

hasta un año contado desde ella, pedir la restitucion de lo que ménos valga por razon de la tacha.

66. Si el vendedor manifieste la enfermedad ó tacha de la cosa, no podrá el comprador arrepentirse ni devolverla, despues que la reciba y diere el precio: y lo mismo en el caso de avenirse ambos en que subsistirá la venta sin embargo de cualquiera tacha de la cosa; mas si el vendedor manifieste generalmente que tiene algunas tachas, sin expresar cuales sean, ocultándolas, ó diciéndolas con engaño, de modo que el comprador no se pueda enterar de ellas, será aquel obligado á recibirla, y volver el precio en los plazos dichos en la ley precedente.

67. Si el que compre la cosa la empeñare, y despues se deshaga su venta por alguna de las causas dichas, el que la tenga en prenda debe restituirla al vendedor, y puede demandar al comprador lo dado sobre ella. Y si alguno empeñe cosa con obligacion de no venderla ni enajenar durante su empeño, no podrá la venta que hiciese de ella.

#### JURISPRUDENCIA CIVIL

✓ Todo contrato de compra-venta queda perfecto y obligatorio por el simple consentimiento de las partes en la cosa y en el precio. (Sents. del T. S. de J. 30. Junio 1854, Col. Leg. 1854, núm. 8; 19 Abril 1861, Gac. de 24, tom. 2, pág. 336; 13 Dic. 1861, Gac. de 19, tom. 3, pág. 940; 11 Dic. 1863, Gac. de 15, tomo 4, pág. 945; 30 Junio 1864, Gac. de 9 Julio, tom. 5, pág. 742; 19 Abril 1865, Gac. de 29, tom. 7, página

622; 15 Diciembre 1865, Gac. de 21, tom. 8, página 648; 28 Enero 1868, Gac. de 9 Feb., tom. 13, página 118, y 10 Julio 1869, Gac. de 1.º Set., tom. 16, página 70.)

Las leyes relativas al contrato de compra-venta no tienen aplicacion cuando solo se trata del cumplimiento del compromiso de vender y comprar una finca. (S. del T. S. de J. 11 Mayo 1861, Gac. de 15, tom. 2, pág. 431.)

Las disposiciones de la ley 14, tít. 12, lib. 10 de la Novísima Recopilacion establecidas con objeto de asegurar la cobranza de los impuestos fiscales sobre las ventas, cambios y enajenaciones de bienes raíces, no varian la naturaleza del contrato de compra-venta esencialmente consensual, que queda perfecto y obligatorio por el simple consentimiento de las partes. (Sent. 11 Dic. 1863, Gac. de 15, tom. 4, pág. 945.)

El contrato de compra-venta queda perfecto y consumado por la conformidad de las partes en el precio y en la cosa, mediante la entrega de ésta al comprador y la de precio al vendedor. (Sent. 30 Junio 1866, Gac. de 9 Agosto, tom. 9, pág. 1107.)

✓ Verificada la tradicion por el precio convenido, queda enteramente consumado el contrato de compra-venta. (Sent. 9 Oct. 1867, Gac. de 7 Nov., tomo 12, pág. 212.)

El vendedor de una cosa adquirida por compra transmite la propiedad de la misma con un título legítimo. (Sent. 4 Enero 1868, Gac. de 21, tom. 13, pág. 3.)

Segun práctica y costumbre constantemente observadas y deducidas de terminantes disposiciones de

nuestro derecho, el contrato de compra-venta de bienes inmuebles se entiende siempre celebrado con la implícita condición de que del precio estipulado se satisfaga ó rebaje el importe de las cargas con que la finca se halle gravada, á no ser que los contrayentes establezcan lo contrario en pacto expreso y terminantemente. (Sent. 24 Junio 1870, Gac. de 22 Dic.)

Siendo circunstancia esencial del contrato de compra-venta el consentimiento, el que no puede prestarle tampoco tiene aptitud para celebrar aquel válidamente.

