

- ó inmobiliario..... 349
- 337 Puede el vendedor promover la resolución cuando el comprador queda deudor por una parte del precio?..... 350
- 338 Puede el vendedor promover la resolución cuando también él está notificado de cumplir sus obligaciones?..... 350
- 339 La resolución no tiene lugar cuando el precio consiste en una renta vitalicia, salvo convención contraria..... 351
- 340 Quid si el precio consiste en una renta perpetua? Quid si el precio fué convertido en renta?..... 351
- 341 Puede el juez conceder un plazo al comprador? Quid en las ventas inmobiliarias?..... 353
- 342 Quid si el comprador no paga en el plazo fijado por el juez? 354

Núm. 2. Del pacto comisorio.

I. ¿Qué se entiende por pacto comisorio? Diversas especies de pactos.

- 343 El pacto comisorio puede ser estipulado en toda clase de venta, mobiliario ó inmobiliario..... 354
- 344 Cuál es el sentido del pacto comisorio que dice que la venta se á resuelta de plano si el comprador no paga el precio? Por qué exige la ley una notificación? Cuál es el efecto de la notificación?..... 355
- 345 Crítica de la opinión contraria..... 357
- 346 Puede el comprador pagar después de la notificación?..... 359
- 347 Es necesario para que el art. 1,656 sea aplicable que las partes hayan estipulado que la venta será resuelta de plano? 360
- 348 Pueden las partes estipular que la venta será resuelta de plano y sin notificación?..... 361

II. Efecto del pacto comisorio.

- 349 El pacto comisorio no da, en general, ningún derecho al comprador..... 363
- 350 El vendedor que opta por la resolución puede cambiar su acción y pedir el pago del precio?..... 364
- 351 El demandante que persigue la ejecución de la venta puede también pedir su resolución?..... 365
- 352 Los herederos del vendedor pueden promover la resolución cada uno por su parte hereditaria. Puede el comprador prevalecerse el art. 1,670?..... 366

Núm. 3. Efecto de la resolución.

I. Entre las partes.

- 353 Se aplica el principio del art. 1,183. El comprador restituye la cosa y el vendedor los abonos que recibió, salvo con-

- vencción contraria..... 368
- 354 El comprador restituye los frutos y el vendedor los intereses de los abonos. Quid si la cosa no produce frutos sin interés?..... 369
- 355 Hay compensación entre los frutos y los intereses?..... 370
- 356 Responde el comprador por los deterioros? Tiene derecho á una indemnización por el aumento de valor resultante de trabajos útiles?..... 371
- 357 Tiene el vendedor derecho á daños y perjuicios?..... 372

II. Para con los terceros.

1. Ventas inmobiliarias.

- 358 La resolución de la venta resuelve los derechos consentidos por el adquirente en la cosa vendida..... 372
- 359 Puede el vendedor promover la resolución contra el tercer adquirente ó su acción es una reivindicación que supone la resolución de la venta?..... 373
- 360 Sucede lo mismo cuando las partes han estipulado el pacto comisorio?..... 374
- 361 Es la acción resolutoria independiente del privilegio que pertenece al vendedor? Sistema del Código Civil. Innovación de la Ley Hipotecaria. Traslado..... 375
- 362 La purga y el embargo inmobiliario borran la acción resolutoria del vendedor en el mismo tiempo que su privilegio. Traslado..... 378
- 363 La acción resolutoria se extingue también por la renuncia del vendedor. ¿Cuándo hay renuncia tácita?..... 378
- 364 La acción resolutoria se extingue por la prescripción. Qué duración tiene la prescripción cuando la cosa vendida está en manos del adquirente? Quid si el inmueble está en manos de un tercer poseedor?..... 380

2. Ventas mobiliarias.

- 365 El vendedor tiene, además de su privilegio y el derecho de resolución, un derecho de reivindicación. Para con los terceros el derecho de resolución está subordinado al de reivindicación. El decaimiento de este último debe arrastrar el del primero..... 381
- 366 Puede todavía promover el vendedor la resolución cuando la cosa vendida fué entregada al comprador? Quid si el vendedor está en conflicto con un acreedor privilegiado cuyo privilegio prevalezca al suyo?..... 383
- 367 Puede el vendedor promover la resolución cuando la cosa

- venta está incorporada á un inmueble?..... 383
 368 A qué prescripción está sometida la acción resolutoria para con el comprador y para con los terceros?..... 384

CAPITULO IV.

