

cia y habia desaparecido lo edificado, aunque se conserve el solar, ó se compró una heredad, precisamente por sus árboles frutales que derribó el huracan ó consumió el incendio) no hay venta cuando lo ignoraban los dos contrayentes; si lo sabia solo el vendedor, responde de los daños y perjuicios al comprador, pues que le engañó: si lo sabia solo el comprador, debe pagar al vendedor todo el precio, pues se presume que lo quiso donar: si lo sabian los dos no hay contrato, "dolo inter utramque partem compensando," segun la ley 57.

Si la cosa habia perecido en su mayor parte y el comprador lo ignoraba, no estaba obligado á pasar por el contrato; si en su menor parte, subsistia el contrato, rebajándose el precio en proporcion á la pérdida.

Nuestro artículo es mas lacónico y sencillo, tal vez demasiado: cuando la cosa haya perecido totalmente, no hay contrato: cuando haya perecido en parte sin distincion de mayor ó menor, se da la opcion al comprador.

Pero yo entiendo que en el primer caso deben regir las distinciones del Derecho arriba citadas, por conformes á equidad y á los principios generales del Derecho.

Y tambien deben regir en el segundo: Si solo el vendedor sabia la pérdida parcial de la cosa, podrá el comprador no solo usar de la opcion que se le concede en el artículo, sino reclamar daños y perjuicios como engañado: si lo sabia solo el comprador, deberá pagar todo el precio: no tiene de qué quejarse, no se hace engaño ni perjuicio al que sabe y consiente: pero estas son opiniones mias privadas.

Rogron dice, en su comentario á la segunda parte del artículo 1601 Frances (que lo es tambien del nuestro), que los tribunales no deben aplicarla con tal rigor que anulen la venta por la mas pequeña pérdida de la cosa, y da por toda razon que los contratos han de ser cumplidos de buena fé.

Aunque esto parezca en terminos generales razonable, el artículo es muy claro y terminante para poder prestarse á tal inter-

pretacion, que seria un semillero de pleitos y ensancharia demasiado el discreto arbitrio de los jueces: el artículo ha querido obviar estos inconvenientes desechando la distincion Romana sobre la pérdida de la mayor ó menor parte. Rogron, tan pródigo en citas de fallos de los tribunales, hace una sola en este punto: y en los discursos 70, 71 y 72, se guarda un absoluto y extraño silencio sobre el artículo 1601.

CAPITULO IV.

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

SECCION PRIMERA.

Disposiciones generales.

ARTICULO 1383.

Las principales obligaciones del vendedor son la entrega y saneamiento de la cosa vendida (1).

1603 Frances, 1610 Sardo, 1134 de Vaud, 1510 Holandes, 2450 de la Luisiana, 1449 Napolitano.

"Imprimis ipsam rem præstare venditorem oportet, id est, tradere," ley 11, párrafo 2, título 1, libro 19 del Digesto. "Sive tota res evincatur, sive pars, habet regresum emptor in venditorem," ley 1, título 2, libro 21 del Digesto. "Evicta re, ex empto actio, non ad pretium dumtaxat recipiendum, sed ad id quod interest," ley 70 al principio del mismo título: "Et si specialiter venditor evictionem non promissit, ley 6, título 45, libro 8 del Código: todas estas leyes Romanas están reunidas en la 32, título 5, Partida 5.

"Eviccion: *forense*; saneamiento y seguridad, que se dá de responder siempre del precio de la cosa vendida, pagada ó prestada," Dicción. de la lengua.

1. El vendedor está obligado:—1º A entregar al comprador la cosa vendida;—2º A garantir las calidades de la cosa;—3º A prestar la eviccion.—Art. 2981, tit. 18, cap. 4, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

"Eviccion: recuperacion por el juez de lo que el contrario habia adquirido por legítimo derecho; Balbuena. "Rei nostræ, quam adversarius justo título adquisivit, per judicem facta recuperatio," ley 24 título 2, libro 21 del Digesto, desposesion jurídica.

"Eviccion es la pérdida de la cosa vendida, ó de una parte de ella que experimenta el vendedor por los derechos de un tercero;" artículo 2476 de la Luisiana. "Evincere, rem vincendo auferre:" vé el artículo 1398.

SECCION II.

DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.

ARTICULO 1384.

Se hace entrega de la cosa vendida, poniéndola en poder y posesion del comprador (1).

1604 Frances, 1611 Sardo: 1511 Holandes, 1135 de Vaud, 2452 de la Luisiana y 1450 Napolitano. "Ratio vel datio possessionis, quæ a venditore fieri debeat," ley 3, título 1, libro 19 del Digesto. Las leyes 46 y siguientes, título 28, Partida 3, usan de la palabra "apoderar de la cosa vendida," ponerla en poder, etc., segun nuestro artículo.

