderse con ellas los derechos de tercero, ni alterarse el órden público.

3.—Siendo el contrato de compra-venta uno de aquellos en que resultan obligaciones recíprocas, no seria justo que el uno cumpliera con las suyas y el otro fuese libre para apartarse de su cumplimiento. El contrato

¹ Art. 2985.—² Art. 2986.

se desnaturalizaria y dejaria de ser bilateral; y en los contratos de este género se entiende puesta siempre la condicion resolutoria para el caso de que uno de los contratantes falte á lo convenido. Por eso el vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio, ó si no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.¹ En este último evento no puede decirse que no cumple el comprador con su obligacion, ni que falta á lo convenido, puesto que lo convenido por concesion del vendedor es, que pague el precio dentro de un tiempo determinado. Pero aun entonces podrá el vendedor retener la cosa para asegurar sus derechos, si despues de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra eminente riesgo de perder el precio, salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido.² Como en el caso de dar el comprador una eficaz garantía, ya no son fundados los temores de que la otra parte pierda la cosa y el precio, estará obligada á hacer la entrega. Por supuesto que el estado de insolvencia no es necesario que sobrevenga despues de celebrado el contrato; puede haber existido antes y haber sido engañado el vendedor, y á causa de ese engaño haber concedido para la entrega del precio un término que no habria otorgado si hubiera sabido el estado de los bienes del comprador. Lo esencial es que despues de la venta sea cuando se conozca la insolvencia.

4.—Hemos dicho que cuando el comprador no paga el precio, es decir, cuando rehusa absolutamente cumplir sus obligaciones, no es justo hacérselas cumplir al vendedor compeliéndolo á entregar la cosa, pues el con-

¹ Art. 2987.—² Art. 2988.

trato es bilateral; pero no sucede lo mismo cuando la cosa se fia y al vencimiento del tiempo no se ha entregado el precio, pues entonces puede suceder, no que rehuse cumplir con la obligacion que tiene, sino que otras causas independientes de su voluntad le hayan impedido cubrir en tiempo oportuno la deuda del precio. Entonces será responsable de los perjuicios; pero por la conveniencia que hay de que los contratos tengan firmeza, la venta no se invalida, tanto más, cuanto que el vendedor tiene la accion que nace de la compra-venta para exigir el precio; y como en este caso se supone que la cosa está entregada, no se le puede conceder retencion de lo que ya no tiene. Sobre todo, la estabilidad que deben tener los contratos para que no se entorpezcan las transacciones mercantiles, por el temor de que cualquiera circunstancia venga á invalidarlas, hizo que la ley ordenase: que si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora, mas no podrá pedir la rescision del contrato.¹

5.—Pertenece á las circunstancias con que debe hacerse la tradicion, el que el vendedor entregue la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato,² y por esto cuando no ha hecho la entrega desde luego el vendedor, debe dar al comprador todos los frutos producidos desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.³ La justicia de estas disposiciones es clara: ellas descansan en el principio de que la cosa produce y fructifica para su dueño, y de que á él corresponden por derecho de accesion todos los aumentos y mejoras que tenga, y el dueño, perfecto el contrato, es el comprador, supuesto

1 Art. 2989.—2 Art. 2990.—3 Art. 2991.

que el dominio se trasmite por el solo consentimiento de los contratantes. Y como desde el momento en que el objeto ó la cosa se han vendido, el comprador sufre los peligros y riesgos de pérdidas y deterioros de la cosa, la justicia manda que se aproveche asimismo de los frutos y aumentos que los bienes puedan rendir.

6.—Cuando la cosa se vendiere por número, peso ó medida, con expresion de estas circunstancias, el comprador podrá pedir la rescision 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 porque entonces no se ha obligado el comprador por lo que aparece, sea más ó menos, sino por lo que ha convenido, y bien sea que haya falta ó exceso, lo cierto es que no ha existido el consentimiento, base necesaria del contrato. Aun es posible que el comprador no se haya decidido á tratar sino por la cantidad prometida, apreciadas las cosas segun la relacion del contrato y fijando el precio bajo tal supuesto, segun sus facultades pecuniarias: pues bien; puede haber un excedente imprevisto que haga subir el precio más allá de lo que está en su poder, y en tales circunstancias, por equidad deberia concedérsele que se apartara de un contrato que le impediria comprometerse con lo que de antemano sabia que no podria cumplir. Sin embargo, como al venderse estas cosas el precio está subordinado al número, peso ó medida, si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reduccion del precio en proporcion de la falta, debiendo aumentarlo en proporcion del exceso,² todo esto en favor de la subsistencia del convenio celebrado de buena fé.