La ley 4.<sup>a</sup>, tít. 11, Part. 5.<sup>a</sup>, señalando la diferencia que hay entre el pupilo que ha cumplido siete años y el que está aun en la infancia, establece respecto á este absoluta incapacidad para contratar. (Sent. 17 Set. 1863, Gac. de 22. tom. 4, pág. 640.)

La ley 17, tít. 1.<sup>o</sup>, lib. 10 de la Novísima Recopilación, se limita á prohibir á los hijos de familia contratar al fiado, y á los que no lo son, al hacerlo para cuando hereden ó se casen. (Sent. 26 Enero 1867, Gac. de 30, tom. 11, pág. 93.)

Las compras de cosas muebles que se hacen con ánimo de adquirir algun lucro sobre ellas, revendiéndolas, bien sea en la misma forma que se compraron ó en otra diferente, pertenecen á la clase de mercantiles. (Sents. 5 Agosto y 3 Octubre 1857, Col. Leg. 1857, tom. 73 y 74, núm. 29 y 42. Comp. 20 Setiembre 1862, Gac. de 25, tom. 3, pág. 663.)

Es circunstancia esencial al contrato de compra-venta, que recaiga sobre cosa cierta. (Sent. 11 Nov. 1869, Gac. de 20, tom. 14, pág. 432.)

Segun la ley 14, tít. 5.<sup>o</sup>, Part 3.<sup>a</sup>, es válida la venta

de un edificio destruido ó deteriorado en su menor parte, ignorándolo ambos contrayentes, y rebajándose de su precio lo que vale ménos; pero esta indemnización no tiene lugar con arreglo á la misma ley, cuando se establece en el contrato el pacto expreso de que la venta se verifica en el estado en que la finca se encuentra, y es aceptado por el comprador. (Sent. 17 Marzo 1864, Gac. de 23, tom. 5, pág. 271.)

En la venta, siendo la cosa cierta, no es necesario que ésta se describa específica y detalladamente. (Sent. 10 Nov. 1866, Gac. de 15, tom. 10, pág. 430.)

No se infringe la ley 28, tít. 5.<sup>o</sup> de la Part. 5.<sup>a</sup>, que trata de las obligaciones entre el vendedor y el comprador, cuando únicamente se manda satisfacer el precio prometido por la cosa, y aceptado y usado de una manera irrevocable. (Sent. 25 Enero 1861, Gac. de 30, tom. 2, pág. 58.)

Cuando el precio puede ser cierto por relacion con otra cosa ó por el dicho de un tercero, es válida la venta, segun lo dispuesto en las leyes 9.<sup>a</sup> y 10, tít. 5.<sup>o</sup> de la Part 5.<sup>o</sup> (Sent. 30 Junio 1866, Gac. de 9 Agosto, tom. 9, pág. 1107.)

Cuando se fija determinadamente el precio de la venta, en la escritura, no se infringe la ley 1.<sup>a</sup> tít. 5.<sup>o</sup> de la Part. 5.<sup>a</sup> (Sent. 18 Dic. 1866, Gac. de 22, tomo 10, pág. 703.)

La ley 9.<sup>a</sup>, tít. 5.<sup>o</sup> de la Part. 5.<sup>a</sup>, que exige precio cierto en el contrato de compra-venta, no tiene aplicación cuando el derecho del reclamante trae origen de un convenio privado. (Sent. 19 Enero 1866, Gac. de 23, tom. 9, pág. 76.)

La trasmisión de un derecho por precio cierto es

un contrato de venta con arreglo á las leyes 1.<sup>a</sup>, 10 y 11, tít. 5.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup> (Sent. 25 Abril 1867, Gac. de 1.<sup>o</sup> Mayo, tom. 11, pág. 509.)

Segun terminantemente dispone la ley 46, tít. 28, Part. 3.<sup>a</sup>, el dominio ó señorío de la cosa vendida no pasa al comprador, aunque se apodere de ella, hasta que pague el precio, á no ser que el vendedor se fiase de él ó dicho comprador tome plazo, dando fianza para verificar su solvencia. (Sent. 26 Junio 1868, Gac. de 19 Julio, tom. 13, pág. 815.)