Cujacio define la entrega, segun la ley 3 Romana, "datio vel traslatio possessionis," de consiguiente debe tenerla el vendedor, "quia nemo dat quod non habet:" Vinio, al título 1, libro 2, párrafo 40, Instituciones, dice: "Traditio vera in re mobili est de manu in manum traslatio; in re soli, inductio in possessionem."

Para la mejor inteligencia de este y de los tres artículos siguientes, no estará por demas recordar las divisiones ó distinciones, que de la entrega hacen las leyes Romanas,

1. Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador ó cuando se entregan á este las llaves del lugar en que está guardada.—Si la cosa vendida es raiz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, ó si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.—Lo dispuesto en el artículo anterior se observará tambien para la traslacion de los derechos.—En cualquier caso se considera hecha la entrega si el comprador dá por recibida la cosa.—Arts. 2982 á 2985, tit. 18, cap. 4, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

adoptadas en el fondo por todos los Códigos antiguos y modernos.

La entrega es *verdadera ó fingida*: la verdadera es la definida por Vinio, segun que la cosa sea mueble ó inmueble.

Llámase *fingida*, cuando, sin haber intervenido verdadera entrega, se finge para mayor comodidad y celeridad de los contratos que realmente intervino.

Hay tres especies de entrega fingida: una, *brevis manus*, otra, *longæ manus*, y otra, *simbólica*.

Si te vendo una cosa que estaba ya en tu poder por otro título, como de comodato, depósito, arriendo, etc., hay entrega fingida "brevis manus" y consiste en suponer ó fingir que tú me la devuelves y que luego te la entrego: "brevis manus," párrafo 43, título 1, libro 2, Instituciones: "brevi manu acceptam," ley 43, párrafo 1, título 3, libro 3 del Digesto, porque "nihil brevius hac traditione."

Hay entrega fingida "longæ manus" cuando se pone la cosa vendida á la vista del comprador, aunque sea de lejos para que se apodere, ó tome posesion de ella, "si vicinum mihi fundum mercato venditor in meam turre demonstrat, vacuamque possessionem tradere dicat; non minus possidere capi, quam si pedem finibus intulissem, ley 18, párrafo 2, título 2, libro 41, y 51 del mismo, cuando la cosa por su volumen ó peso no puede ser trasportada en el momento mismo de la venta, en este caso la entrega y posesion proceden *oculis et affectu*, ley 1, párrafo 21, título 2, libro 41 del Digesto: *manu longa tradita existimanda est*, ley 79, título 3, libro 46.

Entrega fingida *simbólica* es la que se hace por un símbolo ó signo exterior que representa la verdadera: el párrafo 44, título 1, libro 2, Instituciones, tomado de muchas leyes Romanas, pone el ejemplo de entregarse al comprador las llaves del granero ó almacén donde están encerradas las mercancías vendidas: pero hay otros casos, como la entrega de los instrumentos de propiedad, ley 1, título 54, libro 8 del Código.

Las leyes 47, título 28, y 6, 7 y 8, titu-

lo 30, Partida 3, adoptaron todas las disposiciones de las Romanas, aunque sin usar de sus palabras para calificar las tres especies.

ARTICULO 1385.

Quando por disposicion de la ley, ó por la voluntad de las partes, se haga la venta en escritura pública, el otorgamiento de esta equivale á la entrega de la cosa, si de la misma escritura no resultare ó se dedugere claramente lo contrario (1).

1605 Frances, 1612 Sardo, 1451 Napolitano. El 1136 de Vaud dice: "En cuanto á los inmuebles la confeccion (*pasation*) de escritura auténtica equivale á la entrega." El 671 Holandes: "La entrega de los inmuebles se hace por la inscripcion en los registros públicos." El 2455 de la Luisiana: "La ley considera la entrega de los inmuebles, como acompañando siempre á la escritura que trasfiere su propiedad."

La ley 1 del Código, citada en el artículo anterior; equipara la entrega de los instrumentos de propiedad á la de la misma cosa: la 8, título 30, Partida 3, añade: "O faziendo otra carta de nuevo, é dandogela;" por manera que la misma escritura de venta ó donacion equivale á la entrega: igual es el espíritu y letra de las leyes 17 y 44 de Toro, hablando de mejoras y mayorazgos: "O le oviere entregado ante escribano la escritura dello."

El artículo Holandes pareció desde luego inadmisibile: la inscripcion, que es toda del cargo é interes del comprador, nada tiene que ver con la entrega, que es obligacion del vendedor.