1 Art. 2992.—2 Art. 2993.

7.—Si la venta se hizo solo á la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar ó medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio; y el comprador no podrá pedir la rescision del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba.¹ Esta prevencion es enteramente equitativa, porque si bien puede resultar una medida menor, peso ó cantidad del que se esperaba, tambien puede resultar mucho mayor, y mayores ventajas por consiguiente. Hay, pues, en la venta á la vista ó por conjunto, algo de aleatorio, y el comprador que calcula mal debe aceptar los resultados, porque al celebrarse el convenio habia una especie de compensacion en la incertidumbre del peligro. La ley, siguiendo la máxima de que á nadie puede aprovechar ó favorecer su dolo, quiso reconocer una excepcion á la doctrina anterior, de importantes resultados prácticos, para lo cual dispuso que: habrá lugar á la rescision si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están á la vista.²

8.—En ciertos casos especiales en que podria haber disputas que, al ser atendidas, harian difíciles las transacciones comerciales, por el temor de que una vez celebrado el contrato, diferencias insignificantes vendrian á autorizar su rompimiento, se estableció una regla segura que vino á prevenir toda dificultad, en los términos siguientes: Si la venta de uno ó más inmuebles se hiciera por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes ó medidas, no habrá lugar á la rescision, aunque en la entrega hubiere falta ó exceso.³ La razon es, por-

¹ Art. 2994.—² Art. 2995.—³ Art. 2996.

que la individualizacion de la cosa, como materia del consentimiento, no depende de las medidas, y el error acerca de ellas no arguye falta de identidad en el objeto. Además, la incertidumbre recíproca en el instante de la celebracion del contrato, produce una especie de compensacion. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado á entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato.¹ Cuando se han fijado medidas, el consentimiento se da por el comprador en el supuesto de que exista cierto número de ellas, de suerte que la falta de estas se opondria á la identidad del objeto y quitaria la base del consentimiento. En la determinacion por linderos se comprende que el vendedor debe entregar cuanto se contenga dentro de ellos, porque en tal caso la circunscripcion extensiva individualiza el objeto, independientemente de las medidas. En todos los casos en que el comprador tiene derecho de desistirse del contrato, como este derecho se le concede en razon de la culpa del vendedor que le ha dado falsos informes sobre la cosa que, bien por la cantidad, bien por ser distinta, no es sobre la que se ha contratado, natural y justo es que devuelva el precio recibido y que restituya los gastos de un contrato que se rescinde solo por su culpa. Esto es lo que ordenó la ley al decir que en los casos en que tiene lugar la rescision, estará el vendedor obligado á restituir el precio si lo hubiere recibido, y á satisfacer todos los gastos que el comprador haya hecho para cumplir su obligacion.²

9.—Las acciones que nacen para pedir la rescision, cuando al venderse las cosas en conjunto ó por acervo

¹ Art. 2997.—² Art. 2998.

fuese engañado el comprador, porque no son de la especie que se le ha presentado ó por contener el acervo especie de inferior clase ó calidad, esas acciones, repetimos, se prescriben en un año, contado desde el día de la entrega.¹ No sería justo tener por más tiempo en incertidumbre, lleno de inquietud y amenazas al vendedor. Pero es todavía más poderosa la circunstancia de que un año es tiempo más que suficiente para que el comprador, si ha sido engañado, reconozca el error de que ha sido víctima; y si durante ese plazo no reclama, hay lugar para presumir muy fundadamente que se ha conformado con el defecto de la cosa y que ha renunciado su acción.

10.—Puede suceder que una misma cosa fuese vendida por el mismo vendedor á diversas personas, en cuyo caso se debe atender á las circunstancias, para que ellas den la regla más equitativa de lo que debe observarse.² En tal supuesto, si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha, porque habiendo adquirido el primer comprador el dominio, nada más natural que la segunda sea nula, por las mismas razones que es nula la venta de cosa ajena. Entonces hay el derecho de reivindicación que tiene todo propietario; pero si no fuere posible verificar la prioridad de la primera venta, faltaría la base del razonamiento anterior, y en consecuencia lo más justo es que prevalezca la venta hecha al que se halle en posesión de la cosa,³ por ser ella, á falta de dominio, el título más preferente y que más arguye en la propiedad. Análoga razón existe si la cosa fuere raíz y no se hubiere registrado ninguna de las ventas, siendo en consecuencia una misma la disposición

¹ Art. 2999.=² Art. 3000.=³ Art. 3001.

legal; pero si todas hubieren sido registradas, deberá prevalecer la que lo haya sido primero.¹ Esta prevención se funda en que el primero que registró es el dueño, según el sistema de registro, conforme al cual todos los contratos necesitan ser inscritos y solo producen efecto desde la fecha del título respectivo. (Véase la doctrina del Título 23º de este libro.) En todo caso, el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios, y puede ser acusado de estafa por los que fueren perjudicados ó engañados.² El autor de un delito no solamente debe sufrir la pena que corresponde á la infracción de la ley penal, sino que, como antes hemos dicho, tiene además de esta, la responsabilidad civil.

¹ Art. 3003.=² Art. 3002.