obligado á cumplir, se reduzca ó aumente el precio para que se halle en la debida relación con la cosa.

Pero si la venta se hizo sólo á la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, medir ó pesar, se perfecciona tan luego como los contratantes se avienen acerca del precio; y el comprador no puede pedir la rescisión del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba; pues como dice la Exposición de motivos, en la venta á la vista ó por conjunto hay algo de aleatorio, y el comprador que calcula mal, debe aceptar los resultados (art. 2,994, Cód. Civ.).[1]

Sin embargo, esta regla no es aplicable, y por lo mismo, hay lugar á la rescisión, si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están á la vista; porque ni debe aprovechar al vendedor su propio dolo, ni la cosa que entrega es en realidad la misma que vendió (art. 2,995, Cód. Civ.).[2]

Idénticas reglas dominan respecto de la venta de bienes inmuebles, pues el vendedor tiene obligación de entregarlos con todo cuanto se haya expresado en el contrato, con la extensión en él marcada, si se ha celebrado señalando ésta y á razón de tanto la medida; porque en tal caso, otorga su consentimiento el comprador en el supuesto de que existe cierto número de medidas, y la falta de ellas es contraria á la identidad de la cosa y destruye la base sobre que reposa el consentimiento.

Pero si la venta de uno ó más inmuebles se hiciere por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes ó medidas, no hay lugar á la rescisión aunque en la entrega

1 Artículo 2,863, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,864, Cód. Civ. de 1884.



hubiere falta ó exceso; pues la individualización de la cosa, como materia del consentimiento, no depende de las medidas, y el error acerca de ellas no arguye falta de identidad en el objeto (art. 2,996, Cód. Civ.).[1]

Pero si en la venta se han designado los linderos, el vendedor estará obligado á entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato; porque en la determinación de los linderos individualiza el objeto sobre el cual recae el contrato independientemente de las medidas que contenga (art. 2,997, Cód. Civ.).[2]

2290

Las acciones que para pedir la rescisión del contrato de compra-venta en los casos que acabamos de expresar, se prescriben en un año, contado desde el día de la entrega, según el artículo 2,999 del Código Civil, ya porque el error puede fácilmente descubrirse y hacerse constar en este tiempo, ya porque es inútil prolongar la duración de una acción, que, como todas las acciones resolutorias, produce incertidumbre en la propiedad.[3]

El efecto de la rescisión del contrato de compra-venta está regido por la regla contenida en el artículo 2,998 del Código, que declara, que rescindido el contrato en los casos indicados, el vendedor estará obligado á restituir el precio, si lo hubiere recibido, y á satisfacer todos los gastos que el comprador haya hecho para cumplir su obligación; pues no es justo que éste sufra las consecuencias del error á que aquél le indujo, quien antes debió asegurarse de la extensión del inmueble que intentaba vender; y como los gastos erogados por el comprador son inútiles á causa de la rescisión, le deben ser reembolsados para

1 Artículo 2,865, Cód. Civ. de 1884; Voet, Pandect. lib. 18, tít. 1, núm. 16; Antonio Gómez, Varias resol. tomo II, cap. 2º, núm. 16; Exposición de motivos.
2 Artículo 2,866, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,868, Cód. Civ. de 1884.

que no sufra una pérdida ó menoscabo en su patrimonio.[1]

Si el contrato de compra-venta fuere celebrado al fiado, podrá el vendedor, dice el artículo 2,989 del Código Civil, exigir el precio con sus intereses en caso de demora; pero no podrá pedir la rescisión del contrato.[2]

La razón es, porque habiendo otorgado el plazo al comprador para verificar el pago, renunció al derecho que tenía de retener la cosa vendida hasta que se le pagara su precio, y es justo que sufra las consecuencias de su confianza, y que no se le permita la rescisión del contrato, tal vez con perjuicio de tercero de buena fe, que compró á quien tenía un derecho perfecto para vender.

Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se deben observar las reglas siguientes (art. 3,000, Cód. Civ.):[3]

1ª Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; y si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa (art. 3,001, Cód. Civ.):[4]

2ª En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; y puede ser acusado de estafa, por los que fueren perjudicados ó engañados (art. 3,002, Cód. Civ.):[5]

3ª Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa (art. 3,003, Cód. Civ.).[6]

---

1 Artículo 2,867, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,858, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,869, Cód. Civ. de 1884.
4 Artículo 2,870, Cód. Civ. de 1884.
5 Artículo 2,871, Cód. Civ. de 1884.
Reformado por la sustitución de la palabra *fraude* en lugar de *estafa*, por aquél el delito que comete el vendedor que vende una misma cosa á dos personas distintas, y no éste.
6 Artículo 2,872, Cód. Civ. de 1884.



Al sancionar estas reglas, se ha separado el Código Civil de los principios establecidos por el Derecho Romano y nuestra antigua legislación, que, como hemos dicho, estimaban que la tradición era un requisito esencial para transmitir el dominio.

En efecto: según esos principios, se distinguía entre el título ó modo de adquirir el dominio y la translación de la posesión que se hacía por medio de la tradición; y como la de aquél era incompleta sin ésta, los efectos jurídicos del título ó modo de adquirir no se manifestaban sino hasta que se verificaba la entrega de la cosa.

Tal es la razón por la cual declara la ley 20, tít. 3º, lib. II del Código, que por la tradición y la usucapión se trasmite el dominio y no por los pactos.

"*Traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur.*"

Por este motivo, cuando se vendía una misma cosa á dos personas distintas, prevalecía, según esos principios, no la venta primera en fecha, sino aquella que había sido seguida de la tradición de la cosa.

Nuestro Código establece las reglas que hemos indicado, distintas de las que establecía el Derecho Romano, y nuestra antigua legislación, porque son la consecuencia de los principios que adoptó, siguiendo al Código Francés, sobre la transmisión de la propiedad; pues si ésta se verifica por el solo efecto del consentimiento de los contratantes, es fuera de toda duda que la primera venta debe prevalecer y producir todos sus afectos jurídicos, aunque no se haya entregado la cosa, y que la segunda sea nula y de ningún efecto, porque ha recaído sobre cosa ajena.

Pero cuando no es posible demostrar cuál venta fué la que se celebró primero, y por lo mismo, á quién se le transmitió la propiedad de la cosa, se prefiere la hecha al que se halle en posesión de ella, en virtud del axioma de derecho que

dice: "*In pari causa melior est conditio possidentis,*" sancionado por el Derecho Romano y por nuestra antigua legislación.[1]

En tal caso, como el vendedor ha recibido indebidamente el valor de la cosa y carece de título para retenerlo, queda obligado á restituirlo con la debida indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido por su culpa el comprador engañado.

Pero no es esta la única pena en que incurre el vendedor por haber engañado á los compradores vendiéndoles una misma cosa, sino que también se hace acreedor á la que señala el Código Penal para el delito de fraude contra la propiedad.

El artículo 3,002 del Código Civil, dice: que en el caso á que nos referimos se comete el delito de estafa por el vendedor, pero la clasificación hecha por ese precepto es inexacta, no está conforme con la definición que de tal delito da el artículo 414 del Código Penal, y por el contrario reune todas las circunstancias constitutivas del fraude.

En efecto: se comete este delito, según el artículo 413 del Código Penal, siempre que engañando á uno ó aprovechándose del error en que éste se halla, se hace otro ilícitamente de alguna cosa ó alcanza un lucro indebido, con perjuicio de aquél; y el artículo 416, en la fracción 2ª, enumera entre los casos en que se comete el delito de fraude, aquel en el cual un individuo enajena á título oneroso una cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, si recibe su precio ó una cosa equivalente.

La aplicación de estos preceptos al caso que nos ocupa nos conduce necesariamente á concluir que el delito que comete el vendedor es el de fraude, porque vendió una cosa con conocimiento de que no tenía derecho para disponer de

1 Leyes 9, § 4, tít. 2, lib. 6º, 128, tít. 17, lib. 50; D.; 28 tít. 2º, Part. 3ª y 50 tít. 5º, Part. 5ª



ella, supuesto que antes la había enajenado á otra persona.

