

## CAPITULO IV.

### DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

#### ARTICULO 1,462.

Dos son los principales obligaciones del vendedor, la de entregar y la de garantizar la cosa vendida.

Leg. 1 ppio. Leg. 2, párrafo 1, Leg. 3, 11, párrafo 2, Dig. de act. emti; Leg. 4, 10, Cod. dict. tit; Leg. 1, 16, 60, 70, 75 et psasim Dig. de erict.; Leg. 5, Cod. dict. tit.; Leg. 1 et tot. tit. Dig. et Cod. de ædil edict.

Cod. civ. frances, art. 1603.—Sardo, art. 1610.—Austriaco, párrs. 1061, 929 y sigts.—Dos Sicilias, art 1417.—Parma, art. 1417, Este art. 1495.—México, art. 2981,

#### COMENTARIO.

1.—El Código civil frances y otros, siguiendo su ejemplo, daban principio á este capítulo de las obligaciones del vendedor, declarando que estaba obligado á expresar claramente á lo que se obligaba; y que, cualquier pacto oscuro ó ambiguo, sería interpretado en contra suya. Tal disposicion fué tomada de la legislacion romana en la cual la ley 39 Dig. de pactis, decia: *pac-*

*ta obscura vel ambigua venditori et ei qui locavit nocere, in quorum potestati fuit legem apertius conscribere.* Ya entre los intérpretes habia quien creyera conveniente la abrogacion de tal ley, por la razon de que: *quæ in utriusque partis potestate positum fuit legem apertius dicere* (V. BRUNNEMAN ad dict. leg.). A esto se agregaba que esa ley era inconciliable con las reglas generales sobre interpretacion de los contratos (MERLIN palab. venta, quest párrafo 10). Nosotros creemos que muy sábiamente han sido abrogadas las disposiciones establecidas contra el vendedor; bastando para los casos dudosos los preceptos de los artículos 1131 y sigts. y el juez debe más bien inclinarse á favor del comprador, tratándole con equidad y sujetándose á las reglas especiales de la compra-venta.—V. FABRO *Rationalia*, á la citada ley, el cual decia con su acostumbrada pureza y precision de estilo: *Illud plane verum est non statim faciendam esse interpretationem contra venditorem; sed ita demum si nihil sit quod melius dici possit, id est si neque probari possit quid actum fuerit verosimiliter conjici. Certior enim, et prior, es generalior regula est, in obscuris inspiciendum esse quod verosimile est aut quod plerumque fieri solet.*

Volviendo á nuestro artículo, sobre las dos capitales y manifiestas obligaciones del comprador: entrega ó tradicion y garantía de lo que vende, diremos con CUJACCIO, lib. 4. obs. 19, que *traditio est datio possessionis* y ha remos observar que *traditio nihil amplius trasferre debet vel potest ad eum qui accipit, quam est apud eum qui tradit.* La obligacion de entregar la cosa será divisible si lo es la misma cosa, y en caso contrario indivisible; tratándose, por ejemplo, de los herederos del vendedor, los cuales en el primer supuesto quedarán libres, dando cada uno su parte, pero en el segundo todos en general y cada uno de ellos en particular, estarán obligados por el todo, como si se tratase v. g. de una servidumbre, de un caballo, de un reloj ú otros objetos semejantes (artículo 1202 y siguientes).—En cuanto á la obligacion de garantía, es indivisible, como lo es tambien la de defender al comprador, lo que no puede hacerse en parte, y se refiere á un solo hecho; *unus solus hæredum tenetur defendere in solidum, id est totam causam . . . quia respicit unicam et integram totius controversiæ defensionem, quasi certam quamdam formam*; segun dice DUMOULIN, citado por TROPLONG, palab. Venta núm. 438 al fin.—V. igualmente los núms. 434 y 457, con POTHIER, *De la venta* núm. 111.

Otra de las obligaciones secundarias en ese caso y que consiste en la restitución del precio con los daños y perjuicios, es divisible *in solutioni* (Leg. 85 pár. 5. Dig. de verb. oblig.; Leg. 61, pár. 4, Dig. de emt.; DURANTON, tom. IX núm. 276). TROPLONG, loc. cit. núm. 435 agrega: Cuando los vendedores ó los herederos fueren vencidos y condenados á la indemnización de daños y perjuicios, la obligación de pagarlos será divisible, repartiéndose en tantas cabezas cuantas fueren los vendedores ó herederos. Al ocuparnos de la evicción, volveremos sobre este punto.

