su obligación quede restringida dentro de ciertos límites.

En otros términos: la evicción no constituye una circunstancia esencial del contrato de compra-venta, y queda al arbitrio de los contratantes convenir que no se preste, ó aumentar ó disminuir sus efectos jurídicos.

En consecuencia, cuando la ley impone al vendedor la obligación de prestar la evicción, no hace más que suplir la voluntad presunta de los contrayentes, cuando no la expresan de una manera terminante ó guardan silencio.

VIII

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

El comprador, lo mismo que el vendedor, contrae, por ser bilateral el contrato de compra-venta, obligaciones que tiene que satisfacer cumplidamente.

Tales son las siguientes:

1.ª Pagar el precio convenido:

2.ª Pagar los gastos de la venta en la parte que le corresponda:

3.ª Reembolsar al vendedor los gastos que hubiere erogado en la conservación de la cosa vendida desde la celebración del contrato:

4.ª Recibir la cosa vendida en el tiempo y lugar estipulados.

El comprador, dice el artículo 3,025 del Código Civil, debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.[3]

1 Artículo 2,892, Cód. Civ. de 1884.

Así, pues, el principal deber del comprador es pagar el precio de la cosa vendida, como es el del vendedor entregar ésta; porque uno y otro constituyen los objetos sobre los cuales versa el contrato de compra-venta, de tal manera que sin ellos no puede existir.

En efecto: en tanto consiente el vendedor en desprenderse de la cosa vendida y transferir su propiedad al comprador, en cuanto á que éste entrega como equivalente de ella el precio convenido.

Si, pues, el precio es esencial para la existencia del contrato de compra-venta, es lógico que su pago constituya la principal obligación del comprador.

El pago del precio se debe hacer en el tiempo y lugar convenidos por los contratantes; pero si nada han estipulado sobre el particular, si han sido omisos sobre este punto tan importante, entonces viene en su auxilio la ley, que declara que en tal caso se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (art. 3,026, Cód. Civ.).[1]

Siendo el precio el equivalente de la cosa vendida, es natural suponer, cuando los contrayentes guardan silencio, que su intención ha sido celebrar la venta de contado, como se dice en los términos vulgares del comercio, esto es, á condición de que se pague el precio en el acto de la entrega de la cosa, y por consiguiente, en el mismo lugar en que se verifica tal acto.

Las obligaciones de ambos contrayentes son, como hemos dicho antes, correlativas, toda vez que la una es la causa de la otra: y este es el motivo por el cual, cuando aquéllos guardan silencio acerca del tiempo y lugar en que debe pagarse el precio, determina la ley que se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa: esto es, que la entrega de la cosa y el pago del precio se hagan en el mismo acto.

4 Artículo 2,893, Cód. Civ. de 1884.

En consecuencia de lo expuesto, que uno y otro contratantes, el comprador y el vendedor. puedan indistintamente instar por el cumplimiento del contrato exigiendo la entrega del precio ó de la cosa, y ofreciendo á su vez la prestación á que se obligó.

Pero como pudieran surgir dudas, por la poca claridad ó precisión de los contrayentes, acerca de quién está obligado á hacer primero la prestación que prometió, declara el artículo 3,027 del Código, á fin de evitar que esa disputa dé motivo para la rescisión del contrato por falta de cumplimiento de él, que ambos contratantes depositen la cosa y el precio en manos de un tercero.[1]

Pero la obligación del comprador de pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos, sancionada con la pena general que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones, la rescisión del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios, sufre excepción cuando siendo la venta á plazo ó con espera del precio fuere el comprador perturbado en su posesión y derecho, ó tuviese justo temor de serlo; pues en tal caso puede suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión ó no le dé fianza, salvo convenio en contrario (art. 3,031, Cód. Civ.).[2]

Es decir, que en el caso indicado goza el comprador del derecho de retención, que le sirve de garantía para estrechar al vendedor á que cumpla las obligaciones que son inherentes á la evicción, y de evitar el peligro de quedarse sin la cosa y de perder el precio, lo cual sería injusto.

La retención concedida en este caso al comprador, es justa, porque falta, como dice la Exposición de motivos, la condición bajo la cual se comprometió aquél á entregar el

1 Artículo 2,894, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,898, Cód. Civ. de 1884.

precio; la propiedad y la posesión plena y pacífica de la cosa vendida.

Sin embargo, el comprador sólo puede hacer uso del derecho de retención, en tanto que sea perturbado en su posesión y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, pues no bastaría un temor pueril ó nacido de preocupaciones destituídas de toda razón.

La ley no lo dice, pero supone necesariamente, que, para que el comprador goce del derecho de retención, es preciso que la perturbación ó la amenaza provenga del ejercicio de los derechos de un tercero, anteriores á la celebración de la compra-venta, supuesto que, según los principios que hemos establecido, el vendedor sólo está obligado á prestar la evicción cuando la causa de ella es anterior al acto traslativo de la propiedad.

