

ARTICULO 1419.

En los casos de los ocho primeros números del artículo anterior, las acciones que emanan de lo dispuesto en los artículos 1406, 1407, 1408, 1409 y 1410 deben intentarse en el término de nueve días.

En el caso del número 9, en el término de quince.

En el del número 10, en el término de veinte.

En el del número 11, en el término de treinta.

En el del número 12, en el término de cuarenta.

ARTICULO 1420.

Respecto al ganado vacuno, son defectos redhibitorios:

1º Las consecuencias de no expulsar las parias y la retroversion ó caída del útero ó vagina, siempre que el parto se haya verificado estando la vaca en poder del vendedor.

2º La tisis pulmonar.

3º La epilepsia.

4º El vicio de las vacas mamonas.

ARTICULO 1421.

En el caso del número 1 del artículo precedente, la acción deberá intentarse dentro de los nueve días.

En los de los otros tres números, dentro de los quince días.

ARTICULO 1422.

En el ganado lanar se consideran vicios redhibitorios los siguientes:

1º La comalia ó morriña.

2º La viruela, siempre que el comprador no haya metido el rebaño ó una parte de él en paraíso infestado, ni lo haya comunicado con res que lo estuviere.

3º El sanguinuelo ó sangre de bazo, siempre que en el término de quince días haya perecido la décima quinta parte del ganado vendido.

En todos los casos de este artículo, el término para intentar su acción el comprador es de nueve días.

ARTICULO 1423.

Respecto del ganado de cerda, es vicio redhibitorio la lepra: en este caso la acción del comprador dura nueve días.

ARTICULO 1424.

En todos los casos de los precedentes artículos, el término se cuenta desde la entrega hecha al comprador.

ARTICULO 1425.

Si el animal muriere á los tres días de comprado, es responsable el vendedor, siempre que la enfermedad que ocasionó la muerte existiese antes del contrato á juicio de facultativos.

ARTICULO 1426.

A toda reclamación, por consecuencia de los vicios dedhibitorios de animales ó ganados, ha de acompañar el nombramiento del facultativo, para que inmediatamente se haga el reconocimiento por este y por el que nombre el vendedor y un tercero por el juez en caso de discordia.

ARTICULO 1427.

Si se resuelve la venta debe devolverse el animal vendido en el mismo estado en que se entregó y es responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto redhibitorio.

ARTICULO 1428.

En las ventas de animales y ganados viciosos, gozará también el comprador de la facultad expresada en el artículo 1408; pero deberá usar de ella dentro del mismo término que para el ejercicio de la acción redhibitoria queda respectivamente señalado.

CAPITULO V.

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

ARTICULO 1429.

La principal obligación del comprador es pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados en el contrato.

Si no se hubiere fijado, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida (1).

1650 y 1651 Franceses, 1657 y 1658 Sardos, 1182 y 1183 de Vaud, 1549 y 1550 Holandeses, 2528 de la Luisiana, 1496 y 1497 Napolitanos.

Offeri pretium ab emptore debet, cum ex empto agitur: et ideo si partem pretii offerat, nondum est ex empto actio, leyes 13, párrafo 8, título 1, libro 19, y la 19, título 1, libro 18 del Digesto: "Pagar deve el comprador al vendedor del precio que prometió; é aquel que hizo la venta, deve al otro entregar en aquella cosa que vendió;" ley 28, título 5, Partida 5, en que se hallan resumidos este artículo y el 1383.

La principal obligación del vendedor es entregar la cosa; la del comprador pagar su precio: estas obligaciones son correlativas: ¿pero quien debe cumplir antes, el comprador ó el vendedor?

Debe cumplir el que primero de ellos insiste por el cumplimiento del contrato, pues de otro modo se le opondrá la excepción de que no ha cumplido por su parte, sin que el demandado tenga que probarla: vé el artículo 1007 y su comentario á las palabras "En las obligaciones recíprocas."

El vendedor cumplirá entregando la cosa

1. El comprador debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa, en el tiempo, lugar y forma convenidos.—Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.—Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.—Arts. 3025 á 3027, tit. 18, lib. 3, cap. 8, cód. civ. vigente.

