

culpa suya, no estará obligado á entregarla y hacerla haber sino disminuida ó deteriorada como se halla, y si la cosa ha perecido sin culpa suya, su obligacion habrá dejado de existir. Esto es lo que significa la máxima de que la cosa, desde el momento de la venta, se halla de cuenta y riesgo del comprador; es decir, que la obligacion del vendedor de entregar se aplicará á la cosa tal como se hallase por consecuencia de las alteraciones que hubiese podido experimentar. En todo esto sólo se trata de la obligacion del vendedor. Y si hay pérdida total, no harémos más que aplicar esta regla comun de la extincion de las obligaciones; que el deudor de un cuerpo cierto (*species*) queda libre cuando dicho cuerpo ha perecido sin culpa ni participacion suya (1).—¿Pero cuál será la obligacion del comprador respecto del precio? ¿El precio convenido deberá aumentarse ó disminuirse segun que la cosa haya recibido acreciones ó experimentado deterioros? En manera alguna; el precio será siempre el mismo, y si la cosa vendida ha perecido absolutamente, por manera que el vendedor se halle libre de entregarla, ¿lo será tambien el comprador de la de pagar el precio? De ningun modo. Las dos obligaciones, una vez contraídas, tienen una existencia independiente; la primera puede modificarse ó extinguirse en su objeto por las variaciones de la cosa vendida; la segunda no por eso deja de continuar subsistiendo y siempre la misma (2). Tal era el sistema romano; y por esto se considera como una verdad decir que desde el momento de la venta el comprador corre los riesgos de la cosa vendida, aunque el vendedor sea todavía propietario de ella.

Este principio, por lo demas, no es susceptible de aplicacion cuando el objeto de la venta no es un cuerpo cierto (*species*), sino un género (*genus*), como, por ejemplo, un caballo, ó un esclavo (*in genere*); porque mientras que el objeto no se haya determinado, no puede decirse que aumenta, que disminuye ó que perece; ni áun

(1) Dig. 45. 1. *De verb. oblig.* 23. f. Pomp.—Al principio 2. 20. *De legatis*. § 16, tomo 1, página 686, y 3. 19. *De inutil. stipul.* § 2, p. 200 y siguientes.

(2) Dig. 18. 5. *De rescind. vend.* 5. § 2. f. Julian.—21. 2. *De evict.* 11. pr. f. Paul.—Cod. 4. 48. *De peric. et comm.* 6. const. de Dioclec. y Maxim.—Véase por tanto el fragmento sacado de Africano, Dig. 19. 2. *Locati conducti*. 33, en él cual parece positivamente admitida la opinion contraria, y de donde parece resultar que el vendedor, en caso de perderse la cosa, no podria exigir el precio, ó áun sería obligado á restituirlo, si ya lo hubiese recibido. Los comentadores han hecho grandes esfuerzos para conciliar este pasaje con los principios expuestos tan frecuentemente en otra parte. Han supuesto principalmente que aquí el vendedor se hallaba especialmente obligado á tomar sobre sí las eventualidades de ciertos vicios ó de ciertos riesgos de la cosa. Pero es más sencillo y quizá más verdadero ver en esto una diferencia de opinion.

cuando los objetos se hayan designado, pero la venta se hace á su peso, número ó medida (*pondere, numero, mensurave*): por ejemplo, esta barra, esta manada, este trigo, este vino, ó áun este campo; pero á tanto la libra, la cabeza ó la medida; porque siendo el precio indeterminado, mientras que la cosa no se pese, cuente ó mida, hasta entónces la venta no se considera como perfecta (1). Pero si el todo se ha vendido, como dicen los romanos, *per averisionem*, es decir, en conjunto, por un solo precio (*uno pretio*), la venta se hace perfecta desde que ha tenido lugar la convencion, é inmediatamente le es aplicable el principio relativo á los riesgos (2).—La aplicacion de este principio exige tambien distinciones en los casos en que se trate de ventas condicionales (3), ó de ventas de muchas cosas alternativamente: «*Stichum aut Pamphilum*» (4).

