

de importancia, puesto que determina la jurisdicción. (1) Hemos contestado de antemano á la argumentación de la Corte. El art. 1,651 no es una regla, es una excepción. Sin duda que el vendedor puede mantener el derecho que tiene por esta disposición excepcional, á la vez que conceder un plazo, pero entonces debe decirlo, pues la concesión de un plazo lo coloca fuera de la excepción.

Hay un caso en el que se puede admitir la decisión de la Corte de Bruselas. La convención no concede plazo al comprador, pero el vendedor consiente en hacer la entrega sin exigir que el comprador le pague el precio. En este caso renuncia á un derecho; queda por saber cuál es la extensión de esta renuncia. Toda renuncia debe interpretarse restrictivamente; el vendedor renuncia al beneficio del pago inmediato, ¿pero renuncia también al derecho de recibir más tarde este pago en el lugar en que tiene derecho de exigirlo? En principio no, á no ser que conste, por las circunstancias de la causa, que tal fué la intención de las partes. Esta es la opinión general. (2)

### § III.—DEL DERECHO DE SUSPENDER EL PAGO DEL PRECIO.

321. «Si el comprador es molestado ó tiene justo temor de serlo por una acción hipotecaria ó por reivindicación, puede suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la molestia.» El art. 1,653 deroga el derecho antiguo. Pothier dice que el vendedor sólo puede pedir el precio cuando el comprador está molestado en su posesión por alguna demanda de reivindicación hipotecaria ú otra, hasta que el proceso termine. (3) Así era necesario que la acción estuviera establecida contra el comprador, que hubiera litigio. Según el art. 1,653, basta que el compra-

1 Bruselas, 14 de Abril de 1827 (*Pasicrisia*, 1827, pág. 133).

2 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 396, nota 9, pfo. 356.

3 Pothier, *De la venta*, núm. 280.

dor tenga justo temor de que lo molesten. Desde que el comprador espera ser vencido de un momento á otro su posesión no es ya pacífica; por consiguiente, el vendedor no cumple su obligación de transmitir la propiedad; la propiedad es un derecho seguro, incontestable, que no admite ninguna molestia. Sin embargo, el temor solo no basta, es necesario un justo motivo. ¿Cuándo puede decirse que el comprador tiene justo motivo de temor?

Esta es una cuestión de hecho. Para que el comprador tenga que temer una evicción es necesario que un tercero pretenda en la cosa un derecho real ó un derecho de propiedad. El comprador no debe probar la existencia del derecho que lo amenaza de evicción; si tuviera esta prueba no sólo podría suspender el pago sino que tendría derecho á promover la nulidad de la venta (art. 1,599). Hay aquí, entre el derecho y la pretensión, una diferencia que la teoría es impotente para precisarla; al juez toca apreciar si el temor del comprador es vano ó si tiene algún fundamento. (1) La existencia de inscripciones hipotecarias en la cosa vendida se considera como un justo motivo para temer. Así sería aunque el vendedor pretendiera que dichas inscripciones son nulas; á él toca provocar la cancelación; mientras subsisten hay un motivo legal de temor, el vendedor debe hacerlo desaparecer. (2) ¿No son estas decisiones muy absolutas? Que la inscripción hipotecaria sea un motivo de temor legítimo esto no es dudoso en teoría. Pero de hecho ¿no debe verse si el comprador tenía conocimiento de las inscripciones cuando la venta? Y tal es efectivamente el caso ordinario, pues es raro encontrar compradores bastante imprudentes para no consultar los registros del con-

1 Duvergier, t. I, pág. 527, núm. 425 Denegada. 29 de Noviembre de 1827 [Dalloz, en la palabra *Contrato de matrimonio*, núm. 1059].

2 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 1180 y 1181.

servador de hipotecas. Y si conocía las inscripciones al comprar ¿no se obligó á pagarlas? ¿No es favorecer la mala fe el permitirle comprar con el propósito de no pagar el precio bajo pretexto del temor de ser molestado? Si las inscripciones hipotecarias no le impidieron que comprara tampoco deben impedirle pagar.

La jurisprudencia admite también como justo motivo de temor, en el sentido del art. 1,653, la existencia de una condición resolutoria; es decir, el hecho de que un vendedor anterior no fué pagado. (1) Esto no es dudoso; á decir verdad este caso se confunde con la reivindicación que la ley menciona, pues la acción del vendedor no pagado contra un tercer adquirente no es otra cosa que una acción de reivindicación. Volveremos á este punto que ya hemos tratado en el título *De las Obligaciones*.