Los de Vaud y la Luisiana no presentaban inconvenientes, sobre todo exigiéndose escritura pública para los inmuebles en nuestro artículo 1003, número 1.

Tenamos ademas la autoridad de otros Códigos, la muy respetable de la citada ley 8 de Partida, y la práctica, pues la escritura suele hacer veces de entrega, aun sin las

1 Véase la nota anterior en que están consignados los artículos 2983 y 2984 concordantes de este.—N. de los EE.

cláusulas y formularios que suelen añadirse, como la de "constituto posesorio."

Pero nuestro artículo va mas adelante que los extranjeros citados, pues no se limita á los inmuebles, sino que adopta la ley de Partida en toda su extension: "Hereditamiento ú otra cosa cualquier," dice aquella, y establece para todos los casos que la escritura baste para ganar la posesion, que es la consecuencia inmediata y natural de la entrega.

Entiéndase, pues, el artículo de toda clase de bienes, segun los artículos 379, 380 y 381; sin que importe nada que el vendedor se reserve el usufructo, ó que por la escritura misma de venta tome en arriendo la cosa vendida: de todos modos la entrega de este artículo será "simbólica."

Si de la misma escritura, etc.: porque puede venderse, por ejemplo, una cosa mueble expresándose en la escritura que se ha de entregar en tal tiempo, ó lugar, ó por partes.

ARTICULO 1386.

Fuera de los casos del artículo anterior, la entrega de los bienes muebles se efectúa por el hecho material de ponerlos en poder del comprador: por la entrega de las llaves del lugar ó sitio donde se hallen guardados: por el solo consentimiento de las partes, si la cosa vendida no puede trasladarse en el momento de la venta, ó si el comprador la tenia ya en su poder por algun otro motivo (1).

1606 Frances, 1613 Sardo, 1137 de Vaud, 1452 Napolitano, 1453 de la Luisiana, 667 Holandes; conforme con las leyes Romanas y Patrias citadas en el artículo 1384.

Por un acto material. Es la entrega verdadera de "manu in manum translatio."

Entrega de las llaves: entrega simbólica: vé el artículo 1384.

Por el solo consentimiento, etc. Este párrafo contiene las entregas "longæ manus y brevis manus: vé el artículo 1384; ambas se hacen por el solo consentimiento de las partes, á diferencia de la "simbólica," en que interviene un signo exterior: este artículo

1 Véase la misma nota en que están puestos los artículos 2982 y 2985 que concuerdan con este.—N. de los EE.

lo no perjudica á lo establecido en el último párrafo del artículo 1374.

ARTICULO 1387.

En cuanto á los bienes incorporales, regirá lo dispuesto en el artículo 1385: en cualquier otro caso en que esto no tenga aplicacion, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia ó el uso que él haga de su derecho, consintiendo el vendedor (1).

1607 Frances, 1614 Sardo, 2457 de la Luisiana, 1138 de Vaud, 1453 Napolitano. El 668 Holandes exige escritura pública ó privada para la cesion y "entrega" de créditos que no son al portador, y de otros derechos incorporales: en el siguiente 669 trata de la "entrega" de las inscripciones en el gran libro de la deuda nacional, y de la de las acciones sociales.

"Res incorporales sunt, quæ tangi non possunt, qualia sunt ea quæ in jure consistunt: eodem numero sunt et jura prædiorum urbanorum et rusticorum, quæ etiam servitutes vocantur," texto del título 2, libro 2, Instituciones, y ley 1, título 30 Partida 3. "Res incorporales traditionem non recipere manifestum est, ley 43, párrafo 1, título 1, libro 41 del Digesto. "Nulla ejusmodi juris vacua traditio est. Ego puto usum ejus juris (de la servidumbre) pro traditione possessionis accipiendum esse," ley 20, título 1, libro 8 del Digesto, y dicha ley 1, título 30, Partida 3: por manera que en estas cosas no caben propia y verdaderamente entrega y posesion, sino quasi-entrega, quasi-posesion.

Lo dispuesto en el artículo 1385. La disposicion del artículo 1385 es general y no distingue entre cosas corporales é incorporales: los motivos son iguales en ambos casos, y la entrega será simbólica: vé el comentario del artículo 1384.

Los títulos de pertenencia: otra entrega ó quasi-entrega, tambien simbólica, porque,

1. Véase la propia nota en que se hallan expresados los artículos 2983 y 2984, que tambien son concordantes de este.—N. de los EE.

no siendo posible en las cosas incorporales la natural y verdadera, es indispensable recurrir á la fingida.