En fin, despues de este principio es preciso colocar la última obligacion del vendedor, de que nos resta que hablar; y es la de ser responsable al comprador de cualquier falta en que incurra; de donde se deduce que debe poner el mayor cuidado en custodiar y conservar la cosa: «*Et sane periculum rei ad emptorem pertinet, dummodo custodiam venditor aut traditionem præstet*» (5). Los jurisconsultos expresan esta obligacion con diversas expresiones, que no vienen á ser más que diferencias de estilo: unas veces «*Ut præstet dolum et culpam*»;—*non solum dolum, sed et culpam*», otras veces «*custodiam et diligentiam*»; y áun otras veces la una ó la otra por separado (6): por manera que considero como cosa pueril formar tantas diferencias de cada una de estas expresiones, y afanarse en discutir si el vendedor debe unas ú otras. Pero los jurisconsultos romanos, cualquiera que sea la expresion usada, nos indican claramente la extension de la responsabilidad del vendedor; debe aplicar á la conservacion y custodia de la cosa el mismo cuidado que tendria un buen padre de familia, y más diligencia de la que habitualmente pone en sus propias cosas. «*Custodiam autem venditor talem præstare debet, quam præstant hi quibus res commodata est; ut diligentiam præstet*

(1) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 35. §§ 5 y 6. f. de Gay.

(2) Ibid. y 18. 1. 62. § 2. f. de Modestin.

(3) Dig. 18. 6. *De peric. et comm.* 8. pr. f. de Paul.;—18. 1. *De contrah. empt.* 7. pr. Ulp.

(4) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 34. § 6. f. de Paul.—46. 3. *De solut. et libert.* 95. pr. f. de Papinian.

(5) Dig. 47. 2. *De furtis*. 14. pr. f. de Ulp.

(6) Dig. 13. 6. *Commodat.* 5. § 2. f. de Ulp.—18. 6. *De pericul.* 3. f. de Paul.—19. 1. *De act. empt.* 13. § 16. f. de Ulp., y 36. f. de Paul.—21. 1. *De ædilit. edict.* 31. §§ 11 y 12. f. de Ulp.

exactionem, quam in suis rebus adhiberet», dice el juriconsulto Paulo (1). Ulpiano expresa en otros términos la misma regla y la ilustra con ejemplos (2).—La responsabilidad del vendedor será diferente, y aún se extenderá á casos fortuitos, si especialmente hubiese tomado sobre sí los riesgos de conservarla, ó como lo expresa nuestro texto: «*si custodiam ejus usque ad traditionem venditor susceperit.*»

El comprador por su parte y por la naturaleza del contrato se hace igualmente responsable al vendedor, no sólo del dolo, sino también de toda especie de falta que pudiese perjudicar á éste, por ejemplo, de sus negligencias ó descuidos, en el caso de procedimiento por evicción, ya en la defensa, ya en la denuncia que de tal procedimiento debe hacer al vendedor (3).

Una vez hecha la tradición, y por efecto de la misma, la propiedad de la cosa, si el vendedor era propietario de ella, pasa al comprador, con tal, sin embargo, que el precio haya sido pagado, ó que quede el vendedor satisfecho de un modo ó de otro, ó que confie en la buena fe del comprador: «*Si aut pretium nobis solutum sit, aut satis eo nomine factum, vel etiam fidem habuerimus emptori sine ulla satisfactione*», ó en los términos más laconicos de Ulpiano: «*nisi ære soluto, vel fidejussore dato, vel alias satisfacto*» (4). Todo conforme á los principios ya expuestos, tomo I, p. 353 y siguientes.—Estos principios y la mayor parte de los que preceden, se hallan resumidos con precisión en las siguientes palabras de Ulpiano: «*Et in primis ipsam rem præstare venditorem oportet, id est tradere. Quæ res, si quidem dominus fuit venditor, facit et emptorem dominum: si non fuit, tantum evictionis nomine venditorem obligat: si modo pretium est numeratum, aut eo nomine satisfactum. Emptor autem nummos venditoris facere cogitur*» (5).