DE LA NULIDAD Y DE LA RESOLUCION DE LA VENTA.

SECCION I.—Principios generales.

- 369 El art. 1,658 confunde la resolución y la anulación. ¿Qué diferencias hay entre la acción de nulidad y la de resolución? 386
 370 La resolución voluntaria produce los mismos efectos que la resolución hecha en virtud de una condición resolutoria expresa ó tácita? 387
 371 Quid si las partes se encuentran en la situación prevista por el art. 1,184? Basta su consentimiento para realizar el contrato?..... 389
 372 De las varias causas de nulidad y de resolución: Traslado. 391

§ I. De la anulación de la venta.

- 373 Cuando la venta es nula debe pronunciarse la anulación por el todo?..... 391
 374 El juez debe anular la venta por el todo cuando en la intención de las partes la venta era indivisible..... 392
 375 El juez puede anular la venta por el todo, como indivisible, cuando hay dificultad para hacer una ventilación.... 393

§ II. De la resolución de la venta.

- 376 No hay lugar á resolución en virtud del art. 1,184 más que cuando las partes no han fijado en las mismas las consecuencias de la inejecución de sus compromisos.... 394
 377 La venta está resuelta de derecho plano en provecho del comprador cuando el vendedor no hace la entrega en el plazo fijado por el contrato?..... 394
 378 Es necesaria una notificación para que el juez pueda pronunciar la resolución en virtud del art. 1,184?..... 395

SECCION II.—De la facultad de rescatar.

§ I. Carácter del rescate.

- 379 Cuál es el objeto de la cláusula de rescate?..... 397
 380 Diferencia entre el pacto de recompra y el préstamo con retroventa?..... 398
 381 El pacto de recompra es una condición resolutoria expresa, pero potestativa. Principio de interpretación que resulta... 399
 382 Cuándo debe ser estipulado el pacto? Quid si es estipulado después de perfeccionada la venta?..... 400

- 383 La facultad de rescate debe ser estipulada en las ventas mobiliarias?..... 401
 384 En qué plazo puede ser estipulada la facultad de rescate? 402
 385 Puede prorrogarse el plazo? Por el juez? Por las partes?.. 403
 386 Corre el plazo contra los menores?..... 405
 387 Cómo se cuenta el plazo?..... 406

§ II. Del efecto del pacto de rescate mientras que la condición está en suspenso.

Núm. 1. Derechos del comprador.

- 388 Es propietario bajo condición resolutoria. Puede hacer actas de disposición, pero afectadas de la condición resolutoria... 406
 389 El comprador puede prescribir. Aprovecha el vendedor de esta prescripción? 407
 390 El comprador puede oponer el beneficio de la acusación á los acreedores del vendedor. Puede oponerla á los acreedores que ejercen el derecho de rescate en virtud del artículo 1,166?..... 409
 391 El comprador puede expulsar al arrendatario?..... 410

Núm. 2. Derechos del vendedor.

- 392 El vendedor conserva un derecho en la cosa, subordinado á la condición suspensiva del ejercicio de rescate. Crítica de la jurisprudencia..... 410
 393 El vendedor puede consentir una hipoteca subordinada á la misma condición. Crítica de la jurisprudencia contraria. 413
 394 El vendedor puede enajenar la cosa bajo la misma condición. Crítica de la jurisprudencia contraria 414
 395 Puede el vendedor establecer una servidumbre en la heredad vendida?..... 416

§ III. Del efecto del pacto de rescate cuando la condición se realiza.

Núm. 1. ¿Cómo ejerce su derecho el vendedor?

- 396 La facultad de rescatar es una condición resolutoria, pero potestativa. Consecuencia que resulta en cuanto al cumplimiento de la condición..... 417
 397 Debe el vendedor intentar una acción en justicia? 418
 398 Debe el vendedor hacer ofertas reales al comprador por el precio que debe restituírle y el reembolso prescripto por el art. 1,673?..... 419
 399 En qué forma debe hacerse la declaración del vendedor que entiende usar del derecho de rescate?..... 422
 400 Es la venta resuelta por la declaración del vendedor, ó lo

es por el cumplimiento de las obligaciones que el vendedor debe cumplir conforme al art. 1,673? Crítica de una sentencia de la Corte de Casación 423

Núm. 2. Obligaciones del vendedor.

