

ARTICULO PRIMERO

De lo que comprende la obligacion de entregar la cosa

42. El vendedor debe entregar la cosa al comprador, si es que no obre ya en su poder, debiendo practicar al efecto todo lo necesario, como consecuencia de dicha obligacion, y corriendo de su parte cualquier gasto que dicha entrega pueda originarle.

Por esta razon si la cosa vendida se encontrase empeñada en poder de algun acreedor del vendedor, éste viene obligado á sus expensas á desempeñarla para poderla entregar. Así debe interpretarse la ley 5, Cod. de evict. «Ex his »prædiis quæ mercata es, si aliqua à venditore »obligata, necdum tibi tradita sunt, ex empto, »actione consequeris, ut à venditore liberentur.»

43. Se sigue igualmente de este principio, que no estando permitido al que ha vendido su vino entregarlo sin haber obtenido antes de la oficina de contribuciones el correspondiente permiso, debe, para colocarse en estado de cumplir su cometido, sacarlo á sus expensas y remitirlo al comprador, á ménos que se hubiese expresamente convenido que el permiso en cuestion corre de cuenta de éste.

44. Del propio modo, el que ha vendido trigo á tanto por fanega, debe hacerlo mesurar de su cuenta, segun una antigua ordenanza de San Luis, de 1258, á ménos que se hubiese acordado de un modo expreso que la medicion debe correr á cargo del comprador; porque no pudiéndose efectuar la entrega sin haberse hecho antes

la medicion, deberá hacerla practicar el vendedor de su cuenta para poder llevar á efecto la entrega como dejamos dicho.

45. Por idéntico motivo, cuando uno ha vendido varios géneros colocados en un lugar determinado, deberá el vendedor é hacer llevar las llaves al comprador para que pueda recogerlos, ó nombrarle una persona que le conduzca al sitio donde estén y le facilite el retirarlos.

46. Por lo demás, todo lo referente á la conduccion queda á cargo del comprador; porque el vendedor, en cuanto atañe á la entrega de la cosa, ha cumplido plenamente su cometido con haber hecho todo lo que de él dependia al objeto de que pueda el comprador retirarla cuando quiera.

47. La obligacion de entregar una cosa encierra igualmente la de que sean entregados los accesorios de la misma.

Respecto á las cosas que son consideradas como parte de una finca en despoblado ó de una casa que esté sita en una ciudad, «véase nuestra »Introduccion general sobre la costumbre de »Orleans, n.º 47 y 48, y las notas sobre los artículos 353, 355 y 356 de la referida costumbre.

Los títulos y demás documentos que concierren á una finca, son accesorios que el vendedor está en la obligacion de entregar al comprador.

Finalmente debe entregar con la cosa los frutos, tanto naturales como civiles, nacidos y percibidos con posterioridad á la entrega del precio; «Paulo, sentent. II, 17, 7; Cujac. obs. XXI, »15.»

Esta restitucion de los frutos es debida «ex »natura contractus;» y no es necesario, para

que tenga lugar, el que el vendedor haya dejado vencer con exceso el plazo señalado para la entrega de la cosa; sino que, ya antes de la moratoria, debe dar cuenta exclusivamente de los frutos percibidos, al paso que despues de ella debe dar razon aun de los no percibidos, á haberlos podido percibir el comprador (1).

48. Por último, la entrega á que el vendedor se obliga, mediante el contrato de venta, es una entrega por la cual debe transferir al comprador todo el derecho que tiene en la cosa.

Pero el vendedor no se obliga precisamente por el contrato á transferir la propiedad de la cosa que vende si no es propietario de la misma; sino tan solo á poner al comprador en posesion de la cosa y á defenderle contra todos los que quisieran luego arrebatársela ó pretender sobre la misma algun derecho. «Hactenus tenetur ut »rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus

(1) En las ventas de casas se comprende todo lo que forma parte de ellas ó se tiene para su servicio l. 13 «ædibus, D. de act. emp. et venditi» el pozo, cuerdas, jarros ó depósitos de aguas y sus saltos y conductos, aunque esten fuera del edificio, y los canales, l. 15, cód. se exceptúan los peces del estanque, de l. 15, pollos, gallinas y demás animales que hay en el fondo, l. 16. cód.

Se comprende además lo que está enclavado ó adherido, como las prensas, lagares, cubas, puertas; pero esto mismo es del vendedor si está suelto, y tambien la leña y el estiércol si lo tenia para vender, pero es del comprador si lo tenia para estercolar, l. 17, Cód.

