

SECCION SEGUNDA

DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA

Artículo 1478.—El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionamiento del contrato, con todas sus accesorias.

ORÍGENES

Leyes 28, 29, 30 y 31, tit. V, Partida 5.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Art. 1614, Cód. Francia.—1575 Portugal.—1470 Italia.—1517 Holanda.—2465 Luisiana.—1145 Vaud.—1260 Neufchatel.—1158 Valais.—Leyes 7.^a y 16, tit. VI, libro XVIII, Digesto.—Leyes 13 y 16, tit. XLIX libro IV, Código.

JURISPRUDENCIA

La obligación que produce el contrato de venta de inmuebles respecto de los que lo celebran, de entregar el uno la cosa y pagar el otro el precio, envuelve, en el estado actual de nuestra legislación, la de otorgarse la escritura pública (Sent. 27 Mayo 1856).

En el contrato de compra-venta, si el vendedor estipuló entregar una cosa determinada, ó en su defecto valores equivalentes al precio que anticipó el comprador, cumple con la entrega de éstos (Sent. 14 Diciembre 1857).

El vendedor, á la vez que hace suyo el precio, debe cumplir por su parte la obligación que contrae, y es responsable de los daños y perjuicios que por su culpa ó morosidad en cumplir lo que fuere de su deber se ocasionen al comprador (Sent. 12 Octubre 1860).

Incumbe al vendedor allanar los obstáculos que se opongan á la entrega de la cosa vendida, y no verificándolo oportunamente, tiene derecho el comprador á la devolución del precio, con los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado por culpa de aquél (Id. id. id.).

Segun la ley 28, tit. V, Partida 5.^a, el vendedor ha de entregar al comprador en aquella

cosa que vendió, con todas las cosas que le pertenescen é le son ayuntadas (Sent. 11 Abril 1870).

Quando en una escritura de venta se designa el número de piés que contiene la finca vendida, la sentencia que deniega parte de este terreno infringe la ley del contrato (Sent. 30 Diciembre 1870).

La sentencia que condena á un vendedor á entregar la cosa vendida y cuyo precio confesó haber recibido, no infringe la ley 46, título XXVIII, de la Partida 3.^a, ni tampoco la 2.^a, título III, de la misma Partida; porque pidiéndose lo comprado ó su precio, no se pedía una cosa sabiéndose que el vendedor no la tenía, que es el caso de la ley (Sent. 9 Junio 1871).

COMENTARIO

Determina la ley en qué forma ha de hacerse la entrega de la cosa vendida y dispone que se haga con todas sus accesorias, de tal manera, que si fuere casa se entenderá comprendidos en la venta, y por lo mismo deberán entregarse, juntamente con aquélla, «los pozos, é las canales, é los caños é los aguaduchos, é todas las otras cosas que solian ser acostumbradas para servicio de aquella casa, quier sean dentro en ella ó fuera».

Del mismo modo se considerarán como accesorias que deberán entregarse con la cosa vendida las tinajas para aceite que estovieren fincadas ó soterradas, ó las otras cosas semejantes.

No se tendrán por accesorias, para los efectos de este artículo, los muebles ni los artefactos que no formen parte integrante del edificio ni se hallen unidos á él de una manera permanente, ó tengan la consideracion de inmueble, segun en otro lugar dejamos explicado.

En los artículos siguientes se desenvuelve esta doctrina.

Artículo 1479.—Los pozos, acueductos y demas obras que estén destinadas al servicio

de la cosa vendida, así como los ladrillos, tejas, piedras y maderas que estuviesen movidos y puestos en la misma y sean propios de ella, se considerarán como accesorias, pero no los materiales que se hubiesen llevado á la finca, aunque hubieran de aplicarse á ella, siempre que no se hallaren invertidos en su fábrica.

