

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.



Art. 1586. Si por el contrario la venta se hizo por mayor, es perfecta, aunque no se hayan pesado, contado, ni medido las mercancías.

Art. 1587. Respecto al vino, aceite y otros artículos que se acostumbra á probar antes de la compra, no hay venta mientras que el comprador no los haya probado y aceptado.

Art. 1588. Cuando la venta se hace como prueba ó ensayo, se supone siempre que ha sido hecha bajo una condicion suspensiva.

Art. 1589. La promesa de vender, hace venta habiendo consentido mutuamente las dos partes, respecto á la cosa y el precio.

Art. 1590. Si la promesa de vender se ha hecho con prenda ó señal, es dueño cada uno de los contratantes de arrepentirse, perdiendo el que ha dado las arras.—Y el que la ha recibido, devolviendo el doble.

Art. 1591. El precio de la venta debe determinarse y designarse por las partes.

Art. 1592. Puede, á pesar de esto, dejarse al arbitrio de un tercero: si este no quiere ó no puede hacer la tasacion, no hay venta.

Art. 1593. Los gastos de actas ó demás accesorios de la venta son de cuenta del comprador.

## CAPÍTULO II

### *Quién puede comprar y vender*

Art. 1594. Pueden comprar y vender todos aquellos á quienes la ley no se lo prohíbe.

Art. 1595. No puede haber contrato de venta entre los esposos, más que en los tres casos siguientes:

1.º Aquel en que uno de los esposos cede bienes al otro, estando separado de él judicialmente, como pago de sus derechos: 2.º Aquel en que la cesion hecha por el marido á la mujer, aunque no esté separada, reconoce una causa legítima, tal como la inversion de sus inmuebles vendidos ó la del metálico que la pertenecian, si estos inmuebles ó dinero no entran en la comunidad: 3.º Aquel en que la mujer cede bienes á su marido para pagarle la suma que ésta le prometió en dote, y cuando hay exclusion de comunidad; salvándose, en estos tres casos, los derechos de los herederos de las partes contratantes, si en ello hay ventaja indirecta.

Art. 1596. No pueden hacerse adjudicatorios, ni por ellos mismos, ni por terceras personas, bajo pena de nulidad:—Los tutores, de los bienes de aquellos cuya tutela tienen:—Los mandatarios, de los bienes que se han encargado de vender:—Los administradores, de los de municipios ó establecimientos confiados á su cargo:—Los oficiales públicos, de los bienes nacionales, cuya venta se hace por su ministerio.

Art. 1597. Los jueces ó sus suplentes, los magistrados funcionando en ministerio público, los escribanos, secretarios de juzgado (*greffiers*), porteros y alguaciles, procuradores, defensores, oficiosos y notarios, no pueden hacerse cesionarios de los derechos y acciones religiosas que son de la competencia del tribunal, en el límite de cuya jurisdiccion ejercen sus funciones, bajo pena de nulidad, gastos, daños é intereses.



### CAPITULO III

#### *De las cosas que pueden venderse*

Art. 1598. Todo lo que está en el comercio puede venderse, cuando no existen leyes particulares que prohiban su venta.

Art. 1599. La venta de la cosa de otro es nula; puede dar lugar á daños é intereses cuando el comprador ignora que fuese de otro.

Art. 1600. No se puede vender la herencia de una persona viva, ni aun con su consentimiento.

Art. 1601. Si la cosa vendida habia perecido en el momento de la venta, esta será nula.—Si hubiera perecido solamente una parte de ella, tiene derecho el comprador á renunciar á la venta ó á exigir la parte conservada, determinando el precio por tasación.

### CAPITULO IV

#### *De las obligaciones del vendedor*

#### SECCION PRIMERA

##### *Disposiciones generales*

Art. 1602. El vendedor debe explicar con claridad á lo que se obliga.—Cualquier pacto oscuro ó ambiguo se interpreta contra él mismo.

Art. 1603. Existen dos obligaciones principales; la de entregar, y la de garantizar la cosa que se vende.

### SECCION SEGUNDA

#### *De la tradicion*

Art. 1604. La entrega es la traslación de la cosa vendida al dominio y posesion del comprador.

Art. 1605. La obligacion de entregar los inmuebles vendidos, se cumple por parte del vendedor cuando ha dado las llaves, si se trata de un edificio, ó cuando ha dado los títulos de propiedad.

Art. 1606. Se realiza la entrega de los efectos mobiliarios,—ó por la tradicion real,—ó por la entrega de las llaves del edificio en que estos están,—y tambien por el solo consentimiento de las partes, si no puede hacerse el traslado en el momento de la venta, ó si el comprador los tenia ya en su poder con otro título cualquiera.