No se comprende el vino y los frutos, cuadros, mármoles, adornos y alacenas, y otras cosas aunque queden colgadas en las paredes y columnas, ni los materiales amontonados para edificio. D. l. 17.

En una palabra, viene comprendido en la venta de edificios todo lo que es de uso perpétuo de los mismos, aunque se hubiese quitado para recomponer y volver á colocar, y se exceptúa lo que en el acto no es del edificio ni existe en él bajo el concepto de adhesion ó perpetuidad, D. l. 17, l. 32, D. de pignor, et hipot.

»faciat;» l. 30, § 1, de act. empt. Por esto, si alguno me ha vendido de buena fé una finca que no le pertenecia y me ha puesto en su posesion, aunque luego despues llegue yo á averiguar que no era propietario de la misma, sin embargo no tengo ninguna accion contra él mientras no me halle perturbado en mi posesion, conforme hemos visto «supra,» n.º 1.

Á esta decision hay costumbre de oponer la ley «fin. ff. de cond. caus. dat.,» á la que se suele tambien contestar que la ley opuesta no puede referirse al caso de un contrato de venta, sino á otra especie de contrato, «do ut des;» por el que uno se habia formalmente obligado á transferir al otro contratante la propiedad del esclavo Sticho objeto de este contrato.

Caillet, catedrático de Poitiers, hácia principios del siglo xvii, en un concienzudo comentario «ad tit. Cod. de evict.,» que hablamos en el *Thesaurus* de M. Meerman, tomo II, ad. l. 5, d. tit., dice que el principio de los jurisconsultos romanos de que el vendedor no viene en rigor obligado á transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida, es un principio puramente arbitrario adoptado por dichos jurisconsultos, que se aparta de la naturaleza del contrato, y que de ningun modo debe seguirse en nuestra práctica forense: este autor no cita á ningun otro en apoyo de su opinion. El principio de los jurisconsultos citados parece fundarse en la naturaleza misma del contrato y en las palabras con que se efectúa la venta: en efecto se dice que el vendedor *vende*, y para explicar esta palabra se añaden estas otras *cede*, *renuncia* y *deja*, y promete «garantir y defender

»de cualesquiera perturbacion.» Estas palabras no entrañan otra obligacion contraida por el vendedor que la de ceder al comprador con entregarle la cosa todo el derecho que tiene en la misma y la de sostenerle en su posesion siempre que en ella se viese molestado. La obligacion de transferir la propiedad de la cosa no se halla, pues, expresada por las palabras transcritas.

ARTICULO II

Del tiempo y del lugar de la entrega

§ 1. *Del tiempo*

49. Para que el vendedor cumpla con lo que está obligado, no basta que esté dispuesto á entregar la cosa vendida; es necesario tambien que la entregue en el tiempo y lugar señalados.

Si por el contrato se ha pactado que la entrega deberá hacerse en un plazo determinado, á ello deberá atenerse el vendedor; y quedaria responsable de los daños y perjuicios que pudieran irrogarse al comprador por el hecho de no haberse efectuado en el término señalado, salvo el caso en que, por una causa imprevista, le hubiese sido imposible verificarlo; «puta,» si un carpintero que me ha vendido una prensa y obligádose á hacerla y entregarla para la próxima vendimia, ha sido sorprendido por una enfermedad tan aguda que no ha podido entregarla en el tiempo marcado ni tenido ocasion para avisarme, me la procura de otro, no vendrá obligado á responderme de los perjuicios

que me haya ocasionado. *Molin. Tr. de eo quod int. n. 187.*

Aunque, segun los principios de derecho, el solo transcurso del tiempo, sin mediar interrupcion, es bastante para constituir en demora al vendedor y hacerle responsable de los daños y perjuicios del comprador, con todo en Francia es costumbre generalizada que el vendedor deba ser interpelado judicialmente, esto es, mediante citacion ó requerimiento.

50. Cuando no se ha prefijado plazo para la entrega de la cosa, deberá entregarla el vendedor tan pronto como el comprador la reclame, despues de haber pagado ú ofrecido el precio, á ménos que una justa causa viniera á retardar la entrega.

§ 2.º *Del lugar*

51. Si por el contrato se ha convenido el lugar de la entrega, en este debe efectuarse; sin que el comprador esté obligado á recibirla en sitio distinto, ni el vendedor puede ser obligado á entregarla en otra parte.