Se ve por lo que llevamos expuesto en la materia, cómo no consistiendo los efectos del contrato de venta en transferir la propiedad al comprador, sino sólo en dar origen á obligaciones, pueden éstas contraerse por el vendedor, lo mismo respecto de la cosa de otro que respecto de la suya propia. Esto no procede, como se dice casi siempre, pero sin razon, de que el vendedor no se obliga á

(1) Dig. 18. 6. *De pericul.* 5. f. de Paul.

(2) Dig. 21. 1. *De ædilit. edic.* 31. §§ 11 y 12. f. de Ulp.

(3) Dig. 13. 6. *Commod.* 5. § 2. f. de Ulp.; y poco más arriba, pág. 336.

(4) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 19. f. de Pomp., y 53. f. de Gay.—14. 4. *De tributoria actione*, 5. § 18. f. de Ulp.

(5) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 11. § 2. f. de Ulp.

transferir la propiedad: en efecto, en la promesa de la estipulación de dar (*dare*) se obliga el promitente á dar la propiedad, y sin embargo, tal promesa, lo mismo que la venta, es válida con respecto á la cosa de otro (1). El único motivo es que los contratos en el derecho romano producen sólo obligaciones, y no traslaciones de propiedad: aún cuando consistan en la obligación de dar la propiedad, nada hay que haga necesario, para que existan, que el promitente tenga ya esta propiedad, que es el objeto de su compromiso ú obligación (2).—Pero una consecuencia verdadera de que el vendedor no se halla obligado á hacer al comprador propietario de la cosa, consiste en que éste, aunque tuviese prueba de que la cosa vendida pertenecía á un tercero, mientras que él continuaba disfrutándola (*rem licere habere*), y no haya tenido que sufrir ninguna evicción, nada puede pedir al vendedor: «*Qui rem emit, et post possidet, quamdiu evicta non est, auctorem suum propterea quod aliena, vel obligata res dicatur, convenire non potest*» (3). Sin embargo, no sucedería así si el vendedor hubiese vendido la cosa de otro á sabiendas á un comprador que ignorase este hecho. Como la venta es un contrato de buena fe, en el que las partes son responsables de todo dolo por ellas cometido, tendría en este caso el comprador contra el vendedor la acción del contrato para hacerse indemnizar de todo cuanto le importase que la cosa llegase á ser propiedad suya: «*Si sciens alienam rem ignorantem mihi vendideris: etiam priusquam evincatur, utiliter me ex empto acturum putavit, in id quanti mea intersit meam esse factam*» (4).

De los modos del contrato de venta, y de las cláusulas particulares que en él pueden ocurrir (pacta inter emptorem et venditorem composita).

La venta puede admitir diversos modos según el término ó la condición.

(1) Véase en este tom., p. 200: «*Vel cujus commercium non habuerit*», y el fragmento que allí se cita: Dig. 45. 1. *De verb. oblig.* 31. f. de Ulp.

(2) El *mutuum*, por el contrario, no puede tener lugar en cosa de otro, porque aquí lo que crea la obligación constitutiva del contrato es la traslación misma de la propiedad (*re contrahitur*). Véase p. 152.

(3) Cod. 8. 45. *De eviction.* 3. const. de Sever. y Anton.

(4) Tal es el texto de Africano, que explica en seguida el motivo de su decisión, fundada en que el vendedor debe responder de su dolo: Dig. 19. 1. *De action. empt.* 30. § 1.