ORÍGENES

Ley 28, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Si bien es verdad que, segun la ley 28, tit. V, Partida 5.^a, en los contratos de ventas de casas se entienden comprendidas, aunque no se pacte expresamente, todas las cosas que pertenezcan á las mismas ó les sean ayuntadas, quier sean dentro de ellas, quier fuera, esto se refiere á lo que se halla incrustado en sus paredes y pavimentos, ó fabricado debajo del suelo, como igualmente á los pozos, cisternas y otros objetos análogos (Sent. 9 Junio 1865).

Artículo 1480.—Deberán entregarse asimismo por el vendedor todas las cosas que se hallen fijas en la casa vendida ó que sean tan grandes que no puedan ser movidas, pero no los muebles ni unidos á la casa.

ORÍGENES

Ley 29, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Véase la del artículo precedente.

Artículo 1481.—No se considerará como accesion, ni estará obligado á entregar el vendedor, la pesca que al tiempo de la venta hubiese en estanque ó fuente de la casa vendida. Lo mismo se observará respecto de los animales domésticos que se hallaren en la casa.

ORÍGENES

Ley 30, tit. V, Partida 5.^a

Artículo 1482.—En la venta de predios rústicos no se entenderán comprendidos los edificios que se hallen en los mismos, á

no incluirse expresamente en el contrato ó estar señaladamente destinados á recoger y guardar los frutos de la heredad vendida.

En la venta de viña ó parral que necesite palos para las vides, no se entienden comprendidos los que el vendedor tenga comprados ó cortados para poner en ellas; pero sí los que hubiese ya puesto y despues quitare para volverlos á colocar otro año.

ORÍGENES

Ley 31, tit. V, Partida 5.^a

COMENTARIO

Tales son los principios y reglas vigentes acerca de lo que se estima como accesorios en las cosas vendidas.

El precepto contenido en estos artículos es suficientemente claro. Sin embargo, es deficiente, pues no comprende los diversos casos que pueden presentarse; así es que los autores, supliendo el silencio de la ley y recurriendo al Derecho romano, determinan en algunos casos qué deben considerarse como accesorios.

Por ejemplo, en la venta de carruajes,—dicen,—así como en la de caballerías, están comprendidos los arreos ó aparejos, si se hallaban puestos con este objeto, mas no cuando se colocaron en ellos como en disposicion de viajar ó para el uso que les es propio (Ley 58, Digesto, De edil. edict. Gomez V. R., tit. II, cap. II, núm. 15).

En la de yeguas, vacas ú ovejas que estuviesen criando se incluye el parto si no es de aquéllas que se aprovechan para comer, ó si destinándose á otros usos, se hallan las crias en situacion de no necesitar del cuidado de la madre (Viso, lec. 9.^a, párr. 4.^o).

En la de un molino ú otro artefacto de motor hidráulico se comprende tambien necesariamente la toma de aguas, así como la canal que las recibe y conduce bajo las ruedas (Gutierrez, tomo IV, lib. IV, cap. I, seccion 1.^a, art. 1.^o).

La del vino en botellas comprende los cascos, así como las barricas en la expedicion de mercancías al por mayor (Voet).

En la venta de objetos cuya posesion requiera títulos, así como en la de inmuebles, se comprenden tambien los mismos títulos que se hallen en poder del vendedor (Troplong).

Todas estas reglas deben entenderse á falta

de pacto expreso que regule de otro modo las obligaciones del vendedor.

Artículo 1483.—En cuanto a la entrega de frutos al comprador se observará lo dispuesto en el párr. 1.º del art. 1461.

ORIGENES

Ley 23, tit. V, Partida 5.ª

COMENTARIO

Perfeccionada la venta, hemos dicho en el artículo 1461, el daño y el aumento que experimenta la cosa vendida pertenece al comprador. Los frutos, por consiguiente, considerados como un aumento de la cosa vendida, deben corresponder al comprador.

Pero no sólo los frutos ordinarios, si que también los extraordinarios y los accesorios; así es que la ley dice: «Si ouiesse comprado alguno campo ó viña é despues que la vendita fuesse fecha, avenidas de rios acresciessen la cosa comprada en alguna partida de tierra en que aviñiessen árboles ó otra cosa, porque se mejorasse.