En consecuencia, el comprador no goza del derecho de retención cuando la perturbación proviene de causas posteriores á la celebración del contrato, ó de hechos propios.

Como la mente de la ley al autorizar el derecho de retención del precio no es otra que conciliar la obligación del comprador de pagar éste, mediante la seguridad debida, con el derecho del vendedor para obtener el pago; es claro que cuando se llega á este resultado debe cesar el ejercicio de aquel derecho.

Y como tal resultado se obtiene mediante la garantía de la posesión de la cosa vendida al comprador ó el otorgamiento de una fianza que asegura la restitución del precio en el caso de evicción; es claro que debe cesar el derecho de retención y que el vendedor debe verificar el pago.

La ley tampoco dice nada acerca del caso en que la perturbación recaiga solamente sobre una parte de la cosa vendida: pero todos los autores sostienen que el comprador puede retener una parte del precio, y que los tribunales

deben arbitrar el importe de la fianza que debe de otorgar el comprador para recibir íntegro aquél, teniendo en consideración las reglas establecidas para el caso de una evicción parcial.[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 (art. 3,028, Cód. Civ.):[2]

1º Si así se hubiere convenido:

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

3º Si se hubiere constituído en mora por no verificar el pago al vencimiento del plazo estipulado, y si no se hubiere señalado éste desde el día en que fuere interpelado, según lo determinan los artículos 1,539 y 1,548 del Código Civil.[3]

En el primer caso, es indiscutible la obligación del comprador de pagar intereses, supuesto que, usando de la plena libertad que todo contratante tiene para contraer obligaciones que no pugnen con la moral y con el derecho, se impuso aquélla, la cual no puede eludir; porque según los principios generales del derecho deben ser puntualmente cumplidos los contratos legalmente celebrados.

En el segundo caso, nuestro Código, como todas las legislaciones modernas, siguió los principios sancionados por el Derecho Romano, que imponían al comprador de cosa frugífera la obligación de pagar intereses por el precio de ella, teniendo en cuenta que éstos representan los frutos naturales, industriales ó civiles de la cosa, y que sería inicuo que el comprador se aprovechara de unos y otros al mismo tiempo.[4]

---

1 Duranton, tomo XVI, núm. 346; Aubry y Rau, tomo IV, § 356, texto y nota 13; Guillouard, tomo II, núm. 543; Laurent, tomo XXIV, núm. 330.

2 Artículo 2,896, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículos 1,423 y 1,432, Cód. Civ. de 1884.

4 Leyes 13, §§ 20 y 21; tít. 1º, lib. 19 D.

Laurent critica la distinción que hace el Código Francés, y con él el nuestro y las legislaciones modernas, entre las cosas frugíferas y las que no lo son, y por consiguiente, que en virtud de ella quede exonerado el comprador de la obligación de pagar intereses por el precio en este último caso; pues si es justo que reporte ese deber cuando percibe frutos, porque no es presumible que el vendedor se los haya abandonado sin equivalente alguno, también lo es aun cuando la cosa no sea frugífera, que el comprador que tiene el goce de ella con todas las ventajas que le son inherentes, pague los intereses.[1]

Como el precepto que motiva estas observaciones no hace distinción alguna, creemos que el comprador reporta la obligación de pagar intereses por el precio debido, en todo caso, ya se trate de la venta de bienes muebles, ya de inmuebles.

Reporta esta obligación el comprador por el solo hecho de que la cosa vendida sea frugífera é independientemente de que los produzca ó no, por cualquiera causa que sea, pues el precepto aludido sólo se fija en la facultad de percibir los frutos; y por tal motivo declara que aquél debe intereses del precio, *si la cosa vendida produce fruto ó renta*, pero no dice, *si la cosa vendida ha producido fruto ó renta.*

Además, el comprador no puede pretender sin una notoria injusticia que sean á cargo del vendedor las consecuencias de su negligencia y de sus propios actos, ó de un caso fortuito; y supuesto que es el propietario de la cosa, para él deben de ser las ventajas ó perjuicios que sufra.[2]

Sin embargo el principio á que nos referimos sufre excepción, según el artículo 3,029 del Código, en las ventas á plazo sin estipular intereses, pues en tal caso no los debe

---

1 Tomo XXIV, núm. 333.

2 Colmet de Santerre, tomo VIII, núm. 97 *bis* II.

el comprador por razón de aquél, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa, por la razón que el mismo precepto da; porque el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.[1]

Al establecer esta excepción, no ha hecho el Código Civil otra cosa que seguir los principios que profesaban los antiguos jurisconsultos, entre otros, Covarrubias y Pothier, quien sostenía que el goce otorgado al comprador formaba parte de la cosa vendida y que el precio convenido se aumentó teniendo en consideración esa circunstancia.[2]

Pero hay que advertir que esta excepción creada por el artículo 3,029 del Código no es absoluta, de manera que siempre y en todo caso debe aplicarse, sino que solamente produce una presunción *juris* á cargo del vendedor, que le obliga á probar que el plazo no hizo parte del mismo contrato y que en esa consideración se aumentó el precio de la venta.

