

ARTICULO IV

De la cláusula por la que el vendedor se obliga á dar al precio un destino determinado

268. Sucede muy á menudo que cuando uno vende una finca, estipula con el comprador que el precio que le satisfaga lo ha de destinar para pagar cierto crédito, ó en general para adquirir otras fincas ó rentas, al efecto de hacerle transmitir los privilegios de los vendedores ó acreedores, á cuyo pago debe el vendedor emplear el dinero del comprador.

El efecto de la obligacion que aquel contrae por esta cláusula, es que si no la cumple, ya sea con emplear el dinero en cualquiera otra cosa ó con disiparla, ya con omitir en las cartas de pago que otorga á su acreedor ó á aquel de quien adquiere una finca aquellas declaraciones necesarias para hacer al comprador adquirir la subrogacion, tiene éste en este caso la accion «ex empto» contra el vendedor, á fin de que, en virtud de la falta de cumplimiento de esta obligacion, quede el contrato nulo, viniendo obligado á devolver al comprador el precio, y á indemnizarle de los daños y perjuicios que se hayan originado. Hasta ordinariamente debe el comprador estar condenado con pena corporal, porque constituye una mala fé y una especie de estelionato (1) de su parte el haber hecho desaparecer el dinero que no le habia dado sino en la completa seguridad de que lo emplearia en la forma convenida.

(1) Fraude ó engaño.

269. Como que el comprador no tiene otro interés en el cumplimiento de esta cláusula que tener una completa seguridad de que su adquisicion está fuera de todo riesgo, puede el vendedor evitar el efecto de esta accion con procurar por otra parte esta seguridad al comprador, colocándole de este modo fuera de todo interés. Por esto yo opino que se debe conceder al vendedor la alternativa de hacer decretar la finca á sus costas dentro de un plazo que se le deberá señalar al objeto de purgar todas las hipotecas y cargas reales de que puede estar gravada, siempre que haga constar que queda libre de todo derecho de viudedad ú otro parecido por ser derechos que no los juzga el decreto; ó que si existe alguna, se la considere insignificante comparada con el precio de la finca, dando además el vendedor la debida seguridad para responder de la misma.

CAPÍTULO IV

De las obligaciones que el que ha vendido una cosa de otro contrae para con el propietario de la misma

270. En los capítulos que anteceden hemos tratado de las obligaciones del vendedor, que nacen del contrato de venta, con relacion al comprador con quien ha contratado. Pues bien; el que vende una cosa de otro, además de estas mismas obligaciones que contrae para con el comprador, contrae otras para con el propietario de la cosa que ha vendido.

Estas obligaciones propiamente no nacen del contrato de venta «per se,» puesto que los con-

tratos no crean obligaciones sino entre las partes contratantes; nacen de otra cosa distinta que es precisamente de lo que nos vamos á ocupar.

271. Para esto hay que distinguir diferentes casos. Es el primero, aquel en que uno vende una cosa mueble que sabe no le pertenecé. No cabe duda alguna que al vender y entregar esta cosa, que sabe no le pertenece, comete un robo para con el propietario de la misma; *l. 1, l. 7, Cod. de usuc. pro empt.*, contrayendo, por consiguiente, para con el mismo, la obligacion que nace de esta especie de delito. De esta obligacion nace la accion que llamamos «condictio »furtiva,» por la que éste propietario tiene derecho á exigirle la restitucion de la cosa, ó el precio á falta de poderle restituir aquella.

Este precio que está obligado á restituir al propietario, á falta de la cosa, puede ser más subido que aquel por el cual la ha vendido, porque si la hubiese vendido por ménos de su justo valor, es evidente que el propietario á quien tendria que devolver la misma cosa, no tiene obligacion de contentarse con este precio: á falta, pues, de poderle devolver la misma cosa, debe, al ménos, restituirle su verdadero valor.

Este vendedor puede aun venir obligado á más del verdadero valor de la cosa, porque si el propietario sufre, ó ha sufrido, ciertos daños y perjuicios por estar privado de la cosa, debe indemnizarle de los mismos, segun prescribe la regla general, que aquel que ha cometido alguna especie de delito, cualquiera que sea, debe indemnizar debidamente al perjudicado.

272. Cuando el que ha vendido una cosa que

sabia no le pertenecia, ha vendido esta cosa por un precio muy ventajoso, y que luego ha vuelto á ser su poseedor, á cualquier título que sea, ¿puede el propietario de la misma optar ó por la cosa, ó por el precio por que la vendió, ofreciéndole dejar la cosa en este último caso? Yo opino que le compete este derecho de eleccion, por que habiendo este poseedor de mala fé cometido un robo con vender y entregar la cosa que sabia no le pertenecia, es lógico que no debe reportar utilidad ninguna de este robo, ni por consiguiente, retener el precio ventajoso por el que la vendió. El que indebidamente retiene la cosa de otro, viene obligado para con el propietario á quien pertenece, no solo á la restitucion de la misma, sí que tambien á la entrega de la ganancia que haya reportado con ella; la equidad natural no consiente en modo alguno que ninguno pueda aprovecharse de su delito: «Fraus sua nemini opitulari debet.»