Art. 1607. La tradicion de los derechos incorporeales se realiza por la entrega de los títulos ó por el uso que el adquirente haya hecho de ellos con el consentimiento del vendedor.

Art. 1608. Los gastos de la entrega son de cuenta del vendedor, y los de transporte del comprador, en el caso de no haberse estipulado lo contrario.

Art. 1609. La entrega de la cosa debe efectuarse en el lugar en que estaba al tiempo de hacerse la venta, si no se ha convenido de otra manera.

Art. 1610. Si faltare el vendedor á hacer la entrega en el tiempo convenido por las partes, podrá el comprador, á su eleccion, pedir la anulacion de la



venta, ó que se le ponga en posesion de ella, si el retardo consiste solo por parte del vendedor.

Art. 1611. En todos los casos debe condenarse al vendedor á los daños é intereses por falta de entrega en el término convenido, si resulta de esto perjuicio para el adquirente.

Art. 1612. No está obligado el vendedor á entregar la cosa, si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido un plazo para éste.

Art. 1613. No se le obligará tampoco á hacer la entrega, aunque haya concedido un plazo para el pago, si despues de la venta quiebra el comprador ó está en estado de ruina, de modo que el vendedor esté en peligro inminente de perder el precio, á no ser que el comprador le dé fianza para pagar al término.

Art. 1614. La cosa debe entregarse en el estado en que se encontraba en el momento de la venta.— Desde este dia pertenecen al adquirente todos los frutos.

Art. 1615. La obligacion de entregar la cosa comprende sus accesorios y todo lo que se ha destinado á su uso perpétuo.

Art. 1616. Está obligado el vendedor á entregar el contenido tal como se diga en el contrato, con las modificaciones que á continuacion se dicen.

Art. 1617. Si la venta de un inmueble se ha realizado con indicacion de su capacidad y á razon de tanto la medida, está obligado el vendedor á entregar al comprador, caso de exigirlo éste, la cantidad indicada en el contrato.—Y si la cosa no le es posible, ó el adquirente no la exige, está entonces obli-

gado el vendedor á sufrir una rebaja proporcional en el precio.

Art. 1618. Si por el contrario, en el caso del artículo precedente, se encuentra un continente mayor que el que se ha expresado en el contrato, tiene entonces derecho el adquirente á dar un suplemento de precio, ó á desechar el contrato, bajo el supuesto de que este exceso pase de la vigésima parte del continente declarado.

Art. 1619. En los demás casos, ya sea que la venta haya sido de un cuerpo cierto y limitado, ó que haya tenido por objeto bienes raíces distintos y separados, ó que empiece por la medida ó con la designacion del objeto vendido, seguido de aquella.— El que se exprese esta medida no da lugar á ningun suplemento de precio á favor del vendedor cuando ésta pasa, así como tampoco se le hará rebaja al comprador por la disminucion de la misma, no siendo que la diferencia entre la medida efectiva y la expresada en el contrato sea de una vigésima parte en más ó menos con relacion á los objetos vendidos, en el caso de no haber convenio en contrario.

Art. 1620. En el caso en que segun el artículo precedente haya lugar á un aumento de precio por exceso de medida, tiene derecho el adquirente á aceptar ó desechar el contrato, ó á dar el suplemento del precio, y además los intereses, en el caso de haber guardado el inmueble.

Art. 1621. En cualquier caso en que el adquirente tenga derecho á desechar el contrato, está considerado el vendedor como obligado, respecto al pri-



mero, á restituírle, además del precio, las costas de este contrato.

Art. 1622. La acción en suplemento del precio por parte del vendedor, y la en disminución del mismo ó de rescisión del contrato por parte del comprador, deben intentarse dentro del año, á contar del día del contrato, bajo pena de caducidad.

Art. 1623. Si se han vendido dos bienes raíces por el mismo contrato y por un solo y mismo precio, con designación de la medida de cada uno, y se encuentra ménos capacidad en uno y más en otro, se hace entonces compensación hasta la debida concurrencia: y la acción, sea por suplemento ó disminución de precio, no tiene lugar sino siguiendo las reglas anteriormente establecidas.

Art. 1624. La cuestión de saber si el vendedor ó el adquirente debe sufrir la pérdida ó deterioro de la cosa vendida antes de la entrega, se regula por las reglas prescritas en el título de los *Contratos ó de las obligaciones convencionales en general*.

### SECCION TERCERA

#### *De la garantía*

Art. 1625. La garantía que debe el vendedor al adquirente, tiene dos objetos: es el primero la pacífica posesión de la cosa vendida, y el segundo los defectos ocultos de esta cosa ó sus vicios redhibitorios.