- 401 El vendedor debe restituir el precio. Se puede estipular que restituirá un precio superior al que recibió? 425
 402 El vendedor debe restituir los intereses del precio? 426
 403 El vendedor debe reembolsar al comprador los gastos del contrato 427
 404 Debe reembolsar los gastos útiles y necesarios. Puede el juez derogar á esta obligación y en qué casos 427
 405 Quid de los gastos de manutención y de lujo? 429
 406 Cuál es la consecuencia de las obligaciones impuestas al vendedor? 429

Núm. 3. Obligaciones del comprador.

- 407 El comprador debe restituir la cosa con sus acciones. Quid del aluvión 429
 408. El comprador tiene derecho á los frutos. Quid de los frutos del último año? 430
 409 El comprador responde por los deterioros 432

Núm. 4. De la acción de rescate.

- 410 El vendedor puede promover contra los terceros detentores del inmueble vendido con pacto de rescate. Cuál es esta acción? 433
 411 Quid si la venta tiene por objeto una cosa mobiliar corporal? 436
 412 Cómo se ejerce la recompra si la cosa vendida está indivisa y que el adquirente se haga adjudicatario por totalidad en licitación? 436
 413 Cómo se ejerce el rescate si la cosa fué vendida conjuntamente por los copropietarios ó si aquel que vendió sólo su herencia dejó varios herederos? 437
 414 Quid si los copropietarios venden cada uno su parte separadamente 440
 415 El rescate también se divide por parte de los compradores 441

Núm. 5. Efectos de la recompra.

- 416 Todos los derechos consentidos por el comprador en la cosa vendida quedan resueltos 442
 417 Hay excepción para los arrendamientos hechos sin fraude. Puede el vendedor prevalecerse del art. 1,328? 442

§ IV. Efecto del pacto de recompra cuando la condición desfallece.

- 418 El vendedor está decaído de su derecho cuando no ejerce el rescate en el plazo prescrito 443
 419 No incurre en decaimiento cuando no ejerció el rescate en el plazo por culpa del adquirente 444

SECCION III.—De la rescisión de la venta por causa de lesión.

§ I. Nociones generales.

- 420 Por qué admite la ley la rescisión por causa de lesión en favor del vendedor? Crítica de la discusión del Consejo de Estado 445
 421 El comprador no puede pedir la rescisión de una venta por causa de lesión. Por qué? 448
 422 El vendedor no puede pedir la rescisión de una venta mobiliar. Por qué? 449
 423 Se aplica el derecho de rescisión á los derechos reales inmobiliarios? 450
 424 Quid si la venta versa en objetos muebles é inmuebles? 451
 425 El derecho de rescisión tiene lugar en principio en toda venta. Quid en la venta hecha con pacto de rescate? 451
 426 Tiene lugar la rescisión en las ventas judiciales? 452
 427 Hay lugar á rescisión en las ventas aleatorias, especialmente en las ventas de derechos sucesivos mediante renta vitalicia? 454
 428 Aplicación del principio á la venta de la nuda propiedad 456
 429 Quid de la venta de un usufructo? 458
 430 Puede el vendedor renunciar la acción de rescisión en el contrato? Lo puede después de ejecutado el contrato? Bajo qué condiciones? 458
 431 Quid si el comprador declara en el contrato que da el aumento de valor? 460
 432 Quid si la cosa vendida llega á perecer por caso fortuito? 461

§ II. ¿Cuándo hay lesión?