273. El segundo caso es cuando uno ha vendido sin derecho, como cosa propia, una finca ó una cosa incorporal que sabia me pertenecia. En este caso no comete un robo propiamente dicho, puesto que son cosas no susceptibles de robo, «quum furtum non cadat nisi in res mobiles et corporales;» *l. 25, D. de furt.*; pero sí una injusticia parecida; y como la equidad natural no permite que pueda nadie aprovecharse de la injusticia que comete, en el caso que prefiriese yo el precio por el que la cosa ha sido vendida á la misma cosa, y que renunciase al derecho que tengo de reivindicarla, viene obligado á devolvérmelo, «actione in factum.» si es que ya lo haya recibido, ó de sustituirme en sus

derechos contra el comprador para exigirselo, caso que todavía no lo haya recibido.

274. No implica que el que ha vendido como suya una cosa que sabía no le pertenecía, la poseyese con título ó sin él: tampoco importa que la poseyera á título lucrativo ni aun á título oneroso, porque aun cuando la poseyese á título oneroso, poi más que la hubiese comprado de buena fé, no ha dejado de contraer la misma obligacion de devolvérmela tan pronto ha tenido conocimiento de que me pertenecía. El derecho natural no solamente prohíbe el tomar, sino tambien el retener la cosa de otro. Por esta razon cuando, en vez de devolvérmela, dispone de la misma como cosa propia, aunque la haya comprado de buena fé, no deja por esto de cometer un robo si es mueble corporal, y si es una finca, una injusticia parecida al robo, que le obliga á todo lo que hemos dicho arriba.

275. El tercer caso es cuando aquel que poseia de buena fé la cosa de otro á título de donacion ó de legado, la ha vendido de buena fé y como propia, ignorando que pertenecía á otro. El propietario de esta cosa que despues haya perecido ó desaparecido ¿puede exigirle la restitution del precio por el que la vendió? Este caso es distinto de los dos anteriormente citados, porque en éste he vendido la cosa de buena fé; por consiguiente, al venderla, no he cometido ninguna injusticia para con el propietario. Esto con todo, Africano decide en la *ley 23, D. de reb. cred.*, que hasta en este caso puede el propietario exigir la restitution del precio al que la ha vendido: «Si eum servum qui tibi legatus sit, quasi mihi legatum possiderim, mor-

»tus es posse te mihi pretium condicere Julianus ait.» Esta decision se funda en la siguiente grande regla de equidad natural, que nadie puede enriquecerse con bienes ajenos; de lo que se deduce que yo no puedo aprovecharme del precio de la cosa de otro que he vendido por error como perteneciente á mí. Esta es la razon que nos expone dicho jurisconsulto en la ley arriba citada: «Posse te mihi pretium condicere Julianus ait, quod ex re tua locupletior factus sim.»

276. El cuarto caso es aquel en que uno vende de buena fé la cosa de otro que habia comprado tambien de buena fé á uno que no era propietario de la misma; si esta cosa ha perecido luego ó desaparecido, ¿podrá el verdadero propietario reclamar el precio por el que se ha vendido? Aquí no podemos aplicar las razones en que hemos fundado afirmativamente la decision del caso precedente. Uno la ha vendido de buena fé, y parece que no puede decirse, como en el caso anterior, que con venderla se haya enriquecido con el precio de la cosa de otro, porque al venderla, primero que enriquecerse, ha debido recobrar el precio que le habia costado. Solo el caso en que la hubiese revendido por un precio más subido que aquel por el que la compró, puede, en cierto modo, asemejarse al precedente indicado, y poder obligar al vendedor á la restitution, no todo el precio, sino tan solo del excedente de lo que habia costado. No obstante estas razones, Pulveo, en su *Tratado de rei alien.*, cap. 20, estima que el que ha vendido, aunque de buena fé, una cosa de otro que á su vez la hubiese comprado de uno que no

era propietario de la misma, viene obligado á restituir el precio al verdadero propietario «utili »actione negotiorum; gestorum,» porque el vender esta cosa, aunque creyese administrarsu propio negocio en la persuasion de que esta cosa le pertenecia en rigor, sin embargo, agenciaba más el negocio del propietario de esta cosa que el suyo propio; y esta gestion le obliga á dar razon al propietario, «domino negotii,» de lo que ha percibido por causa de la misma. Lo debe, no segun la sutilidad del derecho, puesto que no ha tenido intencion de contraer ninguna obligacion de dar cuenta de esta venta, contando vender una cosa suya, sino segun la equidad, porque en efecto al vender esta cosa, ha manejado el negocio de aquel á quien pertenecia. «Tenetur actione negotiorum gestorum, non »quidem directa, sed utili.» Pulveo, para apoyar esta opinion, se funda en la *ley fin. D. de neg. gest.* Supongamos, en el caso de esta ley, que Pedro ha comprado á Antonio un esclavo, y que haya vendido de buena fé, como propia, una cosa hallada en su poder, la cual me pertenecia y me habia sido robada por dicho esclavo. Africano decide que á Antonio compete accion contra Pedro para la reclamacion del correspondiente precio: «De pretio negotiorum gestorum »actio mihi danda, ut dari deberet, si negotium »quod tuum esse existimares, quum esset meum, »gessisses.» Esta opinion de Pulveo no me parece bien justificada. La ley en que se funda no es decisiva. Pedro ha comprado el esclavo, pero no la cosa que este esclavo habia robado á Antonio y que aquel vendió: esta cosa nada le costaba. De suerte que esta ley prueba solamente que el que