La comisión dice: que la regla establecida en el artículo 3026, es sin duda conforme á la equidad; porque en la compra-venta cuando no hay convenio expreso sobre el tiempo y lugar en que debe hacerse el pago, se presume que el vendedor ha querido recibir este en el mismo lugar en que entregó la cosa; pero como las dudas que pueden ofrecerse en este punto, no deben importar desde luego la resolución del contrato creyó conveniente prevenir en el artículo 3027, que sobreviniendo tales dudas se practique el depósito por la parte que niegue ser ella la obligada á hacer primero la entrega.—N. de los EE.

ó pidiendo su depósito ó secuestro: el comprador, pagando ó consignando el precio; téngase presente lo expuesto al artículo 1389.

La principal: porque hay ó puede haber otras accesorias como la de pagar las impensas hechas en la conservación de la cosa por el vendedor no moroso, las del artículo 1377, los intereses del precio desde que el comprador fué constituido en mora, y las que hubiere contraído por pactos especiales.

En el tiempo y lugar fijados: según lo dispuesto en los artículos 1091 y 1093.

En que se haga la entrega de la cosa. Esto procede en las ventas al contado, cuando la entrega de la cosa y el pago del precio son simultáneos por la presunta voluntad de las partes: *In omnibus obligationibus, in quibus dies non ponitur, praesenti die debetur* 14 de *regulis juris*; en las ventas á plazo se observará lo dispuesto en el citado artículo 1091 según la diversa naturaleza de las cosas.

ARTICULO 1430.

El comprador debe intereses por el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

1º Si así se hubiere convenido.

2º Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta.

3º Si se hubiere constituido en mora, con arreglo al artículo 1007 (1).

1. El comprador debe intereses por el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes: 1º Si así se hubiere convenido: 2º Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta: 3º Si se hubiere constituido en mora con arreglo á los artículos 1539 y 1548.—En las ventas á plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquel, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa; pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.—Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario.—Arts. 3028 á 3030, tit. 18, lib. 3, cap. 8, cód. civ. vigente.

La comisión dice: que por el contrato de compra-venta, hay una traslación recíproca de dominio, que como consecuencia necesaria pro-

1652 Frances, 1659 Sardo, 1184 de Vaud, 1551 Holandes, 1498 Napolitano, 2531 de la Luisiana.

Número 1 Conforme con la ley 5, título 54, libro 4 del Código, *Initio venditionis, si pactus est, etc.*: vé el artículo 1650.

Número 2. "Curabit praeses provinciae compellere emptorem qui nactus possessionem, fructus percepit, partem pretii, quam penes cum usuris restituere," ley 6, título 49, libro 4 del Código. La razon ó motivo está en la ley 13, párrafos 20 y 21, título 1, libro 19 del Digesto, "Cum re emptor fruatur, aequissimum est, cum usuris pretii pendere:" los intereses del precio representan los frutos naturales, industriales ó civiles de la cosa, y sería inícuo que el comprador se aprovechase de unos y otros á un mismo tiempo.

En las ventas á plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razon de aquel, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa; pues el plazo hizo parte del mismo contrato y cosa vendida, y debe presumirse que con esta consideracion se aumentó el precio de la venta.

Lo contrario deberá decirse cuando la concesion del plazo fué posterior al contrato; pues debe presumirse que la venta se hizo por el justo precio, y que el vendedor solo quiso renunciar al derecho que tenia para ejecutar al comprador, no á los intereses que se le debian por la naturaleza misma del contrato.

Número 3. Vé los artículos 1007 y 1011.

ARTICULO 1431.

Si el comprador es turbado y tuviere fundado temor de serlo por una accion, sea hipotecaria, sea reivindicatoria, puede suspender el

precio á favor del comprador la adquisicion de los frutos y acciones de la cosa y á favor del vendedor la de los intereses del precio y que por lo tanto en el artículo 3028 se consagró este principio; y en el 3029 se puso el caso de excepcion, fundado generalmente en la práctica establecida y reconocida de aumentar en las ventas á plazo el precio con el importe de los intereses que durante aquel debiera haber producido.—N. de los EE.

pago del precio, hasta que el vendedor haya hecho cesar la turbacion ó el peligro; á no ser que este último afiance, ó que se haya estipulado que, no obstante cualquier contingencia de esta clase, el comprador verifique el pago (1).