Pero ténganse presentes las palabras "en cualquier otro caso;" pues que si se trata de derechos ó cosas incorporales en los que deba intervenir escritura segun el artículo 1003, ella sola equivale á la entrega, y sin ella no basta la de los títulos.

O el uso. Por derecho Romano y Patrio, que no requerian escritura para la imposicion de servidumbre, bastaba el uso del dueño del predio dominante y la paciencia del dueño del predio sirviente por el tiempo legal para adquirirlas. Ahora no bastará esto, porque el citado artículo 1003 exige escritura, salva, empero, la disposicion del artículo 537 con sus referencias al 540.

ARTICULO 1388.

Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de su transporte ó traslacion de cargo del comprador, como otra cosa no se hubiere estipulado (1).

1608 Frances, 1615 Sardo, 1454 Napolitano, 2458 y 2459 de la Luisiana, 1139 de Vaud, 1512 Holandes. Ley 5, título 45, libro 8 del Código: lo mismo se infiere de la 32, título 5, Partida 5.

El vendedor es deudor de la cosa y está obligado á su entrega: debe, pues, sufrir los gastos necesarios para el cumplimiento de su obligacion: una vez cumplida esta, en lugar y tiempo oportunos, nada tiene que ver con los posteriores que ocasione la traslacion de la cosa: vé los artículos 1092 y 1377.

Por esto es que el vendedor debe pagar la alcabala, ley 11 recopilada, título 12, libro 10; y como en las cosas vendidas á peso, número y medida, no hay entrega hasta que se midan, pesen ó numeren, serán á cargo del vendedor los gastos que esto ocasione, salvo el pacto en contrario.

1. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de su transporte ó traslacion de cargo del comprador; salvo convenio en contrario.—Art. 2986, tít. 18, lib. 3, cap. 5, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

ARTICULO 1389.

El vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago (1).

1612 Frances, 1619 Sardo, 1514 Holandes, 2463 de la Luisiana, 1143 de Vaud, 1458 Napolitano.

Por derecho Romano y Patrio, ni aun entregada ya la cosa por el vendedor, se hacia del comprador si este no pagaba el precio ó satisfacía de otro modo al vendedor, ó si este no habia vendido al fiado, párrafo 41, título 1, libro 2, Instituciones, y ley 46, título 28, Partida 3. Por el artículo 981 se establece lo contrario en cuanto á la trasmision de la propiedad: sin embargo, en el caso del artículo, si la venta no se hizo al fiado ó á plazo, no puede ser compelido el vendedor á cumplir su obligacion de entregar la cosa mientras el comprador no cumpla la suya de pagar el precio; y no cumplirá si no lo paga por entero; artículo 1094. "Et si partem pretii offerat, vendito quasi pigmus retinere potest eum rem quam vendidit," ley 13, párrafo 8, título 1, libro 19 del Digesto; y esto mismo se observará con los herederos del comprador cuando sean dos ó mas; ley 78, párrafo 2, título 1, libro 18 del Digesto: el vendedor en este caso podrá usar de la facultad contenida en el artículo 1042: vé lo en el expuesto.

1. El vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.—Art. 2987, tit. 18, lib. 3, cap. 5, cód. civ. vigente.

La comision dice: que como en los contratos bilaterales se entiende puesta siempre la condicion resolutoria para el caso de que uno de los contratantes falte á lo convenido; y como la compra-venta supone necesariamente la entrega ó aseguracion del precio; se previene en el artículo 2987: que el vendedor no está obligado á la entrega de la cosa sino cuando reciba el precio ó conceda el plazo para su pago; y para mas asegurar los derechos del vendedor se le concede en el 2988, que citaremos en la siguiente nota, el derecho de retener la cosa, si durante el plazo concedido hay peligro de que el comprador venga á insolvencia, á no ser que asegure con fianza el cumplimiento del pago.—N. de los EE.

ARTICULO 1390.

Tampoco está obligado á la entrega cuando haya concedido un término para el pago, si despues de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido (1).

1613 Frances, 1620 Sardo, 1515 Holandes, 1144 de Vaud, 2464 de la Luisiana, 1459 Napolitano, 134 Prusiano, título 10, parte 1.

Es mas fácil y seguro prevenir el daño del vendedor que remediarlo despues de hecho, como sucede en el artículo 1048.

Despues de la venta. Si fuera ántes, no podria el vendedor resistir la entrega so color de que la ignoraba, porque era de su interes y deber el saberlo; "qui cum alio contrahit, vel est, vel debet esse non ignarus conditionis ejus," 19 de regulis juris.