ha vendido, aunque de buena fé, la cosa ajena que poseia á título lucrativo, está obligado á devolver el precio al verdadero propietario; pero no prueba que venga obligado á ello cuando la ha comprado. Se insistirá tal vez en decir que la razon expuesta en esta ley para fundar la demanda del propietario en reclamacion del precio, es que con vender como propia la cosa que me pertenecia, Pedro ha agenciado en efecto el negocio de Antonio aunque creyese agenciar el suyo propio: luego, se dirá que todas las veces que Pedro ha vendido, aunque de buena fé, y como propia, una cosa que me pertenecia, milita la misma razon. Milita, ya sea que Pedro poseyese la cosa á título lucrativo, ya sea que la hubiese comprado, porque siempre se dice con verdad que Pedro ha vendido cosa de Antonio, y que por consiguiente ha manejado su negocio. Puede contestarse á este argumento que cuando aquél vende de buena fé una cosa que ha comprado, aunque esta cosa no le pertenezca, y si á Antonio la venta que verifica de la misma, constituye verdaderamente un negocio suyo y no de éste, «tuum negotium geris, non meum.» Si en el caso de la ley arriba citada, se dice que está Pedro obligado á dar á Antonio razon de la cosa que le ha vendido, lo propio que si Pedro ha manejado el negocio de Antonio, creyendo manejar el suyo, no es por la sola razon que la cosa que ha vendido era una cosa que pertenecia á éste, sino que es tambien porque esta cosa que pertenecia á Antonio era una cosa que la habia robado el esclavo que le vendió, una cosa que Pedro no habia comprado, que nada le habia costado, y de cuyo precio no debia por consiguiente aprove-

charse á expensas de Antonio. La venta que ha hecho Pedro de esta cosa, siendo una venta, cuyo precio, segun las reglas de la equidad, no podia redundar en provecho suyo, sino en el de Antonio, se sigue de esto que creyendo manejar aquel un negocio suyo lo ha manejado de éste. De esta explicacion podemos deducir, que esta ley, al igual que la *ley 23, D. de reb. cred.*, no es decisiva sino en cuanto al tercer caso, y quenada prueba respecto al presente. La *ley 3, Cod. rei vend.*, y la *ley 1, Cod. de reb. alien. non aliem.*, prueban todavía ménos para la opinion de Pulveo, puesto que estas leyes pueden referirse al caso que el vendedor hubiera tenido conocimiento al vender la cosa de que no le pertenecia. La opinion de Pulveo no está, pues fundada sobre ningun texto de derecho. De la *ley 17, D. de reivend.*, se puede al contrario sacar un argumento contra su opinion. Sedice en esta ley que en el caso que Mævio, propietario de una cosa que he comprado á Tito, hubiese entablado demanda de reivindicacion, si despues de la demanda, y «*post acceptum iudicium,*» he vendido esta cosa á un segundo comprador, y que haya parecido en virtud de este hecho, vengo obligado á dar razon á Mævio, propietario de esta cosa, del precio por el que la haya vendido. Habiendo Ulpiano decidido en esta ley que estaba obligado á devolver el precio, «*post acceptum iudicium,*» se deduce por un argumento negativo, que no estaré obligado á ello si la he vendido de buena fé antes de entablarse demanda ninguna, si bien es verdad que los argumentos negativos no siempre son concluyentes.

TERCERA PARTE

De las obligaciones del comprador

277. Las obligaciones del comprador nacen, al igual que las del vendedor, ya de la naturaleza misma del contrato, ya de las cláusulas particulares que contiene.

SECCION PRIMERA

De las obligaciones del comprador que nacen de la naturaleza del contrato

278. Las obligaciones del comprador que nacen de la naturaleza del contrato son, 1.^a la que se refiere al pago del precio é intereses, y 2.^a la de llevarse la cosa vendida y de indemnizar al vendedor de lo que haya gastado para conservársela.

De la obligacion de pagar el precio

279. La principal obligacion que contrae el comprador es la de pagar el precio convenido.

De esta obligacion nace una accion «*actio venditi*» que tiene el vendedor para exigir el pago del precio (1).

280. Cuando el contrato no señala ningun plazo, el vendedor podrá incontinenti ejercer esta accion contra el comprador, prévia oferta

(1) Ley 46, tít. 28. Part. 3 y 28, tít. 5. Part. 5. art. 28 del cap. 11 del lib. 3 del Código de la República Argentina; art. 1490, Cód. de Guatamala.