

SECCION VI

Sobre si la mora en que está una de las partes contratantes basta por sí sola para dar al otro el derecho de pedir la anulacion del contrato.

476. Segun los principios del derecho romano, la mora en que está una de las partes contratantes de cumplir con la obligacion que se impuso, no es siempre una causa bastante para dar á la otra parte el derecho de pedir la anulacion del contrato.

Por ejemplo, si el comprador está en mora de pagar el precio, no puede, por esto, el vendedor pedir la anulacion del contrato, y sí tan solo exigir, por las vias de derecho, el pago del precio estipulado. Decision de la *ley 8, Cód. de cont. empt.* «Si vineas distraxisti, nec pretium numeratum est, actio tibi pretii, non eorum quæ de-distis repetitio competit. La *ley 14, Cód. de resc. vend.*, dice igualmente, «non ex eo quod emptor non satis conventioni fecit, contractus constituitur irritus.» (1).

Estos principios han sido en otro tiempo seguidos en nuestro foro francés, como se desprende de lo que dice Despeisses, *tit. 1. sect. fin. n. 19*, y los autores por él citados.

Pero como por lo regular no hay posibilidad de cobrar de los deudores sin grandes desembolsos, ha sido forzoso á los tribunales sepa-

(1) Página 95, tomo V, Ley 27, tit. 5, Part. 5, art. 1654, Cod. de Francia; Cod. Rep. Argentina, art. 28, tit. 2; Cod. de Guatemala, art. 1490 y siguientes y Cod. del Uruguay, articulo 94.

rarse del rigor de tales principios, consintiendo que el vendedor pida la anulacion del contrato de venta por falta de pago del precio, aunque no haya pacto comisorio. Una diferencia hay, y es que cuando el contrato tiene pacto comisorio, el juez debe desde luego fallar la anulacion del contrato en virtud de la demanda presentada al espirar el tiempo señalado por el pacto, y permitir al vendedor que se posesione de nuevo de la finca vendida; al paso que cuando no hay pacto comisorio, el juez dicta primeramente sentencia por la que fija á su arbitrio cierto tiempo para que durante el mismo haga efectivo el comprador el pago del precio, transcurrido el cual, se permitirá al vendedor entrar de nuevo en la posesion de la cosa vendida; y si el comprador no paga en el tiempo señalado al efecto, debe aun el vendedor obtener una segunda sentencia por la que se declarará completamente nulo el contrato de venta por falta de pago en el tiempo marcado, permitiéndole en consecuencia entrar de nuevo en posesion de la cosa.

Dictada la sentencia de nulidad del contrato, puede aun el comprador retener la cosa vendida con apelar de la sentencia y ofrecer al propio tiempo el pago del precio, intereses y costas del juicio.

Hemos tratado la presente cuestion bajo el punto de vista de una venta hecha al fiado. Si ésta se hubiese hecho al contado, y que el vendedor, en la seguridad de recibir el precio en el acto, haya hecho entrega de la cosa, no habiendo en este caso la tradicion transferido el dominio de la cosa, «supra» n.º 323, no cabe duda

que en este caso puede el vendedor, á falta de pago del precio, reivindicar la cosa y pedir la anulacion del contrato.

En cuanto á todas las demás obligaciones, tanto del vendedor como del comprador, para decidir si la falta de cumplimiento debe dar lugar á la anulacion del contrato, hay que atenderse á las circunstancias que medien; regularmente podrá anularse cuando lo que se me prometió es de tal índole que yo no hubiera querido contratar sin un inmediato cumplimiento de lo estipulado.

Supongamos, por ejemplo, que Antonio me ha vendido una finca faltada de todo pasto, que yo me he propuesto explotar con apacentar en ella mi ganado, y que para suplir esta falta de pasto me ha cedido el derecho de aprovechamiento de yerbas de otra tierra que posee contigua á la que me ha vendido; si luego se le despojara á Antonio de esta tierra, y que no pudiese en consecuencia hacerme gozar en adelante del indicado derecho de aprovechamiento, la falta de cumplimiento de la obligacion que ha contraido para conmigo me da derecho á pedir la nulidad del contrato de venta, porque es evidente que sin el derecho de pasto yo no hubiese querido comprar su finca.

Al contrario, si la tierra vendida tuviese pastos suficientes para mantener el ganado necesario á su explotacion, de modo que el otro derecho de aprovechamiento de yerbas que Antonio me ha cedido no me sea necesario sino tan solo útil, puesto que me permitiria apacentar mayor número de cabezas de ganado y extender por lo tanto más mi negocio; en tal caso no ca-

be decir que yo no hubiese querido comprar su finca sin este derecho de aprovechamiento, sino que la hubiera comprado más barata; no podré, pues, pedir la anulacion del contrato, y si únicamente una rebaja de precio.

SEXTA PARTE

De las promesas de vender y comprar; de las arras y de varias especies particulares de venta.

Esta parte se compone de cinco capítulos. En el primero trataremos de las promesas de vender, de las promesas de comprar y de las arras; en el segundo, de las ventas forzadas, de los remates y de las ventas judiciales; en el tercero, de las ventas de derechos sucesivos y otros derechos universales; en el cuarto, de la venta de un derecho de usufructo, y en el quinto, de la venta de rentas y otros créditos.

CAPÍTULO I

De las promesas de vender, de las promesas de comprar y de las arras.

ARTÍCULO PRIMERO

De las promesas de vender.

§ 1.º *¿Qué se entiende por promesa de vender, y cuándo se considera que uno la ha contraído?*

477. Promesa de vender es una convencion por la que uno se obliga para con otro á venderle una cosa. (1)

(1) L. 6, lit. 5, Pat. 5 Cod. de Francia, art. 1594; Cod. de