La obligación que produce el contrato de venta de inmuebles, respecto de los que lo celebran de entregar el uno la cosa y pagar el otro el precio, envuelve en el estado actual de nuestra legislacion, la de otorgarse la escritura pública. (Sent. 27 Mayo 1856, Col. Leg. 1856, núm. 11.)

Los contratos de venta, cuando quedan perfeccionados por el consentimiento de las partes, y consumados con la entrega de la cosa y pago del precio, son válidos y subsistentes, aun en el caso de que las escrituras en que se consignaron, no hagan fé en juicio por no haber sido registradas en el oficio de hipotecas. (Sent. 14 Julio 1860, Gac. de 17, tom. 1.<sup>o</sup> pág. 409.)

El precepto legal de haber de elevarse á escritura pública la compra-venta para la traslacion del dominio de cosas inmuebles, no varía la naturaleza del contrato ni establece una condicion esencial al mismo, sino una forma en interés público, independiente de la voluntad de los contrayentes, los cuales tienen por tanto el recíproco é ineludible deber de prestarse al otorgamiento de la escritura pública. (Sent. 13 Di-

ciembre 1861, Gac. de 19, tom. 2, pág. 940; Inj. Not. 11 Abril 1864. Gac. de 16, tom. 5, pág. 328.)

Perfecto y consumado el contrato de compra-venta, es válido y subsistente, aunque el documento en que se consigne no haga por sí solo completa fé en juicio si en corroboracion del mismo se hace constar la existencia del contrato. (Sent. 13 Oct. 1864, Gac. de 16, tom. 6, pág. 202.)

La compra-venta es un contrato consensual, que se perfecciona con el consentimiento de las partes, sin que haya necesidad para su validacion de que se extienda en escritura pública. (Sent. 31 Dic. 1869, tomo 16, pág. 690.)

Como consecuencia del contrato de compra-venta de bienes inmuebles, el comprador tiene derecho á exigir que se le otorgue escritura pública. (Sent. 16 Nov. 1869, pág. 439.)

Cuando el vendedor recibe del comprador alguna cantidad en señal y parte de pago del precio total, ninguno de los contrayentes puede dejar de cumplir lo pactado ni deshacer la venta. (Sent. 11 Abril 1864, Gac. de 16, tom. 5, pág. 328.)

Cuando en una venta hecha en pública subasta, el rematante ha depositado alguna cantidad en garantía del cumplimiento de su proposición, no puede reputarse como señal ó arras, sino que debe aplicarse como parte del precio. (Sent. 19 Abril 1865, Gac. de 29, tom. 7, pág. 622.)

Perfeccionada la venta, el daño ó provecho de la cosa vendida pertenece al comprador. (Sent. y Nul. de 3 y 22 Oct. 1859, Gac. de 7 y 26.)

La venta de cosa ajena sin consentimiento de su

dueño no es válida sino en cuanto á los efectos señalados en la ley 19, tít. 5.º, Part. 5.ª Sent. 21 Mayo 1861, Gac. de 24, tom. 2, pág. 466.)

Las prescripciones de esta ley se refieren y contraen al vendedor primitivo de la cosa ajena y al comprador que de él la adquirió. (Sent. 11 Marzo 1864, Gac. de 15, tom. 5, pág. 243.)

La falta de buena fé en el poseedor primitivo de la cosa ajena no perjudica á los sucesivos poseedores que por un título especial la adquiriesen de quien la tuviera buena. (Sent. 27 Marzo 1868, Gac. de 14 Abril, tom. 13, pág. 318.)

Cuando la Sala sentenciadora aprecia que el comprador ó quien no tenía derecho á la cosa vendida no ha tenido mala fé, procede que se le abonen no solo las mejoras necesarias y útiles que haya hecho en la finca, sino también las mejoras voluntarias en la forma que determina la ley 44, tít. 28, de la Part. 3.ª (Sent. 2 Dic. 1870, Gac. 19 Enero 1871.)