Le da fianza: porque en tal caso cesa ya el riesgo del vendedor; y por esta razon entiendo que debe ser lo mismo dándole prenda. "Ex promissore, aut pignore dato. "Fia dor ó peños," dicen de un caso idéntico el párrafo 41 de las Instituciones, y la ley 46 de Partida, citados en el artículo anterior.

ARTICULO 1391.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Desde este día todos los frutos pertenecen al comprador (2).

1. Tampoco está obligado á la entrega cuando haya concedido un término para el pago, si despues de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio; salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido.—Si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; mas no podrá pedir la rescision del contrato.—Arts. 2988 y 2989, tit. 18, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.—Debe tambien el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que

1614 Frances, 1621 Sardo, 1517 Holandes, 1145 de Vaud, 2465 de la Luisiana, 1460 Napolitano.

"Id quod post emtionem fundo accessit per alluvionem, vel perrit, ad emptoris commodum incommodunque pertinet: nam etsi totus ager post emptionem flumine occupatus esset periculum esset emptoris: sic igitur et commodum ejus esse debet;" ley 7, título 6, libro 18 del Digesto.

"Fructus post perfectum jure contractum, emptoris spectare personam convenit, ad quem et functionum gravamen pertinet," leyes 13 y 16, título 49, libro 4 del Código, y 23, título 5, Partida 5: vé el artículo 981.

Todos los frutos: naturales, industriales ó civiles. Los pendientes son parte de la misma finca, y aunque maduros, pertenecen por entero al comprador; número 2, artículo 380. "Si fructibus jam maturis, etc," ley 13, párrafo 10, título 1, libro 19 del Digesto. Le pertenece tambien el feto de los animales. "Post perfectam venditionem fetus quidem pecorum empori: restitui debere notissimum est," ley 16, título 49, libro 4 del Código: artículos 396 y 397.

Los civiles habrán de proratearse entre el vendedor y el comprador en los términos del artículo 439.

El vendedor moroso debe, desde que lo es, restituir, no solo los frutos percibidos, sino los que habria podido percibir el comprador; el no moroso, únicamente los percibidos: artículo 1011, número 4.

ARTICULO 1392.

La obligacion de entregar la cosa vendida comprende la de todo el contenido expresado en el contrato, bajo las modificaciones siguientes:

se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.—Arts. 2990 y 2991, tit. 18, lib. 3, cap. 5, cód. civ. vigente.

La comision dice que transmitido el dominio por el solo convenio, se comprende la justicia de las disposiciones de los artículos 2990 y 2991; puesto que la cosa fructifica para su dueño, y que á este corresponden por derecho de accion todos los aumentos y mejoras que tengaa.—N. de los EE.

Si la venta de bienes inmuebles se ha hecho con expresion de su cabida, á razon de tanto por medida, tiene obligacion el vendedor de entregar al comprador, si este lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato.

Pero si esto no es posible, ó si el comprador no lo exige, puede este rebajar proporcionalmente el precio.

Lo mismo se observará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la bondad ó calidad expresada en el contrato (1).

Hasta el párrafo 4 es el artículo 1617 Frances, 1624 Sardo, 1148 de Vaud, 2468 de la Luisiana, 1520 Holandes, 1463 Napolitano.

"Qui agrum vendebat, dixit: fundi jugera decem et octo esse: et qued ejus admensum erit, adsingula jugera certum pretium stipelatus erat. Viginti inventa sunt. Pro viginti debere pecuniam respondit," ley 40, párrafo 2, título 1, libro 18 del Digesto.

1. Cuando la cosa se vendiere por número, peso ó medida, con expresion de estas circunstancias, el comprador podrá pedir la rescision del contrato, si en la entrega hubiere falta que no pueda ó no quiera suplir el vendedor; ó exceso que no pueda separarse sin perjuicio de la cosa.—Si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reduccion del precio en proporcion de la falta; debiendo aumentarlo en proporcion del exceso.—Si la venta se hizo solo á la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar ó medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio; y el comprador no podrá pedir la rescision del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba.—Habrá lugar á la rescision si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están á la vista.—Arts. 2992 á 2995, tit. 18, cap. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice: que los artículos 2992 y 2993 fijan las reglas para el caso en que resulte exceso ó defecto en la cantidad contratada; porque vendida una cosa por número, peso ó medida, es evidente que el comprador no puede ser obligado á sostener el contrato sino por la cantidad designada.

Dice ademas la misma comision: que en la venta á la vista ó por conjunto hay algo de aleatorio, y el comprador que calcula mal, debe aceptar los resultados segun lo ordena el artículo 2994 exceptuándose solo el caso de manifiesto dolo de parte del vendedor.—N. de los EE.