1653 Frances, 1660 Sardo, 1499 Napolitano, 1552 Holandes, 1185 de Vaud, 2535 de la Luisiana, que añade: "Exceptuase de esta regla el caso en que el comprador ha sido advertido, antes de la venta, del peligro de la eviccion."

"Ante pretium solutum, domini cuaesione mota, pretium emptor solvere non eogetur, nisi fidejussores indonei á venditore, ejus evictionis offerantur," ley 18, párrafo 1, título 6, libro 18 del Digesto.

Puede suspender el pago del precio: pero no reclamarlo, ni exigir fianza, si ya lo ha pagado.

Aun en el caso de este artículo y durante el pleito intentado por un tercero, quieren algunos que el comprador pueda suspender el pago de los intereses, porque no debe aprovecharse de ellos y de los frutos de la cosa; que por lo tanto para libertarse del pago de los intereses no le queda otro camino que depositar el precio. Yo no tengo por

1. Cuando el comprador á plazo ó con espera del precio fuere perturbado en su posesion y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesion, ó no le dé fianza; salvo si hay convenio en contrario.—El vendedor de la cosa, ya sea mueble, ya raiz, no puede rescindir el contrato despues de la entrega por falta de pago del precio.—Arts. 3031 y 3032, tit. 18, lib. 3, cap. 8, cód. civ. vigente.

La comision dice que en el artículo 3031 se concede al comprador que ha sido perturbado en la posesion una garantía; atendiendo á que la retencion del precio en tal caso, ademas de ser justa, porque falta la condicion bajo la cual se comprometió á entregarlo, servirá de estímulo para que el vendedor cumpla con los deberes que le impone la eviccion, y afiance cuando ménos la pacífica tenencia de la cosa vendida.

En cuanto al artículo 3032 dice: que lo dispuesto en este artículo deberá entenderse para el caso en que no haya habido declaracion judicial sobre la insubsistencia del contrato; pues que la accion inmediata del vendedor, cuando no se paga el precio, debe ser para exigir ó asegurar el cobro de este, y no consiguiendo uno ú otro, para pedir la rescision.—N. de los EE.

tan segura esta opinion. Si el comprador puede suspender el pago del precio por el peligro que corre de perder la cosa, igual peligro corre de perder los frutos que perciba desde la contestacion del pleito; y los intereses [son á los frutos, lo que el precio es á la cosa; pero es claro que deberá pagar los intereses, si vence en el pleito.

No obstante cualquier contingencia: ó se verificare el caso final del artículo 1400; pues cuando el vendedor no queda obligado á devolver el precio, aun realizada la eviccion, mejor podrá reclamarlo cuando solo hay temor de ella.

ARTICULO 1432.

Si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, debe inmediatamente declararse la resolucion de la venta.

Si no existiere este motivo, se observará lo dispuesto en los artículos 1042 y 1043 (1).

1655 Frances, 1501 Napolitano, 2540 de la Luisiana; pero prohíbe al juez conceder término mayor de seis meses. El 1186 de Vaud dispone lo contrario, y tambien el 1661 Sardo, no obstante cualquier estipulacion: no puede, pues, segun ellos pedir al vendedor la resolucion de la venta del inmueble, sino compeler al comprador á que pague el precio.

El 919 Austriaco niega este derecho general y absolutamente en todos los contratos.

Tampoco el derecho Romano concedia esta facultad al vendedor: "Non ex eo quod emptor non satis conventionem fecit contractus constituitur irritus," ley 14, título 44, libro 4 del Código. "Si vineas distraxisti, nec pretium numeratum est, actio tibi pretii, non eorum quae dedisti rescissio competit," ley 8, título 38, libro 4 del Código.

Pero en el artículo 1042 tenemos adoptado por regla general y comun á todas obligaciones lo mismo que aquí se dispone respecto del vendedor: la sola diferencia estriba en que en el caso apremiante de este artículo, por ejemplo, cuando el comprador demoliere la casa ó talase un bosque (objetos de

1. Véase la nota anterior.—N. de los EE.

venta), se declare inmediatamente la resolucion de ella, sin dejar al tribunal la facultad que se le atribuye en el citado artículo 1042 para todos los casos, y aquí se confirma para el de venta cuando no sea tan apremiante.

Es mas breve, seguro y económico para el vendedor pedir la resolucion de la venta, que empeñarse en un pleito para el pago del precio; y de todos modos en su mano estará elegir uno ú otro medio.