322. No debe confundirse con el caso previsto por el artículo 1,653 aquel en que el comprador está expuesto á ser vencido á consecuencia de la nulidad de la venta. Compra un bien perteneciente á un menor; la venta es nula por inobservancia de las formas prescritas por la ley. El menor, llegado á la mayor edad, podrá pedir la nulidad. ¿Es esto un justo temor en el sentido del art. 1,653? Nó, la ley explica por los ejemplos que da lo que entiende por molestia: es un tercero que pretende tener propiedad por todo ó parte de la cosa vendida, ó un tercero que tiene una inscripción hipotecaria en el inmueble; la molestia procede, pues, siempre de un tercero. Si es una de las partes contratantes que, por razón de su incapacidad, puede pedir la nulidad de la venta, no es esta una molestia legalmente dicha; el contrato liga á las partes capaces (art. 1,125) y, por consiguiente, debe pagar. Esto está también fundado en razón. ¿Con qué derecho se pretendería molestado el comprador

1 Burdeos, 17 de Diciembre de 1835. Casación, 18 de Agosto de 1839 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1177, 3.º y 4.º)

cuando él es el autor de la molestia? Pues comprando el bien de un menor debía cuidar de que las formalidades prescritas por la ley fueran observadas; permitirle invocar la inobservancia de estas formas para suspender el pago sería autorizarlo á prevalecerse de la nulidad del contrato, lo que es contrario á todo principio. La jurisprudencia está en este sentido. (1)

323. El derecho que el art. 1,653 concede al comprador implica que el vendedor no transmitió al comprador la posesión pacífica de la cosa vendida. Esto es un principio de molestia que conducirá probablemente á la evicción, y cuando el comprador está vencido puede pedir la restitución del precio; es natural que no esté obligado á pagarlo cuando es de temerse la evicción. Síguese de esto que el comprador no puede invocar el beneficio del art. 1,653 cuando, suponiendo que esté vencido, no tiene ningún recurso contra su vendedor. Si compra á sus riesgos debe pagar, pues compró una suerte aunque ésta se volviera contra él; esto es la consecuencia natural del carácter aleatorio de la venta.

324. Lo mismo sucedería si el comprador se hubiera obligado á pagar no obstante la molestia. Las partes pueden estipular que el vendedor no estará obligado á ninguna garantía, hasta pueden estipular que el vendedor no restituirá el precio en caso de evicción; con más razón pueden convenir que el comprador no puede suspender el pago no obstante la molestia. El art. 1,653 lo dice y esto es natural. ¿No debe concluirse de esto que el comprador no puede suspender el pago cuando conocía en el momento de la venta el peligro de la evicción? La Corte de París ha sentenciado que el comprador estaba obligado á pagar en un caso en que se había comprometido á pagar el precio en los seis meses de la adquisición; el comprador, dice la sentencia, renunció con

1 Nancy, 20 de Enero de 1840 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1190. Lyon, 27 de Mayo de 1848 (Dalloz, 1850, 2, 192).

esto valerse del peligro de la evicción conocida para negarse al pago. (1) Esto nos parece incontestable, pero la circunstancia de que el comprador se obligó á pagar en un plazo determinado ¿debe ser considerada como una condición requerida para que haya renuncia? Así se enseña. (2) No vemos la razón de ser de esta objeción de que el comprador estipule ó no un plazo; siempre debe pagar, y si no hay plazo debe pagar en seguida. Obligarse á pagar desde luego cuando se conoce una causa de evicción ¿no es renunciar á prevalecerse de esta causa para dispensarse de pagar? Esto nos parece seguro.

Decidimos la cuestión no en derecho sino en hecho. Se trata de saber si el comprador renuncia al derecho que le da el art. 1,658, y toda renuncia levanta una cuestión de intención; es decir, que la solución depende de las circunstancias de la causa. La Corte de Casación ha ido más allá de lo justo, en nuestro concepto, sentenciando que se necesita una cláusula expresa en el contrato. De que el art. 1,653 dice que el comprador no puede suspender el pago cuando se obligó á pagar no obstante la molestia, la Corte concluye que el simple conocimiento del hecho que podrá ocasionar la molestia no basta; la ley quiere una estipulación expresa, dice la sentencia, porque el comprador no puede quedar privado de las garantías establecidas en su favor sin *renuncia terminante por su parte, no pudiendo nadie ser presumido de haber renunciado á su derecho*. (3) Hé aquí el nudo de la dificultad. Sin duda que no se es presumido renunciar un derecho, pero se puede muy bien renunciar tácitamente, y la

1 París, 16 de Julio de 1832 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1218). Se cita también la sentencia de Casación de 5 de Febrero de 1840 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1216). Pero en el caso de esta sentencia se trataba de una venta nula por causa de menor edad, lo que no es el caso del art. 1653 (número 112.)

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 397 y nota 16, pfo. 356.

3 Casación, 28 de Agosto de 1839 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1177, 4.º]

renuncia tácita no es una presunción de renuncia. Al juez del hecho toca, pues, decidir si hay ó no renuncia.