IV. *Emptio tam sub conditione, quam pure contrahi potest; sub conditione veluti: Si Stichus intra certum diem tibi placuerit, erit tibi emptus aureis tot.*

4. La venta puede hacerse, tanto bajo condicion, cuanto pura y simplemente: bajo condicion, por ejemplo: *Si en tal plazo te agrada Estico, te será vendido en tantos escudos de oro.*

El ejemplo que cita nuestro texto es de una condicion que se halla enteramente al arbitrio del comprador: «*Si Stichus intra certum diem tibi placuerit.*» Asi es preciso decidir que la indicacion de un plazo determinado (*intra certum diem*) es indispensable para que haya contrato: sin lo que en nada se hallaria ligado el comprador; esto sería como si la venta se le hubiese hecho bajo esta condicion: «*Si voluerit*», y por consiguiente sería nula (1).—El efecto de esta condicion es hacer incierta la venta, y tener su existencia en cierto modo en suspenso: es lo que se llama en lenguaje moderno una condicion suspensiva.—Paulo, Ulpiano y una constitucion de los emperadores Diocleciano y Maximiano nos presentan el ejemplo de una condicion semejante, pero en sentido contrario: «*ut, si displicuerit intra certum diem, inempta sit*» (2). Aquí el efecto de la condicion es tener en suspenso, no la venta, sino su resolucion, que es lo que llamamos una condicion resolutoria. Pero no es éste el lenguaje de los jurisconsultos romanos, que en semejantes casos suelen decir que la venta es pura y simple, en el sentido de que inmediatamente produce sus efectos, salva la resolucion que pueda sobrevenir. No la venta, dicen, sino su resolucion, es condicional é incierta. «*Pura emptio, quæ sub conditione resolvitur*» (3).

El comprador y el vendedor pueden modificar su convencion principal por medio de las cláusulas ó convenciones accesorias, bajo las cuales tengan por conveniente formarla. Estas convenciones, que toman el nombre genérico de *pacta*, suelen tambien llamarse *leges emptionis-venditionis*, leyes de la venta. Formadas al mismo tiempo que el contrato de venta, hacen parte de él, y de él tambien toman su fuerza obligatoria, y sus efectos se reclaman por las mismas acciones. Hallamos en el código de Justiniano un título especial acerca de estos pactos accesorios considerados en general, y en el Digesto

(1) Gay. Com. 5. § 146.—Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 7 pr. f. de Ulp.—Cod. 4. 58. *De contrah. empt.* 15. const. de Dioclec. y Maxim.

(2) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 5. f. de Ulp.—41. 4. *Pro emptore.* 2. § 5. f. de Paul.—Cod. 4. 58. *De ædilit. action.* 4. const. de Dioclec. y Maxim.—Véase tambien Dig. 21. 1. *De ædilit. edict.* 51. § 22. f. de Ulp. Aquí no es indispensable la fijacion de un plazo determinado.

(3) Dig. 41. 4. *Pro empt.* 2. § 5. f. de Paul.—18. 2. *De in diem addict.* 2. f. de Ulp.

algunos títulos dedicados exclusivamente á ciertos de ellos en particular (1).—Estos pactos tienen por objeto añadir á las reglas ordinarias del contrato las derogaciones que las partes tengan por conveniente establecer; por ejemplo, sobre la entrega, sobre el pago, seguridades que se dan por una ú otra parte, riesgos, productos, intereses, defectos ó buenas cualidades de la cosa, eviccion, ó cualesquiera otros particulares. Ó bien tienen por objeto la reserva ó constitucion de algun derecho: por ejemplo, una reserva de usufructo, una constitucion de servidumbre. Algunos de estos pactos, como más esenciales, ó por tener un carácter más distinto, han llamado la atencion particular de los jurisconsultos.

Tal es el que los romanos llamaban *in diem addictio*, por el cual se conviene entre las partes que si dentro de cierto plazo se ofrecen mejores condiciones al vendedor (*meliore allata conditione*), la venta no tendrá lugar, ó quedará resuelta. «*Ille fundus centum esto tibi emptus, nisi si quis intra Kalendas Januarias proximam meliorem conditionem fecerit.*» Este pacto constituye verdaderamente una condicion puesta, ya á la venta, ya á su resolucion, segun la manera que hayan tenido las partes de entenderla. De él se trata en un título especial del Digesto (2).

