

seis meses y un año respectivamente, contados desde la celebracion del contrato.

ORÍGENES

Leyes 63 y 65, tit. V, Partida 5.^a

COMENTARIO

La accion *redhibitoria* prescribe á los seis meses, contados desde la celebracion del contrato de compra-venta.

La accion *estimatoria* ó *quanti minoris* prescribe al año, contado desde igual época.

A esto queda reducido el precepto del artículo.

Artículo 1502.—No podrá el comprador entablar las acciones á que se refieren los artículos precedentes:

1.º Si el vendedor manifestó los gravámenes y defectos de la cosa al tiempo de celebrarse el contrato.

2.º Si así lo estipularon el comprador y el vendedor.

ORÍGENES

Ley 66, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Verificada la venta de un animal sin que el vendedor manifieste *paladinamente* la tacha que padecía, el comprador, *non seyendo sabidor*, no pudo aceptarlo ni recibirlo por suyo, con arreglo á la ley 66, tit. V, Partida 5.^a (Sent. 28 Marzo 1863).

Cuando una persona vende á otra bienes determinados, heredados de su padre, y ademas todos los derechos que poseía, le pertenecian ó pudieran pertenecerle de la misma procedencia, manifestando que obraba con pleno conocimiento de causa y renunciando el remedio de lesion, así como el comprador renunció el de eviccion y saneamiento, se comprende que ambas partes han aceptado de comun acuerdo las eventualidades que pudieran favorecerles ó perjudicarles, concurriendo perfecta reciproci-

dad de derechos y obligaciones (Sent. 26 Abril 1872).

No es aplicable la ley 63, tit. V, Partida 5.^a, que autoriza la rescision de la venta de casa ó torre que deba servidumbre á otra á que fuese tributaria, ocultando el vendedor al comprador esta circunstancia, cuando, segun aprecia la Sala sentenciadora, aparece justificado de una manera terminante que el comprador tenia conocimiento, al verificarse la compra, del censo que pesaba sobre la casa (Sent. 24 Octubre 1873).

COMENTARIO

Cuando el vendedor manifestó los gravámenes y defectos de la cosa al tiempo de celebrarse el contrato, no puede el comprador reclamar contra aquél, pues que ya conocía dichos defectos, é indudablemente los tomó en cuenta al aceptar ú ofrecer el precio. Ademas, el saneamiento tiene por causa el fraude, y dicho se está que éste no existe cuando comprador y vendedor conocian los vicios de la cosa, sobre todo si el vendedor mismo los manifestó honradamente; mas para esto es necesario que el vendedor no expresara los vicios genéricamente, manifestándolos de tal manera que el comprador no pudiese enterarse bien de ellos, pues entónces, habiendo procedido el vendedor engañosamente, «será tenuto de recibir la cosa que assi vendiesse, é de tornar el precio.»

El segundo caso del artículo es «si se aviniesen en el precio ambos á dos, é fuese fecha la venta en tal manera que por tacha que ouiese la bestia non lo podiesse desechar el comprador.» Lopez entiende que este pacto no sería válido si el vendedor conociese los vicios de la cosa y los ignorase el comprador; y Escriche, participando en cierto modo de esta opinion, dice que la accion *redhibitoria* y la *estimatoria* no pueden renunciarse para el caso de que hubiese dolo en la ocultacion, por ser nulo todo pacto en que se renuncie la prestacion del dolo.

Es comun el sentir de que la renuncia del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa no perjudica en nada al comprador en su accion por la lesion llamada enorme.

CAPÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Artículo 1503.—El comprador está en la obligacion de entregar el precio de la cosa vendida, en el tiempo y lugar fijados en el contrato.

El comprador no adquiere el dominio sobre la cosa vendida, áun cuando le hubiere sido entregada, sinó mediante el pago del precio, ó si hubiere dado fiador ú otorgado fianza, ó se hubiere estipulado plazo cierto para pagar.

ORÍGENES

Ley 46, tit. XXVIII, Partida 3.^a

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

Art. 990, ley de Enjuiciamiento civil.

CONCORDANCIAS

Concuerta en la primera parte con: Art. 1650, Código Francia.—1507 Italia.—1583 Portugal.—1549 Holanda.—2528 Luisiana.—1182 Vaud.—1394 Valais.—1648 Bolivia.—Ley 13, tit. I, libro XIX, y ley 19, tit. I, lib. XVIII, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Se reputa designacion de un día incierto en el pago del precio de una compra-venta, si los contrayentes le aplazan para cuando el vendedor entregue la documentacion que le exijan las oficinas del Estado, con objeto de acreditar su propiedad (Sent. 9 Febrero 1861).