##### § 1.º *De la garantía en el caso de evicción*

Art. 1626. Cuando al tiempo de la venta no se ha

estipulado nada sobre la garantía, está de derecho obligado el vendedor á garantizar al adquirente de la evicción que experimente en el todo ó parte del objeto vendido, ó de las cargas que se pretendan sobre el mismo, y que no se hayan declarado en el momento de la venta.

Art. 1627. Pueden las partes por particulares convenios ampliar esta obligación de derecho y también disminuir su efecto; pueden asimismo convenir en que el vendedor no quedará sometido á dar ninguna garantía.

Art. 1628. Aunque se diga que el vendedor no quedará sujeto á dar ninguna garantía, queda, sin embargo, responsable por lo que resulte de un hecho que le es personal: cualquier cosa que en contrario se convenga, es nula.

Art. 1929. En el caso en que estipule la no garantía, el vendedor en el de evicción está obligado á la restitución del precio, á no ser que el comprador no haya conocido en el momento de la venta el peligro de la evicción ó que no haya comprado por su cuenta y riesgo.

Art. 1630. Cuando se ha prometido la garantía ó no se ha estipulado cosa alguna con relación á ella, tiene derecho el comprador, en el caso de evicción, á demandar del vendedor: 1.º La devolución del precio. 2.º La de los frutos, cuando está obligado á dárselos al propietario que le cita de evicción. 3.º Las costas ocasionadas por la demanda de garantía del comprador, y las causadas por el demandante originario. 4.º Y por último, los daños é intereses, así como las costas y gastos legales del contrato.



Art. 1631. Cuando al tiempo de la evicción ha disminuido el valor de la cosa vendida, ó se ha deteriorado considerablemente, bien por la culpa del comprador ó por accidente de fuerza mayor, no está por esto ménos obligado el vendedor á restituir la totalidad de su precio.

Art. 1632. Pero si ha aprovechado el comprador los deterioros causados por él, tiene entonces derecho el vendedor á retener del precio una suma que iguale este provecho.

Art. 1633. Si la cosa vendida ha aumentado de precio en la época de la evicción, siendo este aumento independiente del hecho del comprador, está obligado el vendedor á pagarle lo que vale más del precio de venta.

Art. 1634. Está obligado el vendedor á reembolsar, ó á hacer reembolsar al comprador, en nombre del que le cita de evicción, todos los reparos y mejoras útiles que haya hecho en el predio.

Art. 1635. Si el vendedor hubiera hecho de mala fé la venta del predio de otro, estará obligado á reembolsar al comprador todos los gastos que haya hecho en el mismo, incluyendo los de placer y recreo.

Art. 1636. Si no se cita al adquirente de evicción más que por una parte de la cosa, pero que ésta, relativamente al todo, sea tal que sin ella no hubiera realizado la compra, puede entonces anular la venta.

Art. 1637. Si en el caso de evicción de una parte del predio vendido no se hubiere anulado la venta, la parte por la que el comprador ha sido citado de evicción, deberá serle reembolsada, segun tasacion, en la época de la evicción, y no proporcionalmente

al precio total de la venta, bien sea que la cosa vendida haya aumentado ó disminuido de precio.

Art. 1638. Si la heredad vendida tiene cargas sin que estas hayan sido declaradas, y servidumbres no manifiestas, pero que son de tal importancia que hay por ello lugar á presumir que no se habria comprado al saberlo, puede por esto el comprador pedir la anulacion del contrato, si no prefiriese mejor quedar satisfecho con una indemnizacion.

Art. 1639. Las demás cuestiones á que pueden dar lugar los daños é intereses que resulten para el comprador por la inejecucion de la venta deben regirse por las reglas generales establecidas en el título *Contratos ó De las obligaciones convencionales en general*.

Art. 1640. Cesa la garantía por causa de evicción cuando el comprador se ha dejado condenar por un fallo en última instancia, ó donde no pueda admitirse la apelacion sin citar tambien al vendedor, probando éste que habia medios suficientes para hacer rechazar la demanda.

§ 2.º *De la garantía por los defectos de la cosa vendida*

Art. 1641. El vendedor está obligado á garantizar la cosa vendida por los defectos ocultos que ésta tuviere, si la hicieren inútil para el objeto á que se destina, ó que disminuye de tal modo éste, que no la habria comprado ó hubiera dado ménos al haberlos conocido.

Art. 1642. No es responsable el vendedor de los desperfectos manifiestos de los cuales pudo convenirse el comprador.



Art. 1643. Es responsable de los vicios ocultos, aunque no los haya visto, á ménos de que para este caso se haya estipulado que no estará sujeto á ninguna garantía.

Art. 1644. En el caso de los artículos 1641 y 1643, tiene el comprador derecho á devolver la cosa y de hacerse restituir el precio, ó de guardar la misma y que se le devuelva una parte de dicho precio tasado por peritos.