Lo mismo puede decirse de cualquier otra manera de mejorarse la cosa vendida; de manera que si la cosa vale cien maravedis é despues por mudamiento de la condicion del tiempo valiesse doscientos ó más, quanto quier que mejorase la cosa despues que la vendita sea cumplida en estas maneras ó semejantes, toda la mejoría será del comprador. La razón que para esto da la ley es incuestionable. «Ca guisada cosa es como á él pertenesce el daño si la cosa se perdiessse ó empeorasse, que le pertenezca otrosi la mejoría que en ella viniere.»

Artículo 1484.—Si una misma cosa hubiese sido vendida á dos diferentes compradores, la propiedad se trasfiere al que primero haya tomado posesion de aquella, si pagó el precio, salvo lo dispuesto en el capítulo II, tit. XXII, lib. III de este Código.

ORIGENES

Ley 50, tit. V, Partida 5.ª

Arts. 36 y 38, ley Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA

Vendida una cosa á dos personas, el comprador que pagó el precio y adquirió la tenencia

y posesion de la cosa vendida, debe ser preferido al otro que no llenó estos requisitos, aunque fuese anterior. (Sent. 4 Mayo 1860).

En concurrencia de dos compradores á quienes se vende una cosa en tiempos diversos, debe haberla el que, habiendo pagado el precio, está en posesion de ella. (Sent. 14 Octubre 1861).

La posesion de una cosa comprada, cuando no se ha satisfecho el precio en los plazos convenidos, ni se ha elevado el contrato á escritura pública, no es bastante por sí sola para dar preferencia al primer comprador respecto del segundo, que ademas de haber pagado el precio tiene á su favor una escritura pública, que sirviéndole de título y posesion al mismo tiempo le da derecho en la cosa. (Sent. 14 Octubre 1861).

Segun la ley 50, tit. V, Partida 5.ª, cuando se vende á dos una misma cosa, si aquél á quien se vendió primeramente pasa á la tenencia de la cosa é paga el precio, ese la debe haber, e non el otro; y si el postrimero comprador pasare á la tenencia y á la posesion é pagase el precio, que él la debe haber é non el primero. (Sent. 12 Julio 1869).

Vendida dos veces una misma cosa bajo un distinto concepto, es nulo el segundo contrato, por el error en que se hallaba basado. (Sent. 20 Setiembre 1869).

Si aunque perfeccionado un contrato de venta no llegó á consumarse, por cuanto el vendedor sólo recibió una pequeña cantidad á cuenta del precio, y el comprador no entró en posesion de la finca, y despues el vendedor vendió realmente á otra persona la misma cosa, recibiendo en el acto, y á presencia del notario y testigos, el precio de la venta, escritura que se anotó preventivamente en el Registro de la propiedad y luégo se inscribió formalmente, ambos casos están comprendidos de lleno en la ley 50, título V, Partida 5.ª, que dispone que si el comprador segundo de una misma cosa pasase á la tenencia ó á la posesion ó pagase el precio, que él debe haber la cosa vendida que el primero. (Sent. 12 Octubre 1875).

Aunque el primer comprador presentase en el mismo día en que se otorgó la segunda venta demanda ordinaria, ejercitando accion personal para que se compeliessse al vendedor al otorgamiento de la venta, y de esta demanda se mandase hacer, y aun se hiciese, anotacion preventiva en el Registro de la propiedad, este hecho no la favorece, por cuanto no está comprendido el caso en ninguno de los señalados en el artículo 42 de la ley Hipotecaria, ni la anota-

cion pudo, por consiguiente, surtir los efectos que la atribuye el 44, y porque no se trata de crédito contraído con posterioridad contra el mismo deudor, sino de calificar cuál de los dos compradores de una finca raíz debe ser preferido para conservarla ú obtenerla. (Sent. id. id.).

COMENTARIO

Podía presentarse el caso de que el dueño de una cosa la enajenase á dos personas diferentes, naciendo, por consiguiente, la dificultad de cuál debía ser considerado como el principal y verdadero adquirente.