Esta opinión nuestra ha encontrado firme apoyo en la jurisprudencia de los tribunales del Distrito Federal.[3]

Pero si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador está obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario; porque debe presumirse que la venta se hizo por el justo precio y que el vendedor sólo quiso renunciar al derecho que tenía de ejecutar al comprador, no á los intereses que se le debían por la naturaleza misma del contrato.[4]

La falta de cumplimiento de toda obligación por uno de los contratantes, produce el derecho para el otro interesado, según la regla general establecida en el artículo 1,537 del

1 Artículo 2,896, Cód. Civ. de 1884.

2 Variæ Resol. lib. III, núm. 4; De la vente. núm. 186.

3 Véase la sentencia de la 3ª Sala del Tribunal Superior de 29 de Noviembre de 1893, y la de Casación de 29 de Septiembre de 1894.

4 Goyena, tomo III, pág. 411.

Código Civil, de exigir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios.[1]

Sin embargo, respecto de la compra-venta declara el artículo 3,032 del Código, que, el vendedor de la cosa, ya sea mueble, ya raíz, no puede rescindir el contrato después de la entrega por falta de pago del precio.[2]

La Exposición de motivos explica este precepto, diciendo que deberá entenderse para el caso en que no haya habido declaración judicial sobre la insubsistencia del contrato; pues que la acción inmediata del vendedor, cuando no se paga el precio, debe ser para exigir ó asegurar el cobro de éste, y no consiguiendo uno ú otro, para pedir la rescisión.

De esta poco clara explicación, deducimos, como lo han hecho los Sres. Calva y Segura en sus Instituciones del Derecho Civil, que el vendedor debe deducir su acción proveniente del contrato de compra-venta para exigir ó asegurar el cobro del precio, y que si no puede conseguir resultado alguno favorable, puede pretender la rescisión.[3]

Esta consecuencia se infiere de la obscura explicación que hace la Exposición de motivos; pero la verdad es que no se deduce ni aun violentamente de los términos expresos, claros y concisos del artículo 3,032 del Código, que sólo podemos explicar á nuestra vez, suponiendo que la mente de los codificadores no ha sido otra que mantener el contrato, que ha producido todos sus efectos jurídicos en cuanto á la traslación de la propiedad, á fin de evitar que el peligro de la rescisión no se convierta en una amenaza para otros adquirentes, que los retraiga de comprar, cuya circunstancia pondría á la cosa vendida fuera del comercio.

1 Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

2 El artículo 3,032 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, según el autor de las notas comparativas, "por no encontrarse equitativo su precepto, pues no se creyó que en el caso á que se refiere hubiera razón bastante para modificar la regla general que establece el artículo 1,349 del Nuevo Código."

3 Tomo III, pág. 672.

Además, encontramos cierta lógica en la regla absoluta consignada en dicho precepto, con el sistema adoptado por el Código respecto de la compra-venta; pues si por el mutuo consentimiento de los contrayentes acerca del precio y de la cosa se transmite la propiedad de ella al comprador; y si el vendedor hizo la entrega de ésta, sin haber recibido el precio, pudiendo rehusarla usando del derecho de retención, hasta obtener el pago del precio; natural es que sufra las consecuencias de su extremada confianza ó de su negligencia y que no pueda pretender la rescisión del contrato, tal vez con perjuicio de un tercer adquirente que, de buena fe, compró la cosa á quien tenía un derecho perfecto para venderla.

Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la rescisión de pleno derecho, el comprador puede pagar aún después de espirar el término, ínterin no haya sido constituído en mora á virtud de un requirimiento; pero si éste se ha hecho, el juez no puede concederle un nuevo término (art. 3,033, Cód. Civ.).[1]

La Exposición de motivos que tan poca luz da sobre el origen é inteligencia de los preceptos de que suele ocuparse, hace una explicación poco satisfactoria de la regla que precede, diciendo que el propósito de los codificadores de adoptar reglas que además de ser conformes con la equidad, tiendan á favorecer la subsistencia de los contratos y á asegurar la certeza de la propiedad raíz, base de la hipoteca, negaron la acción rescisoria, aun habiendo convenio expreso mientras no se compruebe por medio de un requerimiento la mora del comprador.

No creemos que esta sea una explicación científica que satisfaga á la necesidad de conocer los fundamentos y los

1 Artículo 2,899, Cód. Civ. de 1884.

alcances de la regla mencionada, y por lo mismo, vamos á tratar de obtenerla.