Tal es tambien el que tiene el nombre de *lex commissoria*, segun el cual la venta será resuelta si tal ó cual de los contrayentes comete alguna cosa contra la ley del contrato. En la práctica este pacto se hace en beneficio del vendedor, en el sentido de que si el comprador no paga el precio en un plazo determinado, la venta será resuelta á voluntad del vendedor: «*Ut si intra certum tempus pretium solutum non sit, res inempta sit.*» Es tambien una especie de condicion resolutoria, y el Digesto le dedica un título particular (3).

En fin, darémos tambien á conocer el pacto que llamamos hoy, aunque con impropiedad, pacto de retroventa, y que en su fondo no es más que otra especie de cláusula resolutoria, por la cual se conviene que el vendedor pueda recobrar la cosa, reintegrando el precio en su plazo determinado: «*Ut sive venditor, sive heredes ejus, emptori pretium, quandocumque vel intra certa tempora, obtulissent, restitueretur*» (4).

(1) Cod. 4. 54. *De pactis inter emptorem et venditorem compositis.*

(2) Dig. 18. 2. *De in diem additione.*

(3) Dig. 18. 3. *De lege commissoria.*

(4) Cod. 4. 54. *De pactis inter empt. et vend.* 2. const. de Alejand.—Dig. 19. 5. *De præscript. verb.* 12. f. de Procul.

De la rescision de la venta (de rescindenda venditione).

Un título particular, tanto en el Digesto, cuanto en el Código de Justiniano, se halla destinado á esta materia (1).

Pero el Digesto no trata, á decir verdad, sino de los diversos casos en que la venta se considere resuelta, ya por efecto de los pactos resolutorios que en la misma han podido acompañarse, ya por el mutuo disenso de las partes, con tal que este disenso ocurra *dum res integra est*, ó en otros términos, *antequam fuerit res secuta*, es decir, ántes que la convencion haya recibido alguna ejecucion por una ó por otra parte. La redhibicion por defectos de la cosa es tambien una especie de resolucion, de que ya hemos hablado (p. 303).

En el Código hallamos indicada la rescision por causa de violencia (2), de dolo (3); ó en fin, la que ha llamado en el más alto grado la atencion de los comentadores y que ha producido más controversias: la rescision por causa de lesion (4).—Dos rescriptos de los emperadores Diocleciano y Maximiano son los únicos textos en que hallamos expresada esta última causa, que sin disputa debe su primer origen á la naturaleza de las acciones de buena fe (5); pero que en la constitucion de los emperadores y con relacion á la venta toma un carácter preciso y absolutamente particular. Si el precio de la venta es un precio vil (*minus pretium*), habrá lugar á la rescision; teniendo, sin embargo, el comprador el medio, para evitar la rescision, de pagar lo que falte hasta el justo precio (*justum pretium*). ¿Pero en qué punto se halla establecido el límite? Este punto se halla marcado de un modo preciso: el precio se considera vil cuando es inferior á la mitad del verdadero valor que tenía la cosa en el momento de la venta. «*Minus autem pretium esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii soluta sit*» (6). Ésta es la que nuestra antigua jurisprudencia llamaba *lesion de más de la mitad*. Por lo demas, los intérpretes están muy léjos de entenderse acerca de la extension de los dos rescriptos: ¿su disposicion era aplicable á la venta de los fundos sola-

(1) Dig. 18. 5. *De rescindenda venditione, et quando licet ab emptione discedere*. Cod. 4. 44. *De rescindenda venditione*;—y 4. 45. *Quando liceat ab emptione discedere*.

(2) Cod. 4. 44. *De rescind. vend.* 1. const. de Alej.; y 8. pr. const. de Dioclec. y Maxim.

(3) *Ibid.* 5. 8. pr.; y 10. const. de Dioclec. y Maxim.

(4) *Ibid.* 2 y 8. const. de Dioclec. y Maxim.

(5) Dig. 17. 2. *Pro socio*. 79. f. de Paul.—16. 5. *De deposit.* 2. f. de Paul.