No se infringe la ley 28, tit. V, Partida 5.^a, cuando únicamente se mande satisfacer el precio prometido por la cosa, y aceptado y fijado de una manera irrevocable (Sent. 25 Enero 1861).

Si bien la ley 46, tit. XXVIII, Partida 3.^a, dispone que áun cuando el que hubiera vendido su cosa á otro se apoderara de ella, si el comprador no hubiese pagado el precio, ó dado fiador ó tomado plazo para pagar, ni pasaría á él por tal apoderamiento el señorío de la cosa,

hasta que se pagase el precio, tambien determina que pasaría mediando alguna de aquellas circunstancias, aunque el precio no se hubiese pagado, quedando el comprador obligado solamente á pagarlo (Sent. 31 Marzo 1874).

El contrato de compra-venta se perfecciona por el consentimiento de los contrayentes en la cosa y en el precio, consumándose por la mutua entrega de uno y otro, y pasando el dominio de aquélla al comprador, aunque no satisfaga el precio, si hubiese *tomado plazo para pagar*, ó *dado fiador ó peños*, ó si *el vendedor se fiase en él*, segun lo dispone la ley 46, tit. XXVIII, Partida 3.^a (Sent. 1.º Abril 1874).

Previniéndose en la ley 28, tit. V, Partida 5.^a, que el comprador debe pagar al vendedor el precio prometido, y el vendedor entregar á su vez la cosa vendida, claro y evidente es que no pactándose expresamente que la cosa vendida se entregue desde luégo al comprador, y que éste pagase en época ó día distinto el precio de la misma, se entiende por regla general que la entrega que respectivamente han de hacerse comprador y vendedor de la cosa y su precio, son actos simultáneos (Sent. 27 Abril 1874).

El comprador no puede exigir el cumplimiento de los derechos que crea corresponderle, si no cumple por su parte las obligaciones á que esos derechos dan lugar (Sent. 21 Mayo 1874).

No es admisible la excepcion alegada por el comprador, sobre que la titulacion debiera estar á satisfaccion de un notario determinado, cuando los vendedores niegan la existencia de tal condicion, sobre lo que se dan pruebas que aprecia la Sala sentenciadora en uso de sus facultades, estimando que de dicha condicion, que supone impuesta el comprador, resultaría el contrato pendiente de su capricho, cuando la condicion natural de toda venta de bienes inmuebles es la de que los títulos sean corrientes y no ofrezcan dificultad, sin que contra estas apreciaciones de la Sala se alegue la infraccion de ley alguna ó doctrina legal: por lo cual, no

dándose lugar á dicha excepcion, no se infringe el principio de *pacta sunt servanda* (Sent. 30 Junio 1874).

Sólo es aplicable la disposicion de la ley 28, título V, Partida 5.ª, que impone al comprador la obligacion de pagar el precio de la cosa comprada, cuando, construida la cosa contratada, se hubiere verificado la entrega (Sent. 24 Setiembre 1875).

Las leyes del Código romano, 20, *De pactis* y 27, *De reivindicacione*, y la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo, sobre que hasta la tradicion de la cosa vendida no adquiere el comprador su dominio, se refieren á contratos y convenios particulares, y por tanto, no son aplicables ni se infringen en una sentencia que manda otorgar escritura judicial á favor de un rematante en subasta pública, despues de cuestiones judiciales, y en virtud de repetidos fallos ejecutorios; quedando la venta irrevocable, verificado el remate, segun lo dispone el art. 984 de la expresada ley de Enjuiciamiento civil (Sentencia 30 Diciembre 1875).

Segun lo dispuesto en la ley 46, tít. XXVIII, Partida 3.ª, para que pase al comprador el señorío de la cosa, no es bastante que por el vendedor se le apodere de ella, si por aquél no se hubiere pagado el precio de ésta, ó dado fiador ó peños, ó tomado plazo cierto para pagar, cuyos términos expresa la ley en sus palabras: «si el comprador non oviese pagado el precio ó dado fiador, ó peños, ó tomado plazo cierto para pagar, por tal apoderamiento como este, non pasara el señorío de la cosa á él, fasta que el precio pagare.» (Sents. 23 Mayo 1873 y 24 Octubre 1876).

La adquisicion de diversas prendas de ropa por el demandado en un comercio, constituye un contrato de compra-venta, cuyo importe debe ser satisfecho en el domicilio del vendedor; y habiéndolo verificado así en su mayor parte, por este solo hecho el demandado se sometió á continuar realizando el pago completo de las ropas recibidas, segun ordena la ley del contrato de compra-venta (Sent. 27 Diciembre 1878).