En la venta, como en todos los contratos bilaterales, va implícita la condición resolutoria tácita, según el artículo 1,465 del Código Civil, para el caso en que uno de los contrayentes dejare de cumplir la obligación que contrajo; pero éstos pueden aumentar el rigor de la ley y estipular, en lugar de aquella, la condición resolutoria expresa, que es la que se conocía en nuestra antigua legislación con el nombre de *pacto de la ley comisoria.*[1]

Este se define por Escriche, diciendo que es el pacto que se hace entre el comprador y el vendedor, estipulando que si no se paga la cosa hasta cierto día señalado, se deshaga la venta.

Pues bien, la regla á que nos referimos tiene por objeto determinar cuáles son los efectos jurídicos del pacto de la ley comisoria, declarando que aunque se haya estipulado que la rescisión tendrá lugar de pleno derecho, el comprador puede pagar después de vencido el plazo, mientras no se le constituya en mora en virtud de un requerimiento.

Es decir, que á diferencia de la condición resolutoria tácita, que no produce efecto alguno, sino mediante una decisión judicial que declara rescindido el contrato, la expresa no requiere la intervención de los tribunales, porque produce efecto de pleno derecho; pero el comprador puede pagar aún después del vencimiento del plazo mientras no sea constituído en mora por el requerimiento del vendedor, que le indica por él su propósito de invocar el beneficio de la condición resolutoria.

El fundamento de esta gracia otorgada al comprador, se toma de la consideración de que el silencio del vendedor hace presumir su indulgencia y su poca ó ninguna voluntad

1 Artículo 1,349, Cód. Civ. de 1884.

de hacer valer el derecho que le otorga la condición resolutoria expresa, que sólo puede destruirse por el hecho del requerimiento.

En consecuencia, desde el momento en que el vendedor hace conocer su voluntad, la condición produce el efecto irrevocable de estrechar al comprador al pago inmediato del precio, y no haciéndolo queda rescindido el contrato.

Hecho el requerimiento, el juez no puede concederle al comprador un nuevo plazo para verificar el pago, porque la ley no puede permitir que se sustituya en lugar del vendedor para darle vida al contrato contra su voluntad y con perjuicio de sus intereses. Los tribunales están instituídos para prestar el apoyo de su autoridad á los derechos de los ciudadanos, nacidos de los contratos que celebran, teniendo como una ley de observancia inexcusable la voluntad de ellos expresada libremente en esos contratos.

Esta breve explicación demuestra cuán lejos están de serlo los conceptos contenidos en la Exposición de motivos y cuál es la inteligencia del artículo 3,033 á que nos referimos.

Por último, respecto de los bienes muebles, declara el artículo 3,034 del Código Civil, que la resolución de la venta tiene 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 ha ofrecido al mismo tiempo el precio, á no ser que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación.[1]

A primera vista podría parecer que no hay una razón plausible que justifique la diferencia que la ley establece entre las cosas raíces y las muebles en cuanto á la resolución de la venta; pero un ligero examen basta para percibirla y comprenderla.

Los bienes muebles circulan en el comercio con constantes alteraciones en su precio, de manera que cualquier retardo puede producir una baja de importancia en éste, y por consiguiente, una pérdida irreparable. De aquí proviene la necesidad de declarar que la resolución de la venta de las cosas muebles se verifica de pleno derecho, á diferencia de la de los inmuebles que no se resuelve sin el requerimiento, porque el retardo no produce los mismos perjuicios respecto de ellas.

1 Artículo 2,900, Cód. Civ. de 1884.

Pero el precepto á que nos referimos supone los dos casos siguientes:

1º Que el comprador no se presenta á recibir la cosa vendida dentro del plazo señalado para la entrega de ella:

2º Que se presenta y no paga el precio, no obstante que no se le ha otorgado plazo para el pago; pues si se le hubiere concedido, sólo puede usar el vendedor del derecho de retención á que se refiere el artículo 2,988 del Código Civil.[1]

El precepto contenido en el artículo 3,034 es excepcional, y por lo mismo, es de estricta aplicación al caso en que se hubiere concedido al comprador un plazo para recibir la cosa; pues de otra manera, los derechos del vendedor están regidos por las reglas que acabamos de exponer.

Todas las reglas que preceden respecto de la resolución de la venta, se han establecido en beneficio del vendedor: de donde se infiere, que no puede invocarlos el comprador; y que aquél puede renunciar á los intereses personales de él y que no tienen por objeto el orden público.

En cuanto á las demás obligaciones del comprador, están regidas por las reglas generales relativas á la ejecución de los contratos, cuyo estudio hemos hecho en la lección 3ª de este Tratado, y por tanto, ninguna nueva explicación tenemos que hacer.

1 Artículo 2,857, Cód. Civ. de 1884.