(6) Cod. 4. 44. *De rescind. vend.* 2. y 8. *in fine*, const. de Dioclec. y Maxim.

mente ó á la venta de cualquiera otra cosa? ¿A la lesion experimentada por sólo el vendedor ó á la del comprador? En fin, era exclusivamente especial al contrato de venta, ó comun á todos los contratos onerosos de buena fe? Los dos rescriptos sólo hablan de fundos, porque tal es el caso particular á que contestan los emperadores; pero la razon de decidir es la misma en cualquiera otra cosa vendida; y uno de los rescriptos áun parece que principia por la enunciacion del principio en general: «*Rem majoris pretii, si tu vel pater tuus minoris distrazerit.*» En fin, acerca de las dos últimas preguntas no se puede desconocer, aunque los textos del derecho romano no lo indiquen, que el solo contrato de venta, y en este contrato el vendedor solo, ofrecen una mayor consideracion, que no se encuentra en ninguna otra parte, á saber, la posibilidad de que la miseria y la necesidad de dinero haya impulsado al vendedor á deshacerse por cualquier precio de su cosa. Razon suficiente para no salir, en cuanto á estas dos cuestiones, de los términos de la constitucion.

V. Loca sacra vel religiosa, item publica, veluti forum, basilicam, frustra quis sciens emit. Quæ tamen si pro profanis vel privatis deceptus a venditore emerit, habebit actionem ex empto quod non habere ei liceat, ut consequatur quod sua interest deceptum non esse. Idem juris est, si hominem liberum pro servo emerit.

5. El que compra á sabiendas objetos sagrados, religiosos ó públicos, por ejemplo un *forum*, una basilica, ejecuta un acto nulo. Pero si, engañado por el vendedor, los ha comprado creyéndolos profanos ó privados, tendrá la accion de compra, fundada en que no se hallaba en el caso de no haber la cosa, á fin de obtener de esta manera la indemnizacion del interes que tenía en no ser engañado. Lo mismo sucede si ha comprado un hombre libre creyéndolo esclavo.

Hemos visto (p. 213) que respecto de la estipulacion la ignorancia del que estipula la dacion de una cosa que se halla fuera del comercio, en nada le aprovecha. No puede pedir ni lo que ha estipulado, porque la dacion de ello es imposible; ni ninguna otra cosa, porque no puede extenderse el contrato, que es de derecho estricto, fuera de sus términos. Pero en materia de venta, contrato de buena fe, sucede otra cosa diversa. La venta de una cosa que se halla fuera del comercio, cuando el comprador compra con todo conocimiento de este hecho, es absolutamente nula (1); pero cuando el comprador

(1) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 54. § 1. f. de Paul.; y 22. f. de Ulp.; y 6. pr. f. de Pompon.

lo ignora (*si ab ignorante emitur; si emptor ignoret*), la venta es válida (1): no seguramente en el sentido de que la cosa que se halla fuera del comercio pueda ser válidamente entregada y adquirida por el comprador, ni en el de que el vendedor pueda pedir su precio; sino en el sentido de que la accion de compra existe contra el vendedor en beneficio del comprador por el interes que este último tenía en no ser engañado; «*Ut consecutur, quod interfuit ejus ne deciperetur.*» Esto es lo que explica muy claramente nuestro texto, como igualmente un párrafo de Modestino que se halla en el Digesto (2).

ACCIONES RELATIVAS AL CONTRATO DE VENTA.