Al reclamar el precio de la venta, es necesario fijar y acreditar el número de cosas vendidas, cuando cada una tiene su valor determinado (Sent. 8 Marzo 1877).

Conforme al texto y espíritu de la ley 46, título XVIII, Partida 3.ª, y 28, tít. V, Partida 5.ª, en el contrato de venta, la entrega que han de hacerse recíprocamente vendedor y comprador de la cosa y de su precio, se entienden actos si-

multáneos, á no ser que haya mediado alguna condicion especial acerca de que éste se pague á plazos convenidos; y por tanto, es incuestionable que donde se celebra dicho contrato, y el vendedor entrega la cosa, es el lugar en que el comprador debe cumplir la obligacion respectiva de satisfacer el precio, sin necesidad de que se haya pactado expresamente (Sent. 24 Marzo 1877).

Si el recurrente no ha sido comprador ni vendedor de los bienes que adquirió el demandante, y verificada la compra á plazos, el comprador satisfizo alguno de ellos y se posesionó de las fincas, no puede dudarse que adquirió el dominio de las mismas; por lo que la sentencia, al no declarar la nulidad de esos plazos que se piden en la demanda, lejos de infringir la ley 46, título XXVIII, Partida 3.ª, hace sus declaraciones con arreglo á los preceptos de la misma (Sentencia 26 Marzo 1877).

Si la obligacion que contrajo el demandado en contrato privado, de comprar á la demandante una casa, fué bajo la condicion de que la vendedora habia de presentar la documentacion corriente á satisfaccion del comprador, dentro del término de sesenta dias, no habiéndose cumplido dicha condicion, segun lo estimado por la Sala sentenciadora, ésta no infringe la ley 1.ª, título I, lib. X, Nov. Rec., al apreciar que por falta de aquel requisito condicional cesó el compromiso del demandado, y al absolverle por esta razon de la demanda, ni hay con tal absolucion violacion del contrato, ni del principio que dicha ley establece, que de cualquiera manera que aparezca que uno quiere obligarse quede obligado (Sent. 25 Octubre 1877).

COMENTARIO

La compra-venta es un contrato de los que los autores llaman bilaterales: de aquí resulta que las obligaciones de vendedor y comprador son recíprocas, y por tanto, que si aquel ha de entregar la cosa en que convinieron, el segundo *pagar debe al vendedor el precio que prometió*; cuyas obligaciones deben cumplirse simultáneamente, á no haberse pactado lo contrario expresa ó tácitamente.

¿Qué efectos produce la no entrega del precio? El segundo párrafo del artículo que comentamos lo determina: que el comprador no adquiere el dominio sobre la cosa vendida, á no ser en los casos que el mismo párrafo señala. De manera que, perfeccionada una venta, y en

COMENTARIO

«Si la una partida del precio es pagada, y el otra partida finca por pagar, non se deue por ende desfazer la vendicion. E si el comprador non pagare el otra partida del precio al plazo, pague las usuras daquela partida que deue, fueras si fuere pactado que la vendicion fuesse desfecha, si non pagas el precio al plazo.» Tal es el precepto del Fuero Juzgo.

El comprador moroso, pues, debe pagar intereses legales: ¿desde cuándo? No desde que recibió la cosa, como sin hacer aclaraciones dicen algunos autores, sino desde el día en que debió hacer entrega del precio, que será el día en que recibió la cosa, si la venta se hizo puramente, ó el día en que venció el plazo, si así se hubiere estipulado; es decir, desde que se constituyó en mora.

Dicen los autores que no podrá ser compelido á pagar el comprador (y por tanto no deberá intereses por esta mora) cuando fuere turbado ó tuviese fundado temor de serlo por alguna accion reivindicatoria ó hipotecaria, hasta tanto que el vendedor haya hecho cesar la turbacion ó peligro, á no ser que éste afiance, ó que se haya estipulado que no pueda diferirse el pago por estas causas (Ley 18, tít. VI, lib. XVIII, Digesto).

Artículo 1505.—El que diere encargo á otro para que se presente al dueño de una cosa á ofrecerle por ella precio determinado, debe, si el dueño conviene en él, respetar los pactos y estipulaciones, áun cuando á la persona que dió aquel encargo no la hubiera conferido poder.