La Corte de Casación lo sentenció así en una decisión posterior. Un inmueble fué puesto en venta pública, éste era un bien dado bajo cláusula de que la donante podría hipotecarlo hasta concurrencia de 50,000 francos y legar el usufructo á su marido. El cuaderno de cargos contenía á este respecto la cláusula siguiente: «Los adjudicatarios quedarán obligados á soportar, en tanto que puedan afectar á los inmuebles vendidos, las consecuencias de las reservas hechas por la donante.» ¿Implicaba esta cláusula la renuncia al derecho del art. 1,653? Es seguro que no había renuncia expresa y el recursante sostenía, como lo había sentenciado la Corte de Casación en 1839, que el art. 1,653 exigía una cláusula formal. ¿Qué decide la Corte? Que pertenece á la Corte de Apelación interpretar las cláusulas del contrato. (1) Esta es nuestra doctrina más bien que la de la sentencia de 1839.

325. ¿En qué consiste el derecho del comprador? El artículo 1,653 lo dice: «Puede suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la molestia.» El comprador no tiene, pues, el derecho de pedir la resolución de la venta ni la nulidad. Una corte se equivocó en esto y la sentencia fué casada. (2) Se entiende mientras sólo hay un simple temor de evicción. Si el comprador sostiene que el inmueble vendido no pertenecía al vendedor, y si lo puede probar, podrá inmediatamente promover la nulidad de la venta en virtud del art. 1,599. Es un inmueble dado el que fué vendido, el derecho del donatario quedaba resuelto por el advenimiento de un hijo; por consiguiente, el donatario quedaba como si nunca hubiera sido propietario; luego había venta de la cosa ajena y, por lo tanto, el com-

1 Denegada, 28 de Enero de 1852 (Dalloz, 1852, 1, 291).

2 Casación, 2 de Enero de 1839 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1199).

prador podía promover la nulidad. (1) Transladamos á lo que fué dicho acerca de la venta de la cosa ajena.

El comprador puede también pedir la resolución de la venta cuando el vendedor se obligó por contrato á vender la cosa franca y libre de toda hipoteca y que se encuentra gravada con una inscripción hipotecaria. En vano opondrá el vendedor el art. 1,653; no hay lugar á aplicar esta disposición cuando el vendedor ha contraído una formal obligación que no cumple. Se está entonces en el caso del artículo 1,184. El comprador promueve no porque teme ser vencido sino porque el vendedor falta á su compromiso. (2) Por la misma razón el comprador puede pedir la resolución de la venta si el inmueble está gravado con una acción resolutoria de la que no puede libertarlo el pago del precio. Hay más que molestia en este caso, hay inejecución de la obligación del vendedor; en efecto, aquél se obliga á transferir la cosa en poder del comprador. Y un inmueble no está puesto en poder del adquirente cuando está gravado con una acción real que el comprador no puede hacer desaparecer; y cuando el vendedor falta á su obligación de entregar el comprador puede pedir la resolución de la venta (artículo 1,184) (3)

326. El comprador puede suspender el pago del precio. De esto resulta que no debe depositarlo; sin embargo, se ha sostenido lo contrario; esta pretensión extraña ha sido desechada, no hay que decirlo (4) También se ha sostenido, lo que también es muy extraño, que el comprador no tenía el derecho de depositar el precio; la Corte de Casación tuvo que enseñar al recusante que el art. 1,653 consagra un derecho para el comprador, derecho del que puede no hacer uso; pero que la ley no ha derogado al principio del dere-

1 Douai, 3 de Julio de 1846 (Daloz, 1846, 4, 308).

2 Gante, 29 de Julio de 1870 (*Pasicrisia*, 1871, 2, 103).

3 Denegada, 28 de Enero de 1862 (Daloz, 1862, 1, 159).

4 Lyon, 17 de Marzo de 1864 (Daloz, 1865, 2, 146).

cho natural que quiere que cualquier deudor pueda, en todo tiempo y cuando guste, librarse de su deudor pagándola ó depositándola, á no ser que haya una disposición expresa limitando esta facultad. (1)

327. Los autores enseñan y la jurisprudencia admite que el comprador que suspende el pago del precio del capital debe, no obstante, pagar los intereses. (2) ¿No esto muy absoluto? El comprador debe los intereses en tres casos. Si la cosa produce frutos ú otros productos el comprador debe continuar á pagar los intereses aunque suspenda el pago del capital, pues el motivo por el que debe los intereses nada tiene de común con la molestia que teme sufrir; goza de la cosa, saca de ella los frutos y productos; esto nada tiene de común con la perturbación que le amenaza. Este es el motivo que dan las cortes de Turin y de Rouen para poner los intereses á cargo del comprador que usa del beneficio del art. 1,553. (3) Pero si la cosa no produce frutos ni productos cesa este motivo. El comprador debe los intereses porque el contrato los estipula ó porque fué requerido de pago; los debe, en este caso, por igual título que el capital, en virtud del contrato ó de un requerimiento; y el contrato no está ejecutado por el vendedor; luego el comprador puede suspender la ejecución, y naturalmente por el todo, por los intereses como por el capital. En cuanto al requerimiento por un apremio esto supone que el comprador tiene que pagar; y la ley le permite suspender el pago; debe, pues, tener el derecho de suspender los intereses.