El derecho civil, admitiendo el derecho de gentes, y constituyendo en contrato la simple convencion de venta; la ha dotado de dos acciones que le son exclusivamente propias: la accion *empti* ó *ex empto*, y la accion *venditi* ó *ex vendito*, que se dan la una al comprador y la otra al vendedor, y por las cuales cada uno de ellos puede reclamar judicialmente la ejecucion de todas las obligaciones que resulten del contrato. En el Digesto y en el Código hallamos un título especialmente destinado á tratar de estas dos acciones (3). Su carácter de acciones de buena fe, que autorizan al juez á extender su sentencia *ex æquo et bono, ex bona fide*, da á estas acciones una extension ilimitada, que permite comprender en ellas la reclamacion de todos los resultados que el contrato deba producir conforme á equidad. Entrega de la cosa y sus agregados; pago del precio y sus intereses cuando son debidos; garantía de la eviccion total ó parcial, garantía de los vicios ocultos ó de las buenas cualidades que en la cosa se anuncian; que se trate de obtener, ya daños y perjuicios, ya la redhibicion del contrato; obligacion para el vendedor de hacer las promesas por estipulacion ordenadas por el edicto de los ediles; responsabilidad de toda falta por parte tanto de una cuanto de otra de las partes; ejecucion de las obligaciones particulares, de las cláusulas y de todos los demas pactos accesorios que formen parte de la

(1) Ibid. 4. f. de Pomp.; y 70. f. de Licin. Rufin. Resulta de este último fragmento, que aun en el caso en que el vendedor hubiese tambien ignorado que la cosa se hallaba fuera del comercio (*inter ignorantes*), el contrato de venta existiria en el sentido de que produciria sus acciones para haer obtener á las partes lo que exigiese la buena fe, segun las circunstancias.

(2) Ib. 62. § 1. f. de Modest.

(3) Dig. 19. 1; y Cod. 4. 49. *De actionibus empti et venditi.*

venta: en una palabra, todas las consecuencias del contrato pueden obtenerse por la accion *ex empto* por el comprador, y por la accion *ex vendito* por el vendedor.

A estas acciones principales, propias del contrato y que siempre existen, es preciso añadir ademas:

Las acciones *ex stipulatu* (ó segun el objeto prometido, las *condiciones certi*) que resultan de las estipulaciones que las partes han podido hacer con ocasion del contrato, ya por consecuencia de convenciones particulares, y en ejecucion de las disposiciones del edicto ediliciano, relativas á la garantía de la eviccion y de los vicios ocultos de la cosa (*duplex stipulatio*);

Las acciones en disminucion de precio (*actio æstimatoria* ó *quanto minoris*) y en redhibicion de la venta (*actio redhibitoria*), creadas por los ediles, segun lo que ya hemos dicho, p. 303. Estas dos acciones se hallaban limitadas á ciertos plazos bastante breves, diferentes segun los casos; pero por regla general, de un año para la accion *quanto minoris*, y de seis meses para la accion *redhibitoria* (1);

En fin, la accion *præscriptis verbis*, que puede tambien darse para la ejecucion de los pactos accesorios juntos al contrato (2).

Estas diversas acciones, cuando existen juntas, y ademas las acciones *empti et venditi* que resultan siempre directamente del contrato, no se excluyen la una á la otra, sino que todas se hallan expeditas, cada cual acumulativamente segun su naturaleza, de manera, sin embargo, que ninguno de los contratantes obtenga más de lo que se le debe.

TITULUS XXIV.

DE LOCATIONE ET CONDUCTIONE.

TÍTULO XXIV.

DEL ARRENDAMIENTO (3).

Si en la convencion ocurrida entre las partes, una de ellas se obliga mediante un precio cierto, que consista en dinero, no en hacer que la otra tenga una cosa como en propiedad (*præstare rem habere licere*), sino sólo á proporcionarle el uso y disfrute de ella (*præstare re uti, re frui licere*), ó á ejecutar para ella ciertos

(1) Dig. 21. 1. *De ædilit. edict.* 19. § 6. f. de Ulp., 28. f. de Gay.; 31. § 22; y 38. pr. f. de Ulp., 55. f. de Papin.—Cod. 4. 58. *De ædilit. action.* 2. const. de Gordian.

(2) Cod. 4. 51. *De pact. int. vendit.* 2. const. de Alejand.

(3) Gay. Com. 3. §§ 142 y sig.—Paul. Sent. 2. 18. *De locato et conducto.*—Dig. 19. 2. *Locati conducti.*—Cod. 4. 65. *De locato et conducto.*