ORÍGENES

Ley 48, tít. V, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Las leyes 8.ª y 48, tít. V, Partida 5.ª, y la 25, título XIII, Partida 5.ª, referentes las dos primeras á la compra-venta hecha por mensajero ó cartas, y esta última á la realizada con dinero de un huérfano, exigen la existencia de un contrato real y legítimo de compra-venta, en que concurren las esenciales condiciones de comprador y vendedor, cosa vendida, precio cierto y en dinero y consentimiento sobre estos objetos de ambos contrayentes; no siendo aplicables, por consiguiente, cuando no concurren estos requisitos (Sent. 10 Julio 1872).

tregada la cosa que fué objeto de la misma, puede suceder, ó que el comprador haya pagado el precio, ó que no lo haya pagado. Si lo primero, ha cumplido con su principal obligacion, y ha adquirido en su virtud la posesion y propiedad de la misma cosa. En el segundo, puede suceder, ó que el comprador difiera por su voluntad la entrega del precio, ó que la difiera por una de estas tres razones: 1.ª, si hubiere dado fiador; 2.ª, si hubiere otorgado fianza ó dado peños, y 3.ª, si se hubiere estipulado plazo cierto para pagar.

Si el comprador difirió por su sola voluntad el pago del precio, no adquiere el dominio sobre la cosa, áun cuando el vendedor *le apoderasse della*. Si concurrió alguna de las razones que acabamos de enumerar, el dominio se habrá trasferido por la tradicion, y el comprador queda obligado á entregar el precio en el modo y forma convenidos.

Artículo 1504.—El comprador que se constituyere en mora, deberá pagar los intereses del precio ó plazo que hubiere dejado de satisfacer, á no haberse pactado que por la mora se entienda rescindido el contrato, en cuyo caso se observará lo prevenido en el artículo 1510.

ORÍGENES

Ley 5.ª, tít. IV, lib. V, Fuero Juzgo.

Para que la falta del pago del precio de la cosa, en el tiempo y forma convenidas, constituya una causa de rescision del contrato, es preciso que así se pacte expresamente; y no existiendo semejante pacto, lo único á que el vendedor tiene derecho es á exigir del comprador el referido precio, con los intereses legales, desde el día en que se hubiere constituido en mora, único efecto que á éste se atribuye en las compras y ventas mercantiles (Sent. 1.º Abril 1874).

Desde la misma fecha en que el comprador perciba los frutos de la cosa vendida, debe percibir el vendedor los intereses que se estipulen por la parte de precio no entregada en el acto, sin que al ordenarlo así se infrinja la ley de 14 de Marzo de 1856 (Sent. 27 Abril 1874).

Artículo 1506.—La compra ó venta celebrada por medio de otra persona á quien se hubiese conferido poder señalándole el precio, produce las mismas obligaciones que si se hubiere otorgado directamente por el poderdante.

ORÍGENES

Ley 48, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Los contratos de compra-venta hechos por medio de apoderado ó mandatario, son válidos y con eficacia legal para sus efectos, constando la existencia del mandato (Sent. 18 Noviembre 1864).

Las ventas hechas por mandatarios con arreglo al mandato, son válidas y legales y obligan á estar y pasar por ellas al mandante (Sent. 13 Enero 1865).

Artículo 1507.—Si uno comprare con su dinero alguna cosa en nombre de otro y éste confirma la compra, tendrá el primero obligación de entregar la cosa á aquel en cuyo nombre contrató, y éste debe abonar á dicho comprador el precio y los gastos causados en recoger los frutos, ó en la cosa comprada.

ORÍGENES

Ley 48, tit. V, Partida 5.^a
Regla 10, tit. XXXII, Partida 7.^a

COMENTARIO

Contiéndose en estos tres últimos artículos tres casos resueltos por la ley 48, tit. V, Partida 5.^a

Primer caso: «si un ome envía su mensajero diciendo: Ve á tal ome é dile que si me quiere vender tal cosa suya, que le daré tal precio por ella.» En este caso (art. 1505) si aquel á quien lo envía otorga la vendida, debe éste «en cuyo nombre fue hecha la vendida, guardar los pleitos é posturas que puso aquel que la hizo en su nombre... maguer non le ouiesse dado carta de personero.»

Segundo caso: «cuando algun ome fiziesse su personero á otro dándole poder que pudiese vender ó comprar alguna cosa en su nombre, señalándole por quanto precio la vendiesse ó comprasse;» en cuyo caso el contrato obliga al

poderdante del mismo modo que si él lo hubiere otorgado.

Tercer caso: «cuando algun ome de sus dineros compra alguna cosa en nome de otro, si aquel en cuyo nombre la compra la ha por firme cuando lo sabe, pues entonces, siendo válida la venta, el que tal compra faze es tenuto de dar la cosa á aquel en cuyo nombre es hecha la compra, con los frutos é las otras cosas que le pertenescen, é aquel en cuyo nombre es hecha la compra, tenuto es de dar el precio al comprador con todas las despensas que hizo el otro en coger los frutos, ó en las otras cosas fechas á pro de la cosa comprada.»