Vendida una cosa á dos personas, el comprador que pagó el precio y adquirió la tenencia y posesion de la cosa vendida, debe ser preferido á otro anterior que no llenara estos requisitos. (Sent. 4 Mayo 1860, Gac. de 9, tom. 1.º, pág. 304, y 12 Julio 1866, Gac. de 7 Set., tom. 16, pág. 91.)

Cuando se vende una cosa á dos compradores en tiempos *departidos* ó diversos, es preferible aquel á quien hubiese sido entregada ó estuviese en posesion de ella. (Sent. 14 Dic. 1861, Gac. de 18, tom. 2, página 947.)

Vendida una cosa en el concepto de no estar enajenada, este contrato es nulo, como producto del

error en que el segundo vendedor se halla. (Sent. 29 Setiembre 1869, Gac. de 7 Oct. tom. 16, pág. 177.)

La ley 49, tit. 8.º de la Part. 8.ª, que establece por regla general que la cosa comprada con dinero ajeno debe ser de aquel que hizo la compra á nombre suyo, no es aplicable al caso en que la cosa fué comprada por un socio con dinero de la sociedad, en cuyo caso subsistiendo los efectos comprados, solo á favor de la misma sociedad pueden reputarse legalmente adquiridos. (Sent. 30 Oct. 1862, Gac. de 4 Nov., tomo 3, pág. 821.)

Los contratos de compra y venta hechos por medio de apoderado ó mandatario, son válidos y con eficacia legal para sus efectos, constando la existencia del mandato. (Sent. 18 Nov. 1864, Gac. de 25, tom. 6, pág. 448.)

Si el vendedor estipuló entregar una cosa determinada ó en su defecto valores equivalentes al precio que anticipó al comprador, cumple con la entrega de estos. (Sent. 14 Dic. 1857, Col. Leg. 1857, tom. 74, núm. 44.)

Incumbe al vendedor allanar los obstáculos que se opongan á la entrega de la cosa vendida; y no verificándolo oportunamente, tiene derecho el comprador á la devolucion del precio con los daños y perjuicios que se le hayan causado por culpa de aquel. (Sent. 12 Oct. 1860, Gac. de 16, tom. 1.º, pág. 604.)

Cuando el vendedor no entrega al comprador en el plazo señalado la cosa vendida es de cuenta de aquel cualquiera diferencia que sufra en el precio. (Sent. 18 Feb. 1863, Gac. de 22, tom. 4, pág. 123.)

Cuando se celebra un contrato de compra-venta de

diferentes bienes por un precio alzado y no á razon de tanto la medida ó número, la falta de alguna parte de ellos no da derecho al comprador á la indemnizacion de los que halle de ménos, no mediando perjuicio ó lesion en más de la mitad del justo precio. (Sent. 8 Abril 1865, Gac. de 23, tom. 7. pág. 589.)

La regla general de la ley 38, tít. 5.º, Part. 5.ª, que impone al vendedor la obligacion de sanear al comprador, no tiene aplicacion al caso especial de que trata la ley 63 del mismo título y Partida. Cuando el vendedor oculta la servidumbre que debe la finca. (Sent. 25 Junio 1859, Gac. de 29.)

El saneamiento no solo comprende la devolucion del precio entregado por la cosa de que es desposeido el que con justo título la adquirió, sino además el resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos con tal motivo.

Aunque las disposiciones de la ley 32, tít. 5.º, Part. 5.ª, sobre eviccion, se refieren al contrato de compra y venta, es doctrina inconcusa que la obligacion de sanear va unida como condicion esencial á todo contrato oneroso. (Sent. 3 Feb. 1863, Gac. de 7, tom. 4, pág. 77.)

Para que tenga lugar la eviccion y saneamiento, tanto en la compra-venta como en los demás contratos en que proceda, es necesario que la accion se ejercite directamente contra la persona que se obligó, ó contra aquellos de quien traen causa los demandantes. (Sent. 12 Junio 1863, Gac. de 16, tom. 4, pág. 494.)