La verdad es que el artículo 3,002 del Código Civil, que motiva estas observaciones, contiene una usurpación al Penal, porque no es propio de él la clasificación de los delitos; y es tanto más reprochable cuanto que es innecesaria, porque con ella ó sin ella, existirá siempre el delito, el derecho de los ofendidos para querellarse de él y la obligación de los tribunales represivos para perseguir y castigar al culpable.

La última regla de las tres que hemos expuesto, se refiere á las cosas raíces, y se funda en idénticas consideraciones que las precedentes; pues establecida la necesidad de la inscripción del título respectivo en el registro público, sin cuyo requisito la transmisión de la propiedad no produce efecto contra tercero, es indispensable que se dé preferencia á la venta que llena debidamente ese requisito y no á la que carece de él.

Pero si ninguna de las ventas se ha registrado, prevalece la primera en fecha; y si no es posible determinar la prioridad de ésta, debe prevalecer la hecha en favor de la persona que se halle en posesión de la cosa, según los principios que antes hemos expuesto.

En todas estas reglas preside la equidad y la justicia, conciliando los intereses contrarios de los compradores engañados por el vendedor, de manera que no sufran quebranto.

## IV

## DEL SANEAMIENTO POR LOS DEFECTOS O GRAVAMENES OCULTOS DE LA COSA.

La segunda obligación que la ley impone al vendedor es la de garantir las calidades de la cosa vendida, por cuyo motivo declara el artículo 3,004, que está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra, ó habría dado menos precio por la cosa.[1]

Los defectos ocultos á que este precepto se refiere, se designan en el tecnicismo del derecho con el nombre de *vicios redhibitorios*, porque autorizan al comprador para pretender la rescisión del contrato de compra-venta.

De los términos del artículo 3,004 se infiere que, para que el vendedor esté obligado al saneamiento por los defectos de la cosa vendida, es necesario:

1º Que tales defectos sean ocultos, pues si son aparentes y ha podido conocerlos el comprador, cesa la responsabilidad de aquél, porque la ley presume en tal caso que pudiendo conocer tales defectos los ha conocido realmente y ha consentido en comprarla con ellos, y, por lo mismo, no puede quejarse de que el vendedor haya faltado al cumplimiento de sus obligaciones, vendiéndole una cosa defectuosa.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,005 del Código Civil, que el vendedor no es responsable de los de-

1 Artículo 2,873, Cód. Civ. de 1884.



fectos manifiestos ó que están á la vista; ni de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razón de su oficio ó profesión debe fácilmente conocerlos.[1]

Este precepto estima que no son ocultos los defectos de la cosa vendida, cuando ésta es de aquellas que pertenecen al arte ó ciencia que ejerce ó profesa el comprador, porque presume, con justicia, que tales defectos no pueden estar ocultos para él, que, por razón de sus conocimientos periciales, ha podido fácilmente descubrirlos y conocerlos.

2º Es necesario, además, que los defectos de la cosa vendida sean de importancia y de tal manera graves, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra ó habría pagado menos precio.

De donde se infiere, que si la cosa, aunque defectuosa, puede servir para el uso á que se le destina, no hay lugar á la responsabilidad del vendedor.

Para que el vendedor esté obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa, es necesario también que éstos hayan existido al tiempo de la celebración del contrato; porque su responsabilidad nace de la falta de cumplimiento de las obligaciones que se impuso de entregar la cosa apta para el uso para el cual la vendió; y malamente se puede decir que faltó á ese deber vendiendo una cosa que carece de defectos que la hagan inhábil para ese uso.

Este último requisito no está expresamente determinado por la ley, pero se infiere de una manera lógica y necesaria de la causa y origen de la responsabilidad del vendedor, y de los artículos 3,020 y 3,021 del Código Civil, que estableciendo las reglas según las cuales se deben calificar los vicios ó defectos de la cosa vendida por peritos nombrados

1 Artículo 2,874, Cód. Civ. de 1884.