Pero mientras no llegue á ejecutoriarse la resolucion de la venta, puede el comprador libertarse de ella pagando el precio ó indemnizando al vendedor de los daños é intereses; así lo dicta la equidad, y el vendedor no tiene de que quejarse, pues consigue cuanto se propuso en el contrato.

Téngase muy presente que la excepcion ó salvedad hecha á favor de un tercero de buena fé en el artículo 1043, tiene tambien lugar en este.

ARTICULO 1433.

Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar la resolucion del contrato de pleno derecho, el comprador puede pagar aun despues de espirar el término, interin no haya sido puesto en demora por un requerimiento; pero si este ha sido hecho, el juez no puede concederle nuevo término (1).

1656 Frances, 2541 de la Luisiana, 1502

1. Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado: que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la resolucion del contrato, de pleno derecho, el comprador puede pagar aun despues de espirar el término, interin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento; pero si este se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término.—Art. 3033, tit. 18, lib. 3, cap. 8, cód. civ. vigente.

La comision dice que: habiéndose propuesto adoptar todas las reglas que siendo conforme con la equidad tiendan á favorecer la subsistencia de los contratos y á asegurar la certeza de la propiedad raiz, base de la hipoteca, creyó conveniente negar en el artículo 3033 la accion rescisiva, aun habiendo convenio expreso, mientras no se compruebe por medio de un requerimiento la mora del comprador.—N. de los EE.

Napolitano: el 1661 Sardo declara expresamente nula la estipulación de nuestro artículo; y el de Vaud tácitamente.

Esta estipulación es la llamada entre los Romanos *ley comisoria*, y de ella se trata en el título 3, libro 18 del Digesto, así como en la ley 38, título 5, Partida 5. Pero en ambos Derechos la venta se resolvía *ipso jure* no pagándose el precio al plazo ó tiempo convenido; es decir, que el vendedor quedaba en libertad de recobrar la cosa ó reclamar el pago del precio, aunque elegida una de las dos acciones no podía ya variar y recurrir á la otra, leyes 2 y 4, párrafos 2 y 4, leyes 3, y 7, título 3, libro 18 del Digesto, y la citada 38 de Partida.

Por un requerimiento. En Derecho Romano y Patrio el día ó plazo vencido *interpellabat*, hacia la veces de requerimiento y constituía en mora: nosotros hemos establecido lo contrario en el artículo 1007 y lo aplicamos al caso de este artículo: pero si además concurriera la circunstancia prevista en el número 1 del artículo 1007, se observará lo dispuesto en el mismo.

Y ya que por incidencia ó de paso se hace aquí mención del *pacto ó ley comisoria* como condicion resolutoria, entiendo que por conforme á equidad y á los principios generales de Derecho, debe guardarse lo dispuesto en el Romano y Patrio sobre que el vendedor pueda pedir la resolución de la venta ó el pago del precio *quia id venditoris causa cavetur* y el comprador deba restituir la cosa con los frutos y accesiones y resarcir el daño que haya ocasionado en ella, *quia si dem fegellit*; pero, si hubiera pagado parte del precio, habrán de compensarse proporcionalmente los frutos con los intereses.

La condicion resolutoria expresa no debe ser menos favorecida que la implícita del artículo 1042.

ARTICULO 1434.

Respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho en el interes del vendedor cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega

de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó presentándose no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de este se hubiera pactado mayor dilacion (1).

1657 Frances hasta "ó presentándose, etc." 1503 Napolitano, 1554 Holandes, 2542 de la Luisiana, y 1187 de Vaud en su segunda parte: nuestro artículo es copia literal del 1162 Sardo mas explícito y expresivo que los mencionados.

Respecto de bienes muebles. Las razones de diferencia entre las ventas de bienes inmuebles y las de los muebles, son obvias y sencillas. Los bienes muebles no circulan siempre en el comercio con la misma ventaja: es tan grande la variedad en el precio de estos objetos que el menor retardo puede frecuentemente ocasionar un perjuicio irreparable: los inmuebles no presentan los mismos inconvenientes, y por esto en el artículo anterior se establece respecto de ellos cierto temperamento, á saber, la necesidad del requerimiento.