3. La garantía de la cosa vendida, se rige por las reglas vigentes al tiempo del contrato (*Gazzeta dei Tribunali* año 1850, pág. 190).

4. El vendedor que revela al comprador los gravámenes que reporta el fundo vendido, entregándole la cantidad necesaria para satisfacerlos, no puede ser obligado á acudir por la evicción del fundo (*Gazzeta dei Tribunali*, año 1852, pág. 205; *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. Vendita, número 137, § 5 Garantía.—evizione).

5. En la obligación que tiene el vendedor de entregar la cosa, haciendo á sus expensas lo necesario para cumplir con ese su primer deber, no está comprendido que si la cosa se encontrase gravada por prenda ó de cualquiera otra manera á un acreedor que la posea, esté obligado á libertarla del gravamen: y así debe entenderse la ley 5 Cód. de evict.

6. Sobre la garantía de la cosa, debe consultarse á ZACHARÆ t. 1º § 309 en donde entre otras cosas advierte: 1º que esa garantía la deben por la naturaleza misma de los respectivos contratos, el vendedor, el cedente, el locador, el co-dividente, los co-obligados por una misma deuda, el permutante, el deudor prendario que trasmitan á título oneroso un derecho real ó personal; 2º que en ejercicio del derecho de garantía, el garantizado puede obligar al que dió la garantía ó á su causa-habiente á que hagan cesar el pleito ó resistencia á que estuviere expuesto ó sujeto ya, y á que le indemnizen por las resultas del pleito ó de la resistencia mencionada.—El que asume la defensa de una causa, á título de la garantía que debe, tiene investidura legal para hacer valer tanto sus excepciones propias, como las del tercero, garantizado, en cuya defensa obra (*Collezione di sentenze della Corte di cassazione subalpina ó Gazzetta dei Tribunali*, año de 1863, pág. 35. *Defendere es eandem vicem quam reus subire* (Leg 51, § 1 Dig. de procurat., y ley 77 *ibid*).

## SECCION I.

### DE LA TRADICION DE LA COSA.

#### ARTICULO 1,463.

La tradicion es la entrega de la cosa vendida para que pase al poder y posesion del comprador.

#### ARTICULO 1,464.

El vendedor cumple con la obligación de entregar, tratándose de inmuebles, entregando los documentos de la propiedad vendida, y las llaves, tratándose de un edificio

1. Leg 2, § 1º Leg. 3 ppio. Leg. 11, § 2, Leg. 13 § 21. Leg. 30 § 1º Leg. 52, § 1º Dig. de act. emti.; Leg. 22 Dig. de adquir. vel amit. poss.; Leg. 27 Dig. de evict.

2. Leg. 74 Dig. de contrah. emt.; Leg. 22 Dig. de acquir. vel amit. poss.; Leg. 9 § 6 Dig. de acquir. rer. dom.; Inst. de rer. divis. § 45; arg. Leg. 44 § 5º Dig. de legat. 1º; Leg. 1 Cód. de donat.—V. Leg. 48, 52 Dig. de act. emti.

Código civil francés, arts. 1,604, 1,605.—Sardo, arts. 1,611, 1,612.—Parma, arts. 1,418, 1,419, 1,420.—Este. arts. 1,497, 1,498.—Austriaco, §§ 425 y sigts. 431.—Dos Sicilias, arts. 1,450, 1,451.—México, art. 2,983.

### COMENTARIO.

1. V. el comentario al artículo anterior.—Segun el sistema del derecho romano que permitia la venta de cosa ajena salvo el derecho del dueño, el vendedor no estaba precisamente obligado á transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida cuando él mismo no fuese dueño de ella, su obligacion se limitaba á ponerlo en posesion y á defenderlo contra los terceros reclamantes: *hactenus tenetur ut rem emtori habere liceat, non etiam ut ejus faciam* (cit. leg. 30 pár. I. Dig. de act. emti; con la ya citada ley 20 ppio. Dig. de acquir. rer. dom.); *vacuam possessionem emtori tradere debet* (cit. leg. 2, 3 Dig. diet. tit).—V. POTHIER, loc. cit. nums. 1, 48, 82, 92, 314. TROPLONG loc. cit. *De la venta*, prefacio núm. 1, cree que segun el Código civil francés, el comprador debia en la actualidad ser investido por vendedor de la propiedad misma de la cosa, y no solo de su posesion; cuya teoría no parece suficientemente fundada en la palabra *puissance* que emplea el art. 1604. La verdad es, que esa teoría está en oposicion con la palabra *possezo*. De todos modos, la ley debió haber sido más precisa, y disipar la duda perentoria y explícitamente. La palabra poder (*potere*) se encuentra repetida; pero no en el sentido de dominio, en el art. 1882. (1)