A esta dificultad podían darse dos soluciones diferentes: una fundada en el título, otra que tuviese por base un hecho.

La primera consistiría en adjudicar la cosa vendida al primer comprador, habida consideración á su prioridad; la segunda, que es la aceptada por nuestras leyes, la adjudica al que de ellos haya pagado el precio y tomado posesion de la cosa.

El proyecto de Código, y muchos Códigos extranjeros, admiten el mismo principio, y de acuerdo con nuestra ley de Partida trasfieren la propiedad de la cosa al primero que haya tomado posesion de ella con buena fe, cuando se trate de bienes muebles; mas tratándose de inmuebles, aquél adquiere la propiedad y el mejor derecho, que haya inscrito antes su título en el Registro correspondiente.

Tratándose de los bienes muebles es más lógica nuestra ley de Partida que el proyecto de Código, y eso que establecen la misma regla. Sin embargo, la ley de Partida toma por base el principio de que la perfección del contrato no trasfiere la propiedad si no se acompaña de la entrega ó tradicion de la misma cosa; de cuyo principio se sigue, con todo el rigor de la lógica, que quien tomó primero posesion se hizo dueño, ora sea el contrato anterior, simultáneo ó posterior del celebrado por aquél que disputa la propiedad. Mas el proyecto á que nos referimos admite un temperamento distinto, cual es el de que, perfecta la venta, se trasfiere la plena propiedad al comprador. Relacionando ambos principios, resulta que si el primer comprador no tomó posesion, y si el segundo, éste habrá adquirido del vendedor una cosa cuya propiedad no pertenecía á éste, ó que éste vendió una cosa cuya propiedad era de otro, y que es preferente el derecho del último adquirente al de

aquél que ya era dueño, sin que le faltase para ello requisito de ninguna especie. Esto proviene de que se ha declarado innecesaria la tradicion, conservando al mismo tiempo, alguno de sus efectos.

Cuando se vende á dos personas una cosa misma pueden presentarse los siguientes casos, que la ley prevé.

- 1.º Que la cosa sea propia del vendedor.
- 2.º Que sea de un tercero.

Tanto en el primero como en el segundo caso pueden señalarse otros dos: 1.º, que tome posesion y pague el primer adquirente; 2.º, que el segundo adquirente llene aquellos requisitos antes que el adquirente primero. El presente artículo resuelve la dificultad en los dos casos que pueden presentarse, siendo el vendedor dueño de las cosas de que se trata. En los artículos siguientes se completa la doctrina de nuestras leyes.

Por último, debe tenerse presente, cuando se trate de la venta de bienes inmuebles, lo establecido en la ley Hipotecaria, especialmente en el art. 38, en que se ordena que no se rescindan en perjuicio de terceros que hayan inscrito su derecho los contratos por la doble venta de una misma cosa, cuando por alguno de ellos no hubiere sido inscrita.

La ley Hipotecaria, pues, ha introducido una reforma esencialísima, no en cuanto se relaciona al derecho de los dos adquirentes, sino en lo referente á los terceros que tengan algun derecho inscrito. Segun este sistema, dice la exposicion de motivos de la ley, resultará que para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales, en tanto se consideraran constituidos ó traspasados, en cuanto conste su inscripcion en el Registro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripcion, subsistente el derecho antiguo. Así, una venta que no se inscriba ni se consuma por tradicion, no traspasa al comprador el dominio en ningun caso: si se inscribe, ya se los traspasa respecto á todos; si no se inscribe, aunque obtenga la posesion, será dueño con relacion al vendedor, pero no respecto á otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripcion.

Con lo dicho parecenos que queda bastante en claro la doctrina vigente acerca de este punto, y que resulta de la combinacion del derecho antiguo y de la nueva legislacion hipotecaria.

Véase en el tit. XXII de este libro lo que decimos sobre esta misma materia.