52. Si no se ha señalado lugar, la entrega deberá efectuarse en donde esté la cosa. Al comprador toca mandar por ella; no pudiendo el vendedor, despues del contrato, sin una justa causa, transportarla á otro lugar donde la entrega resultase más incómoda ó gravosa al comprador; si así lo hiciese, deberia indemnizar á éste de lo que le costase de más el retirarla.

ARTICULO III

De la obligacion de conservar la cosa hasta su entrega

53. La obligacion que el vendedor contrae «*præstare emptori rem habere licere,*» encierra explícitamente la de velar por la conservacion de esta cosa hasta su entrega.

54. ¿Qué cuidado exige esta obligacion de conservar la cosa? No exige un cuidado de los más excesivos y sí tan solo un cuidado comun y ordinario, tal como lo dispone la ley 35, § 4, *de cont. empt.*, de conformidad al siguiente principio de derecho: «*In contractibus in quibus utriusque contrahendis utilitas versatur, levis culpa, non etiam levissima præstatur;*» l. 5. § 2, *commod.*

55. Esta obligacion de velar por la conservacion de la cosa cesa tan pronto el comprador se constituye en demora para retirarla; porque esta obligacion, siendo una consecuencia de la que se tiene de entregar la cosa, resulta que el vendedor no ha podido obligarse á conservarla sino hasta verificarse la entrega; por lo que se le debe declarar libre de este cuidado desde el momento que la cosa debia haberse retirado y no se ha hecho por culpa del comprador: de donde se sigue que éste no puede prolongar tal obligacion del vendedor.

Aunque el vendedor esté libre del cuidado de velar por la conservacion de la cosa vendida, no deja por esto de estar obligado con respecto á dicha cosa, á todo lo que exige la buena fé: «*Quim moram emptor adhibere cæperit, jam non culpam, sed dolum tantum præstandum a*

»*venditore;*» l. 17, D. *per. et com. rei vend.* Por esto, si despues que el comprador esté constituido en demora, el vendedor por malicia, la deja perder ó destruir, será responsable de esta pérdida. Lo mismo seria si se le pudiese atribuir una negligencia crasa, ó una grave falta; porque tales descuidos apenas difieren de la malicia, siendo todo contrario á la buena fé: «*Lata culpa dolo comparatur;* l. 1. § 1, D. *Si mens fals.* «*Dissoluta negligentia, prope dolum est;*» l. 29 D. *mand.* Por ejemplo, yo he vendido á un comerciante mi vino que éste no ha mandado retirar cuando debia; aunque este vino corra á sus riesgos, y que yo no vengo más obligado á velar por su conservacion, sin embargo, si se me avisa que está en inminente peligro de perderse, y que siéndome fácil evitarlo, dejo de hacerlo, habré incurrido en una culpa lata que tiene algo de malicia, por cuyo motivo seré responsable de la pérdida (1).

ARTÍCULO IV

*La extincion ó la pérdida de la posesion de la cosa vendida
¿cuándo hace cesar la obligacion de entregarla?*

§ 1.º *De la pérdida ó extincion de la cosa.*

56. Segun los principios que hemos establecido en nuestro *Tratado de las Obligaciones*, p. 3, cap. 6, cuando se ha vendido una cosa cierta, la obligacion de entregarla cesa y se extingue si la cosa vendida perece sin culpa del vende-

(1) Tit. 6, lib. 18, del Digesto. L. 27, tit. 5, Part. 5.

dor y antes que éste se haya constituido en demora, porque no puede haber más deuda no existiendo la cosa debida.

Si quedase algún resto de la cosa vendida, vendrá únicamente obligado el vendedor á entregar lo que quede.

57. Cuando la cosa ha perecido por algún hecho ó culpa del vendedor, no queda libre de su obligación, sino que deberá satisfacer al comprador los daños y perjuicios resultantes de la pérdida de la cosa, puesto que estaba en la obligación de conservar la cosa que es accesoria de la de entregarla.

Lo propio sucede cuando la cosa ha perecido por hechos de algún dependiente, de los cuales es responsable el vendedor; «Tr. de las oblig.» n.º 456. Pero si la cosa ha perecido por hechos de algún extraño sin que hubiera podido evitar el comprador, queda el vendedor libre de su obligación; debiendo tan solo ceder al comprador sus derechos y acciones para que pueda proceder contra el que ha causado la pérdida de la cosa (1).