328. El art. 1,653, á la vez que garantiza los derechos del comprador, no se olvida de los del vendedor. Si éste quiere dar caución el comprador estará obligado al pago no

1 Denegada, 8 de Noviembre de 1830 (Daloz, en la palabra *Obligaciones*, número 1794, 2.º)

2 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 397 y nota 14, párrafo 356.

3 Daloz, *Repertorio*, en la palabra *Venta*, núms. 1196, 1.º y 1140.

obstante la perturbación. Puede suceder que las pretensiones de los terceros no tengan fundamentos aunque molesten al comprador, el vendedor entonces tiene derecho á que se le pague y el comprador tiene derecho á suspender dicho pago. Para conciliar estos derechos opuestos la ley permite al vendedor administrar caución, lo que pone al comprador al abrigo de todo perjuicio.

La ley dice: «Si el vendedor *no prefiere* dar caución.» Esto es, pues, un derecho que da al vendedor, el comprador no lo puede exigir. Sus derechos están en general bastante garantizados por la facultad que tiene de suspender el pago del precio. Aunque tuviera interés en pedir caución no tendría derecho para ello, pues la caución sólo debe darse en virtud de la convención ó de la ley. Esto ha sido muy bien resuelto por la Corte de Douai. En el caso el comprador había hecho construcciones de las que temía ser desposeído por un tercero; pidió por este punto que el vendedor le diera caución. Su demanda fué rechazada y debía serlo. (1)

329. ¿De qué debe caución el vendedor? El texto lo dice: el comprador se niega á pagar el precio por causa de molestias; deberá pagar, no obstante, la existencia de éstas, si el vendedor le garantiza la restitución del precio en el caso en que la molestia conduzca á una evicción; la caución tiene, pues, sólo un objeto: el precio que deberá pagar el comprador. Es verdad que éste, en caso de evicción, tendrá derecho á daños y perjuicios; pero esta deuda aun no existe en el momento en que comienza la molestia, sólo es una obligación futura y eventual, para cuya seguridad el deudor no está obligado á dar caución ni en virtud de la convención ni en virtud de la ley. La Corte de Rouen había sentenciado en sentido contrario, la sentencia fué casada. (2)

1 Douai, 23 de Mayo de 1853 (Dalloz, 1854, 2, 172).

2 Duvergier, t. I, pág. 529, núm. 427. Casación, 22 de Noviembre de 1826 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1207).

330. El vendedor que usa del derecho que le da la ley debe, en general, caución para la restitución de todo el precio. Esto es muy justo cuando el comprador está molestado en la posesión de la cosa entera, de manera que arriesga pagar el precio sin causa. Pero la evicción de que está amenazado puede ser sólo parcial; debe entonces pagar el precio por la parte de la cosa en la que no hay ninguna pretensión por parte del tercero, y no puede suspender el precio más que por la parte de la cosa en la que puede ser vendido. (1) Queda por arbitrar la suma por la que el comprador podrá suspender el pago y por la que el vendedor se admitirá á dar caución. No es necesariamente una parte proporcional del precio, pues en caso de evicción parcial no es el precio el que se restituye sino el valor de la parte del fundo que pierde el adquirente; y como aun no hay evicción pertenecerá al juez fijar la suma en atención al valor actual de la cosa.

331. Pothier dice que el vendedor no puede pedir la restitución del precio si lo pagó antes que lo molesten. Debe seguirse esta decisión bajo el imperio del Código Civil. El precio pagado se vuelve propiedad del vendedor; no puede estar obligado á restituirlo más que en caso de evicción; y se supone que sólo hay molestias ó justo motivo de temerlas; el único derecho que da la ley en este caso al comprador es el de suspender el pago del precio, no le permite reclamar su restitución. (2) Así sucedería aunque el precio hubiera sido embargado á un notario como depósito hasta el complemento de las formalidades hipotecarias. Si el certificado entregado después del registro comprueba una inscripción hipotecaria el comprador no podrá retirar el precio, pues desde que éste se pagó se vuelve propiedad del

1 Véanse las sentencias relatadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms 1197 y 1198).

2 Pothier, *De la venta*, núm. 282 y todos los autores.