- 433 En qué época y según qué reglas debe estimarse el inmueble para saber si hay lesión? 462
 434 Debe tenerse en cuenta el valor de conveniencia que tiene el inmueble para el comprador y el aumento de valor que puede adquirir por los trabajos de utilidad pública proyectados 463
 435 Debe comprenderse en el avalúo el valor de las cosechas 463

- que se encontraban en pie cuando la venta..... 465
- 436 Por qué es necesario una sentencia previa y qué debe el tribunal examinar para pronunciarla?..... 465
- 437 El tribunal debe necesariamente ordenar una experticia ó puede admitir la cesión por los documentos del proceso?... 466
- 438 Disposiciones reglamentarias relativas al nombramiento de los peritos y de su modo de proceder..... 468
- 439 Están los jueces ligados por la opinión de los peritos?.... 468

§ III. De la acción de rescisión.

- 440 La acción de rescisión es una acción de nulidad; está sometida á reglas particulares..... 469
- 441 La acción es inmobiliar. Consecuencias que resultan.... 469
- 442 La acción es divisible. Se aplican los arts. 1,668-1,672. Quid del art. 1,667?..... 470
- 443 Puede intentarse la acción contra los terceros?..... 471
- 444 En qué plazo debe formarse? Cuándo comienza la prescripción á correr? Contra quién corre?..... 472
- 445 El art. 1 676 se aplica á la excepción?..... 474

§ IV. Derechos y obligaciones del comprador y del vendedor.

- 446 El comprador puede suspender la acción de anulación indemnizando al vendedor. Por qué le permite la ley retener la décima parte del justo precio?..... 476
- 447 Cuándo puede y cuándo debe ejercer su opción?..... 476
- 448 Cuáles son las obligaciones del comprador cuando opta por el mantenimiento de la venta? Crítica de la ley. Crítica de la jurisprudencia..... 477
- 449-450 Cuáles son las obligaciones del comprador y del vendedor cuando está anulado el contrato? Crítica de la ley..... 478-479
- 450 *bis* Debe el vendedor reembolsar al comprador los gastos? 480
- 451 Quid de los deterioros? Debe distinguirse entre el comprador de buena fe y el de mala fe?..... 480
- 452 Quid de los gastos necesarios, útiles y de lujo? Debe distinguirse para los gastos útiles si el comprador es de buena ó mala fe?..... 481
- 453 Tiene el comprador el derecho de retención?..... 482

§ V. Derechos y obligaciones de los terceros poseedores.

- 454 La acción retrotrae contra los terceros. Cuál es el derecho del tercer poseedor? El tercer acreedor hipotecario tiene el mismo derecho?..... 483

- 455 Cuáles son los derechos y obligaciones de los terceros poseedores que mejoran ó deterioran la cosa? 484

CAPITULO V.

DE LA LICITACION.

- 456 Qué es licitación? ¿Es judicial ó voluntaria?..... 485
- 457 En qué forma se hace la licitación?..... 485
- 458 Cuándo pueden los extraños y cuándo deben ser llamados? 486
- 459 En qué casos hay lugar á la licitación?..... 487
- 460 Cuáles son los efectos de la licitación? Cuándo equivale á una partición y cuando está regida por los principios de la venta?..... 487

CAPITULO VI.

DE LA TRANSACION DE LOS CREDITOS Y DE OTROS DERECHOS.

ARTICULO 1.—De la transación de los derechos.

SECCION I.—¿Qué es la cesión? ¿Cuáles derechos pueden ser cedidos?

- 461 Qué es la cesión? Hay diferencia entre ella y la venta? Por qué se sirve la ley de diferente terminología?..... 490
- 462 Qué derechos pueden ser cedidos? Principio y aplicación. . 492
- 463 Se pueden ceder las rentas por vencer. Crítica de una sentencia contraria de la Corte de Caen..... 492
- 464 Los derechos eventuales y aleatorios pueden ser cedidos: por ejemplo el recurso contra una compañía de seguros ó el recurso del propietario contra el locatario y el vecino en caso de incendio..... 494
- 465 Puede ceder el autor los productos de una obra literaria que aun no escribe?..... 495
- 466 Puede ceder el contratista su crédito eventual por trabajos por ejecutar? Quid si estos trabajos no están aún determinados?..... 496
- 467 Pueden los derechos cedibles ser declarados incedibles por una convención? Aplicaciones tomadas de la jurisprudencia. 497
- 468 Cuando no puede ser cedido un derecho es preciso una prohibición expresa?..... 499
- 469 Pueden ser cedidos los créditos alimentarios?..... 500
- 470 Puede la viuda ceder el crédito que la ley le concede para su luto?..... 501
- 471 Pueden ser cedidos los depósitos hechos en las cajas de ahorros?..... 502
- 471 *bis*. Pueden ser cedidos los fondos de cauciones de los oficiales ministeriales?..... 502

SECCION II.—*Cómo se transfiere la propiedad de los derechos.*

§ I. Entre las partes.