58. Tienen aplicación estos principios cuando la cosa ha perecido antes de constituirse en demora el deudor; pero si ha perecido después aunque sea debido á una fuerza mayor, y sin culpa del vendedor, en tal caso éste no queda siempre libre de su obligación; porque si la cosa no hubiese igualmente perecido en casa del comprador, á habersele entregado cuando se le requirió al efecto, deberá pagarle el valor correspondiente. La razón en que se apoya esta

(1) Código de la República Argentina, art. 92, tít. 3.

doctrina es la misma que la que hemos expuesto en nuestro *Tratado de las obligaciones* n.º 663, esto es, que un acreedor no puede sufrir las consecuencias de la demora del deudor: «Mora »debitoris non debet esse creditori damnosa.» Así, por ejemplo, si después de haber espirado el plazo para la entrega del caballo que os he vendido, cae un rayo sobre la cuadra donde está, y lo mata; seré responsable de esta pérdida porque se habría evitado á haberse hecho entrega del caballo en tiempo oportuno.

Pero aunque la cosa haya perecido después de la demora, si igual suerte le hubiese cabido en casa ó en poder del comprador, no será el vendedor responsable de la pérdida, quedando igualmente libre de su obligación; porque en este caso no cabe decir que la pérdida sufrida es debida á la demora, como por ejemplo: si un caballo vendido muere, aunque sea después de estar en demora el vendedor, de una inflamación ú otra enfermedad que hubiera igualmente cogido estando en poder del comprador. *Tr. de las obl. n.º 664.*

Con todo, si el comprador fuese un chalan que hubiese comprado el caballo con el fin de venderlo de nuevo, quedará el vendedor responsable de la pérdida del mismo; porque el comprador hubiera podido venderlo nuevamente antes de sufrir dicha enfermedad, y por consiguiente no podría alegarse que la cosa hubiese perecido igualmente teniéndole en su poder; «*ibid.*»

§ 2.º Del caso en que la cosa vendida ha sido puesta fuera del comercio de los hombres.

59. Si despues del contrato la cosa vendida ha dejado de estar en el comercio de los hombres, sin la intervencion de algun hecho ó culpa del vendedor, como cuando el gobierno se apodera de un campo objeto de la venta, para construir por el mismo una carretera real, cesa y queda extinguida la obligacion de entregar la cosa; quedando solamente obligado el vendedor á ceder al comprador sus derechos para hacerse debidamente indemnizar del Rey, caso que éste así lo juzgue á propósito; «*Tratado de las obligaciones n.º 650.*

§ 3.º Del caso en que el vendedor ha perdido la posesion de la cosa vendida despues del contrato.

60. Aunque la cosa que me ha sido vendida subsiste todavía, y no esté fuera del comercio de los hombres, si despues del contrato ha perdido el vendedor su posesion por causas imprevistas é inevitables, como si la cosa le hubiese sido arrebatada violentamente, cesa su obligacion de entregarla, debiendo tan solo cederme las acciones que pueda tener al objeto de recobrar yo la posesion á mis riesgos. *Tratado de las obligaciones n.º 656.*

Pero cuando el vendedor ha vendido una cosa cuya posesion no tenia al tiempo del contrato, ó que debiese ser despojado de la misma por alguna causa existente desde el tiempo del contrato, por cuyo motivo hubiera tenido que garantizarla al comprador, aun despues de habér-

sela entregado, *infra, sect. 2*; aunque en este caso no tenga el vendedor la posesion de la cosa y que no se la pueda entregar, con tal que la cosa exista, subsistirá la obligacion que ha contraido de entregarla, quedando responsable de los daños y perjuicios que resulten por la falta de cumplimiento. «*Nec obstat*» que no se puede obligar á uno á lo imposible; porque esta máxima es verdadera en cuanto á la imposibilidad absoluta, pero no en cuanto á la relativa, conforme hemos visto en nuestro *Tratado de las obligaciones*, n. 133, 136.

ARTÍCULO V

De la accion que nace de la obligacion de entregar la cosa, y de los daños y perjuicios á que el vendedor debe estar condenado á falta de cumplimiento de esta obligacion.

61. De la obligacion que el vendedor contrae para con el comprador de entregarle la cosa vendida, nace la accion «*ex empto*» que éste tiene contra aquel para hacérsela entregar con todos sus anexos, títulos y frutos.

1.º Examinaremos cuál es la naturaleza de esta accion; 2.º á qué debe atenderse el comprador para que pueda intentarla; 3.º si el comprador puede, en virtud de esta accion, hacerse poner á todo trance en posesion de la cosa vendida cuando el vendedor se resiste á entregarla; 4.º cómo se resuelve esta accion á falta de tradicion, y 5.º de qué clases de daños y perjuicios queda responsable el vendedor.