Artículo 1485.—En el caso del artículo anterior, el vendedor quedará obligado á devolver el precio y los daños y perjuicios al comprador á quien no se transfirió la propiedad de la cosa vendida.

ORÍGENES

Ley 50, tit. V, Partida 5.ª

COMENTARIO

Tenido es el vendedor de tornar el precio á aquel que á postremas, si lo habia recibido con todos los daños é los menoscabos que le vinieron por razon de tal vendida, porque la hizo engañosamente. Nada es más natural ni más claro que este precepto de la ley. No necesita, por lo mismo, de otra explicacion.

Artículo 1486.—El vendedor de cosa ajena deberá restituir el precio, y los daños y perjuicios al comprador, si éste ignoraba que la cosa era de otro.

Lo contrario se observará cuando el comprador supiere que la cosa no era del vendedor, á ménos de haberse obligado éste á la eviccion.

ORÍGENES

Ley 9.ª, tit. XII, lib. I, Fuero Real.

Leyes 19 y 54, tit. V, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Es válida, fijando con claridad y precision los efectos de tales enajenaciones, en el caso que no puedan subsistir (Sent. 14 Noviembre 1859).

La venta de cosa ajena sin el consentimiento de su dueño no es válida sinó en cuanto á los efectos señalados en la ley 19, tit. V, Partida 5.ª (Sent. 21 Mayo 1861).

Consentida y ejecutoriada la sentencia declaratoria de la nulidad de unas enajenaciones hechas por persona que carecia de autorizacion para ello, debe reputarse la tal persona como vendedor de cosa ajena, y en su consecuencia entregarse los bienes á su legítimo dueño, sin obligarle á devolver á los compradores el precio que dieron por ellos (Sent. 6 Octubre 1862).

COMENTARIO

El Fuero Real estableció que «ningun ome venda casa, ni tierra, ni otra cosa, sin mandado é voluntad de su señor: é si alguno lo fiziere,

non vala, é haya la pena que manda la ley...»

Esto que, como expresa Gutierrez, era lo más justo, ha sido contrariado por la ley de Partida, que declara que «cosa ajena vendiendo un ome á otro, valdrá la vendida.»

Para determinar los derechos y obligaciones del comprador y vendedor de cosa ajena, enumeraremos los casos que pueden presentarse. Estos son:

1.º Que el comprador ignore que la cosa no pertenecía al vendedor, y éste sepa que la cosa es ajena.

2.º Que el comprador sepa que la cosa es de otro que el vendedor, y éste ignore esta circunstancia y la crea suya.

3.º Que ambos sepan que la cosa es de un tercero.

4.º Que ambos ignoren que la cosa es de un tercero.

En el primero, vuelta la cosa á su legítimo dueño, deberá restituir el vendedor el precio recibido, con más los daños y perjuicios que se ocasionaron al comprador.

En el segundo caso, el vendedor no estará obligado á restituir el precio, aunque el dueño de la cosa la torne despues por juicio, á no ser que el vendedor respondiese por pacto expreso de la eviccion, ó, como dice la ley, si cuando gela vendió, se obligó que lo tornase (el precio) si aquel cuya era la cosa, la demandasse é la cobrasse.

Igual regla se observará en el caso tercero, pues que ambos sabian que la cosa enajenada no pertenecía al vendedor.

Ahora bien; en el caso cuarto, ¿estará obligado el vendedor á restituir el precio? ¿No ha de excusarle su error? Gutierrez expresa que la excepcion establecida en favor del comprador, por punto general no es aplicable al vendedor, en quien no tiene disculpa la ignorancia. Así tambien parece deducirse del texto de la ley, que no admite esta distincion, y así del mismo modo lo abona el precedente de que Juliano, previendo el caso de un individuo que vendió por error como esclavo un hombre libre, decidió que era responsable para con el comprador.

Quando la cosa ajena fuere hurtada, si ambos contratantes sabian este origen, ninguno de ellos queda obligado, y lo mismo si solamente lo ignorase el vendedor; mas si éste conocia el origen furtivo de la cosa, deberá restituir el precio, daños é intereses. Así á lo ménos se expresan los autores, inspirándose para ello principalmente en el Derecho romano.