La doctrina que consignan Gregorio Lopez en las glosas de la ley 32, tít. 5.º, Part. 5.ª, Covarrubias y

Gomez, de ser oportuna la citacion de eviccion hecha antes de la conclusion ó de la sentencia del pleito, y aun en la segunda, siempre que haya términos hábiles para la prueba, además de estar en oposicion con el texto terminante de la ley, no constituyen la verdadera doctrina legal admitida por la jurisprudencia de los Tribunales. (La misma Sent.)

La sentencia que declara precedente el saneamiento en cuanto á la devolucion de la cosa, y lo niega respecto á los daños y perjuicios, infringe la ley 32, tít. 5.º de la Part 5.ª (Sent. 3 Feb. 1863 citada.)

Los requisitos que han de proceder, segun las leyes, al ejercicio de la accion de eviccion y saneamiento, solo tienen lugar cuando es un tercero el que inquieta, perturba ó demanda al comprador de una cosa; pero no cuando el que practique estos actos sea el vendedor de ella; pues en este caso, como seria inútil requerir y citar para la defensa al mismo que causa la perturbacion, puede ser demandado desde luego sin que procedan dichos requisitos. (Sent. 5 Octubre 1863, Gac. de 9, tom. 4. pág. 701.)

Las leyes 32 y 36, tít. 5.º, Part. 5.ª, al disponer que el comprador pierda su derecho al saneamiento si no hacen saber y notificar el pleito al vendedor antes de la publicacion de probanzas, no distinguen el caso en que el pleito se siga en presencia de los litigantes, de aquel en que se sustancie y termine en rebeldía de alguno de ellos. (Sent. 17 Marzo 1865, Gac. de 1.º Abril, tom. 7, pág. 409.)

La circunstancia de haberse sustanciado y sentenciado el pleito en ausencia y rebeldía del comprador, no es causa aceptable para excusar la falta de citacion

y emplazamiento del vendedor, ni la solicitud de éste de ser parte en el pleito, presentada y denegada equivale á dicha citacion, que debe hacerse para la eviccion y saneamiento, ni puede subsanar en beneficio del comprador la omision de aquella diligencia. (La misma Sent.)

Para los efectos de la eviccion y saneamiento, la ausencia voluntaria del comprador, sin dar conocimiento alguno de su nueva residencia, debe ser en perjuicio suyo y no del vendedor. (La misma Sent.)

Cuando se vende una finca como libre de toda carga y gravámen, y se halla afecta á una servidumbre, debe responder el vendedor al comprador de la eviccion y saneamiento. (Sent. 4 Mayo 1865, Gac. de 8, tom. 7 pág. 730.)

Es condicion del contrato de compra-venta la de quedar obligado, por regla general, el vendedor á hacer sana y segura al comprador la cosa vendida.

Dicha obligacion lleva consigo la de amparar y defender el derecho á la cosa vendida, si sobre ella se moviere pleito por alguno, adquiriendo en su virtud el vendedor la personalidad necesaria para comparecer al efecto en juicio. (Sent. 9 Junio 1865, Gac. de 15, tom. 7. pág. 948.)

## CÓDIGO CIVIL DE FRANCIA

### TITULO VI

#### *De la venta*

#### CAPÍTULO I

##### *De la naturaleza y forma de la venta*

Art. 1582. La venta es un contrato por el cual uno se obliga á dar una cosa y otro á pagarla.—Puede hacerse en documento público ó privado.

Art. 1583. Es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo.

Art. 1584. Puede la venta hacerse pura y simplemente, ó bien bajo una condicion suspensiva ó resolutoria.—Puede tambien tener por objeto dos ó muchas cosas alternativas.—Y en todos estos casos, se regulará su efecto por los principios generales de los contratos.

Art. 1585. Cuando las mercancías no se venden por junto y sí al peso, á cuenta, ó á la medida, dicha venta no es perfecta en el sentido de que son de cuenta y riesgo del vendedor, hasta que hayan sido pesadas, contadas ó medidas; pero el comprador puede pedir la entrega ó los daños é intereses, si hay lugar á ello, en caso de inejecucion de lo convenido.