Artículo 1508.—El que adquiera una cosa en su propio nombre, aunque con dinero ajeno, mediante compra, la hace suya y tiene todas las obligaciones del comprador.

No obstante, si el dueño del dinero fuere militar ausente en activo servicio, ó si el comprador tuviere en su poder el dinero á título de administrador, tutor ó marido y en este último caso hizo la compra con acuerdo de su mujer, deberá la cosa ser entregada al dueño del dinero, á no ser que éste prefiera ser reintegrado del precio á su elección.

ORÍGENES

Ley 49, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

La ley 49, tit. V, Partida 5.^a, que establece por regla general que la cosa comprada con dinero ajeno debe ser de aquel que hizo la compra en nombre suyo, no es aplicable al caso en que lo comprado por un socio no lo ha sido con dinero ajeno, sinó con dinero de la sociedad (Sent. 30 Octubre 1862).

Si bien la ley 49, tit. V, Partida 5.^a, agrega á la regla general de que la cosa comprada con dineros ajenos debe ser de aquel que hizo la compra á su nombre, como excepcion entre otras: *fuera ende si tales dineros fuessen de la dote de alguna mujer, é su marido con voluntad della fiziesse la compra, porque en tal caso gana la muger el señorío de ella*; si en el pleito origen del recurso no se ha probado esta excepcion, ni que el dinero de la compra hecha fuese de la dote de su mujer, ni que ésta expresase su voluntad, es indudable que por la escritura de compra, otorgada y registrada oportunamente, se trasfirió el dominio de la cosa compra da

al marido, y despues de su muerte á sus hijos y herederos; y al declararlo así la Sala sentenciadora no infringe la ley citada (Sent. 16 Junio 1877).

COMENTARIO

Esta ley sienta el principio general de que lo comprado con dinero ajeno pertenece, no al dueño del dinero, sinó al que hizo la compra en su nombre.

Esta regla admite dos excepciones: 1.^a, si el dinero fuere de un militar que tuviere en la córte del rey ó en otro lugar en su servicio; y 2.^a, si el comprador tuviere el dinero á título de tutor, administrador ó marido, si en este último caso la mujer consintió en la compra.

En el caso de estas dos excepciones, el dueño del dinero es en escogencia de tomar la cosa comprada ó los dineros, cual más quisiere.

CAPÍTULO VII

DE LOS PACTOS QUE PUEDEN INTERVENIR EN EL CONTRATO DE COMPRA

Y VENTA

Artículo 1509.—Es válido y debe ser cumplido todo pacto que se otorgare entre el comprador y el vendedor, no siendo contrario á las leyes y buenas costumbres.

ORÍGENES

Ley 38, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Cuando el vendedor hace imposible por su culpa el cumplimiento del contrato de venta, tiene que devolver la señal que recibiese del comprador, sin que á ello le condene infrinja la ley 38, tit. V, Partida 5.^a (Sent. 27 Junio 1867).

COMENTARIO

El principio que se consigna en el artículo que comentamos puede decirse que es de general aplicacion, pues en todos los contratos se admiten todas las estipulaciones y pactos que no sean contrarios á las buenas costumbres, ni por otra parte contravengan á los preceptos taxativamente marcados en las leyes como obligatorios é ineludibles.

Artículo 1510.—Cuando los contrayentes hubieren pactado que si el comprador no entregase el precio en el término señalado

TOMO II

se rescinda el contrato, el vendedor puede optar entre pedir todo el precio y que valga la venta, ó revocarla conservando la señal ó parte de precio que hubiere recibido.

Hecha la eleccion á que se refiere el párrafo anterior, ésta es irrevocable.

ORÍGENES

Ley 38, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Pactado en un contrato de venta á plazos el derecho alternativo en favor del vendedor, de ejecutar al comprador ó pedir la rescision del contrato en el caso de faltar al pago de los plazos estipulados, se entiende concedido este derecho para cada una de las épocas y plazos; no siendo aplicable en este punto la ley 38, título V, Partida 5.^a, en cuanto prescribe que pactada para una sola vez la eleccion entre ambos medios, no puede abandonarse el entablado y recurrirse á otro (Sent. 18 Setiembre 1860).

COMENTARIO

Cuando el comprador fuere moroso en la entrega del precio, el vendedor no tiene accion más que para exigir el precio y sus intereses legales, desde la entrega de la cosa ó desde que aquél se constituyó en mora.

Sin embargo, puede haberse pactado, segun dejamos dicho en el art. 1504, que por la mora