Artículo 1487.—Si una misma cosa ajena hubiese sido vendida á dos diferentes compradores, la propiedad se trasfiere al que primero haya tomado posesion de aquélla, aunque no hubiera pagado el precio, salvo el derecho del verdadero dueño, y lo dispuesto en el cap. II, tít. XXII, lib. III, de este Código.

ORÍGENES

Ley 50, tit. V, Partida 5.ª

COMENTARIO

Puede todavía presentarse otro caso de mayor dificultad, es á saber: que una sola cosa ajena haya sido enajenada á dos compradores.

Partiendo del supuesto de que alguna de las ventas es válida, y de que el legítimo dueño de la finca no intente reivindicarla ¿cuál de los compradores tendrá derecho preferente?

Ante todo, debemos decir, con la ley, que si el tercero, dueño de la cosa, la quiere reivindicar, salvo finca su derecho en ella.

En otro caso, el que oúiese primeramente la posesion, aquel ha mayor derecho en ella: é aquel deve fincar, maguer non oúiese pagado el precio.

Artículo 1488.—Vendida una cosa ajena y dada posesion al comprador, si despues el vendedor adquiriese su dominio por título lucrativo y lo vende á otro, el primer comprador es dueño de la cosa vendida.

Vendida una cosa ajena, si despues el verdadero dueño la enajenase, el segundo comprador adquiere la cosa, á no ser que el primer vendedor estuviese legalmente autorizado para hacer la venta.

ORÍGENES

Ley 51, tit. V, Partida 5.ª

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Ley 72, tit. I, lib. VI, Digesto.

Ley 31, tit. I, lib. XIX, Digesto.

COMENTARIO

Esta ley prevé y resuelve dos casos distintos de una manera tan terminante, que no hemos

de necesitar poner más en claro sus conceptos.

Unicamente hemos de decir, en cuanto al segundo caso, que al expresar que el vendedor estuviese legalmente autorizado para hacer la venta, se comprenden en esta frase, no sólo el caso de que hubiere recibido poder del verdadero dueño, autorizándole para ello, sinó tambien cuando por otra razon se hallase investido con la facultad de vender válidamente, «como si la touiesse á peños, é cuando le fué empeñada la rescibió á tal pleito que la pudiese vender si gela non quitassen á dia señalado,» ú otros casos análogos.

Artículo 1489.—Vendida una cosa ajena en nombre de su dueño, pero sin su consentimiento ni noticia, es válido el contrato, si éste lo ratifica.

Si la cosa ajena no fuere vendida en nombre de su dueño, y el comprador obró de buena fe, ignorando que la cosa era de otro, puede prescribirla, debiendo el vendedor restituir el precio; si el comprador no ignoraba aquella circunstancia, no adquirirá el dominio de la cosa, ni podrá prescribirla.

Háyase hecho la venta ó no en nombre del dueño, puede éste, si la cosa se destruyó despues de perfeccionado el contrato, tenerlo por válido, reclamando del vendedor la entrega del precio.

ORÍGENES

Ley 54, tit. V, Partida 5.ª

COMENTARIO

Hablando con propiedad, la venta de cosa ajena no es válida más que en un caso, esto es, cuando el dueño de la cosa dió facultad para vender, ó cuando, aun verificada la venta sin su consentimiento, la ratifica despues. En otro caso, esto es, si el dueño de la cosa ni dió su consentimiento ni ratificó la venta, ésta es nula en cuanto que el dueño puede reclamar la cosa de poder de quien la haya comprado, y por tanto el contrato no produce otro efecto que el que dejamos explicado en el art. 1486. La ley, sin embargo, dice que la venta es válida en ambos casos, solamente que en el segundo no produce el efecto de traspasar la propiedad de la cosa al comprador. Esta es una sutileza de la ley romana, que ha pasado á las Partidas, pues su-