- 472 La cesión es perfecta entre las partes y transmite el derecho cedido por sólo el consentimiento de éstas sin tradición ni notificación... 503
 473 Debe constar por escrito la cesión?... 505
 474 Cómo se hace la entrega? Es necesaria para la transmisión de la propiedad entre las partes?... 505

§ II. Para con los terceros.

Núm. 1. Regla general.

- 475 Establece el art. 1,690 una regla general aplicable á todos los derechos ó una regla especial que sólo se aplica á los créditos?... 506
 476 La regla general para los derechos como para todas las cosas corporales, es que se transmiten para con los terceros por el solo efecto de la cesión? A qué derecho se aplica la regla, y cuál es la excepción del art. 1,690?... 508
 477 La cesión de los derechos reales se opera sin la observancia de las formas prescriptas por el art. 1,690... 509
 478 Quid de la cesión de derechos sucesivos? Debe el cesionario notificar la cesión? Debe cuando menos notificar la cesión de los créditos comprendidos en la hereda i que compra? 509
 479 Está sometida al art. 1,690 la cesión de derechos que tiene por objeto unos inmuebles? Jurisprudencia de la Corte de Casación... 511
 480 Está sometida al art. 1,690 la cesión de derechos personales que versa sobre objetos determinados; por ejemplo, un arrendamiento?... 513

Núm. 2. De la translación de los créditos para con terceros.

I. El principio.

- 481 En qué sentido el cesionario no está *poseido* para con los terceros más que por la notificación ó la aceptación de la cesión?... 513
 482 Cuál es el motivo por el cual el cesionario sólo está *poseido* para con los terceros por la aceptación ó la notificación? Crítica de la explicación de Troplong... 514
 483 Es necesario además de la notificación ó de la aceptación que el cedente haya hecho la tradición al cesionario por la entrega de los títulos?... 516

1. De la notificación.

- 484 Qué es la notificación? A quién debe ser notificada? Quid si hay un domicilio elegido? Quid si el dendor no habita en Francia... 517
 485 Quién hace la notificación y qué es lo que debe notificarse?... 518

2. De la aceptación.

- 486 Debe hacerse por acta auténtica. Una acta privada registrada no bastaría para que el cesionario estuviera en posesión para con los terceros... 520
 487 Una aceptación privada ó verbal basta para poner en posesión al cesionario para con los terceros... 520
 488 El conocimiento que los terceros interesados tienen de la transmisión equivale á la notificación ó á la aceptación de la cesión?... 522
 489 Aplicación del principio á un segundo cesionario. Examen de la doctrina y de la jurisprudencia... 524
 490 Aplicación del principio al dendor cedido. Examen de la doctrina y de la jurisprudencia... 526
 491 La aceptación del dendor puede ser tácita, siempre que resulte de una acta auténtica... 528

3. ¿Cuándo deben ser llenadas las formalidades del artículo 1,690?

- 492 La notificación puede ser hecha mientras los terceros no han adquirido derechos en el crédito cedido... 530
 493 La cesión no puede ya ser notificada ni aceptada después de la declaración de quiebra del cedente. Quid en caso de quiebra civil?... 531
 494 Puede hacerse la notificación después de la muerte del cedente, cuando su sucesión fué aceptada bajo beneficio de inventario?... 532
 495 Quid de los embargos?... 533

4. ¿A qué actos se aplica el art. 1,690?

- 496 Qué se entiende en el art. 1,690 por *derechos y acciones de un tercero*?... 534
 497 Es aplicable el art. 1,690 entre comerciantes? Quid si el crédito es civil? Quid si el crédito es comercial, pero no tiene la forma negociable?... 535
 498 Quid de las obligaciones notariadas cuando se estipula que son transmisibles por vía de endose?... 536
 499 Cómo se opera la transmisión de las rentas á cargo del Es-