Art. 1645. Si conociese el vendedor los vicios de la cosa, está obligado además de la restitucion del precio que ha recibido, á la de todos los daños é intereses que haya sufrido el comprador.

Art. 1646. Si ignorase el vendedor los vicios de la cosa, no se le obligará más que á la restitucion del precio, y á reembolsar al comprador los gastos ocasionados por la venta.

Art. 1647. Si la cosa que estaba viciada ha perecido por causa de su mala calidad, es la pérdida para el vendedor, que estará obligado respecto al comprador á restituirle el precio, y además los daños explicados en los dos artículos precedentes. La pérdida originada por causa fortuita será de cuenta del comprador.

Art. 1648. La accion que resulta de los vicios redhibitorios, debe ser intentada por el adquirente en un plazo breve, segun la naturaleza de los vicios redhibitorios y la costumbre del lugar en que se hizo la venta.

Art. 1649. Esta no tiene lugar en las ventas hechas por autorizacion judicial.

## CAPÍTULO V

### *De las obligaciones del comprador*

Art. 1650. La obligacion principal del comprador, es pagar el precio el dia y en el lugar convenidos en la venta.

Art. 1651. Si no se ha convenido nada respecto á esto al hacerse la venta, debe pagar el comprador en el lugar y tiempo en que debe hacerse la entrega.

Art. 1652. El comprador debe los intereses del precio de la venta hasta que pague el capital en los tres casos siguientes:—habiéndose convenido de esta manera al tiempo de la venta;—si la cosa vendida y entregada rinde frutos ú otras utilidades;—si ha sido el comprador requerido para el pago.—En este último caso no corren los intereses sino despues del requerimiento.

Art. 1653. Si se le molesta al acreedor ó tiene un justo temor de que lo será por una accion hipotecaria ó de reivindicacion, puede suspender el pago hasta que el vendedor haya hecho desaparecer este temor, á no ser que prefiera dar fianza, ó á ménos que se haya estipulado que á pesar de este inconveniente pagará el comprador.

Art. 1654. Si no paga el precio el comprador, puede pedir el vendedor la anulacion de la venta.

Art. 1655. La resolucion de la venta queda hecha consecutivamente si el vendedor está en peligro de perder la cosa y el precio.—Si no existe este peligro, puede conceder el juez un plazo al comprador, más ó ménos largo, segun las circunstancias.—Pa-



sándose este término sin que haya pagado el comprador, se determinará la resolución de la venta.

Art. 1656. Si al hacerse la venta de un inmueble se ha estipulado que faltándose al pago del precio en el término convenido, se anulará de derecho la venta, esto no obstante, puede el comprador pagar después de la terminación del plazo, si no se ha constituido en mora por un requerimiento: pero después de éste no puede el juez concederle otro plazo.

Art. 1657. En materia de venta de géneros y efectos mobiliarios, tendrá lugar la resolución de la venta *ipso jure* y sin requerimiento en provecho del vendedor, después de la expiración del término convenido para retirarlos.

## CAPÍTULO VI

### *De la nulidad y resolución de la venta*

Art. 1658. Además de las causas de nulidad y rescisión que se han explicado en este título, y de las que son comunes á todos los contratos, puede rescindirse el de venta por retroventa y por la poca monta del precio.

## CÓDIGO CIVIL

DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (1)

### TÍTULO III

#### *Del contrato de compra y venta*

Art. 1.º Habrá compra y venta cuando una de las

(1) Código civil de la República Argentina redactado por el

partes se obligue á transferir á la otra la propiedad de una cosa, y éste se obligue á recibirla y á pagar un precio cierto en dinero.

Art. 2.º Nadie puede ser obligado á vender, sino cuando se encuentre sometido á una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes :

1.º Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación, por causa de utilidad pública.

2.º Cuando por una convención ó por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa á persona determinada.

3.º Cuando la cosa fuese indivisible y pertenezca á varios individuos y alguno de ellos exigiese la licitación ó remate.

4.º Cuando los bienes del propietario de la cosa hubiesen de ser rematados en virtud de ejecución judicial.

5.º Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos la obligación de realizar todo ó parte de las cosas que estén bajo su administración.

Art. 3.º Cuando las cosas se entreguen en pago de lo que se debe, el acto tendrá los mismos efectos que la compra y venta. El que la entrega está sujeto á las consecuencias de la evicción de los vicios redhibitorios y de las cargas reales no declaradas; mas la deuda que se paga será juzgada por las disposiciones del título *Del pago*.

Dr. D. Dalmacio Velez Sarsfield, y aprobado por el honorable Congreso de la República el 29 de Setiembre de 1869.—Edición oficial.—Nueva-York, imp. de Hallet y Breen, 1870.