En el interes del vendedor: y por esto es libre en pedir la resolución ó cumplimiento de la venta, como lo es en el caso del artículo anterior, como lo son todos los favorecidos por el artículo 1042: el comprador no puede mejorar su condicion por su mora ó culpa.

No se ha presentado á recibirla. Es, pues, claro que se habla de cosa todavía no entregada, porque si lo fué, solo podrá instar el vendedor para el pago del precio, salvo su privilegio en la cosa segun el número 7, artículo 1926.

1. Respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho cuando el comprador, antes de vencerse el término fijado para la entrega de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó habiéndose presentado, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, á no ser que para el pago de este se hubiere pactado mayor dilacion.—Art. 3034, tit. 18, cap. 8, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que los perjuicios muy graves que en la venta de cosas muebles se siguen al vendedor de no sacar la cosa en el plazo convenido, y las disputas que por falta de constancia escritas puedan originarse, sirven de explicacion y motivo al artículo 3034.—N. de los EE.

No haya ofrecido al mismo tiempo el precio: porque esto es lo mismo y aun peor que no presentarse: sin pagar el precio, no tiene derecho á que le sea entregada la cosa.

Mayor dilacion: es el caso de una obligacion á plazo, y hasta el vencimiento de este no puede ser compelido el comprador á pagar el precio.

CAPITULO VI.

De la resolución de la venta.

ARTICULO 1435.

La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, y además por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el retracto convencional y por el legal.

Es el 1663 Sardo y no necesita de comentarios.

SECCION PRIMERA.

DEL RETRACTO CONVENCIONAL.

ARTICULO 1436.

Tiene lugar el retracto convencional, cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligacion de cumplir lo expresado en el artículo 1447 y lo demás que se hubiere pactado (1).

1659 Frances, 1664 Sardo, 2545 de la Luisiana, 1505 Napolitano. Es muy notable el artículo 1117 de Vaud, pues declara nula toda venta de inmuebles hecha bajo condicion suspensiva, resolutoria ó retracto convencional. Conforme con las leyes 2 y 7, título 54, libro 4 del Código, y la 42, título 5, Partida 5.

Se reserva el derecho de recuperar. Esta cláusula ó pacto, que suele llamarse de *retracto ó carta de gracia*, ha de ponerse en

1 Se llama retroventa la venta hecha con la condicion de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.—Art. 3035, tit. 18, cap. 9, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

Tom III

el mismo contrato de venta para que surta los efectos de los artículos 1439 y 1449: puesta despues, no perjudicaria á los derechos adquiridos en el intermedio por un tercero: seria una nueva venta, y llegado el caso, causaria nueva alcabala y nuevo laudemio, lo que no sucederia en la primera hipótesis que se reputa *distractus potius quam novus contractus*.

Si el vendedor puede recuperar la cosa, es claro que su propiedad no pasa irrevocablemente al comprador, antes bien queda sujeta á una contradiccion resolutoria con los efectos del artículo 1041. Por esto en el artículo 1439 se corta la inútil y sutilísima cuestion de Derecho Romano y Patrio, sobre si la accion del vendedor es meramente personal contra el comprador, ó personal y real, de modo que pueda ejercitarse contra el tercer poseedor de la cosa.

El vendedor puede ceder ó enagenar de cualquier modo este derecho que, como los demas, forma parte de sus bienes ó patrimonio: exceptuase cuando apareciere del contrato que se limitó á la sola persona del vendedor y de sus herederos: el derecho de retracto de sangre no era cesible, porque lo daba la ley ó la calidad de la persona.

Con lo demás que se hubiere pactado: porque puede pactarse todo lo que no sea contra las leyes y buenas costumbres, por ejemplo, que el vendedor recupere la cosa por mayor ó menor precio que el de la venta: en el primer caso, ningun daño siente el vendedor, porque puede no usar de su derecho; el segundo encierra un acto de liberalidad permitido, salvo entre ciertas personas; y muchos venden, pero nadie compra por necesidad: vé el artículo 1447.

ARTICULO 1437.

El derecho de que trata el artículo anterior dura cuatro años, contados desde la fecha del contrato, si no se ha señalado otro término mas corto: no puede pactarse otro término mas largo. (1)

1 La retroventa no puede estipularse por mas tiempo que el de cinco años contados desde la