Véase sobre esto á TROPLONG, á los arts. 1562 y 1604 del Código civil francés. En todo caso seria conveniente pener en armonía el art. 1463 con el 1448, en donde se dice que el comprador adquiere por derecho la propiedad con respecto al vendedor, desde el momento en que hay acuerdo sobre la cosa y sobre el precio, aun cuando aquella no haya sido entregada ni este pagado. V. el comentario siguiente.

(1) Artículo 1882. Cod. ital. "En todo caso, el privilegio no subsistirá sobre la prenda, sino cuando ésta haya sido entregada y puesta en poder [*potere*] del acreedor ó de un tercero designado por las partes."

2. La tradicion ó entrega de los inmuebles, como por ejemplo, una casa ó un fundo, se verifica y consume por medio de la dimision que de ellos haga el vendedor, y no se exige para ello un acto corpóral, ni otro signo ó símbolo exterior propio para manifestar su intencion de abandonar la posesion en favor del comprador. ZACHARLE, tomo 1º, pár. 354, en la nota, ó al menos sus glosadores creen que no hay exactitud en decir que se cumple y realiza la obligacion de entregar con inmueble, con la entrega de los títulos ó documentos respectivos, ó de las llaves de la casa vendida. Si el vendedor, despues de haber hecho tal entrega, conserva la posesion del inmueble, sin haberse reservado el usufructo, por ejemplo (Leg. 28, Cód. de durat; *qui usumfructum retinet, corilismo tradidisse creditur*), no puede decirse que realmente ha efectuado la entrega: así, pues, creen que el artículo está redactado bajo este punto de vista viciosamente. Puede agregarse que el comprador de la casa tiene derecho á dos cosas: 1º á la entrega de las llaves, porque *clavium retentio denotat dominium*, dice DELUCA, *de emptione*, Dic. 10, núm. 6; 2º á la remision de los títulos de propiedad, de procedencia y de constitucion de servidumbre y demas. Ambas cosas son accesorio indispensable del objeto vendido. El vendedor está obligado tambien á designar los límites precisos del fundo: *et instrumenta fundi et fines ostendere* (Cit. Leg. 48, Dig. de act. emti.).

Se cree que el comprador tiene derecho á pedir la rescision de la venta si encuentra á otro en posesion del fundo adquirido, ó si un tercero lo disputa á título de usufructo, no manifestado, ó de arrendamiento no declarado tampoco, pues segun el Código civil, y la opinion de TROPLONG, loc. cit. n. 263 y relativos, el vendedor debe transferir, no solamente la libre posesion al comprador, sino la propiedad del fundo ó de la cosa vendida, y además *vacua possesio emtori tradita non intelligitur, si alius in ea legatorum servandorum cauta in possessionem sit, aut creditores bona possideant* (Cit. leg. 2. § 1º Dig. de act. emti.). V. Leg. 4 ibio. y en cit. leg. 53 § 1º dieb. tit., con TROPLONG, loc. cit. núm. 264.

4. TROPLONG loc. cit. núm. 275 y siguiente, contra el parecer de otros glosadores ó intérpretes, cree que de los modos de realizar la tradicion de un inmueble, ni la remision de las llaves, ni la entrega de los títulos de la propiedad tienen nada de simbólico ó alegórico, sino que implican una tradicion real. Agrega que el Cód. civ

rios, tienen por tradicion real, aun aquella que no va acompañada de la consignacion material de la cosa, si se dimite la facultad de servirse de ella y usarla. Dice que, con este sistema, espiritualista por completo, segun le llama, el Código no hace más que rendir homenaje al poder de la voluntad, que es el más noble atributo del hombre.

5. Observemos que no siendo necesaria en el sistema del nuevo Código a tradicion, para transmitir la propiedad, habria sido más conveniente prescindir, como se hizo en el Código francés, de palabras que pueden tener diferente significacion en una misma materia.

#### ARTÍCULO 1,465.

La tradicion de los bienes muebles se verifica:

Por la tradicion real;

Por la entrega de las llaves del edificio en que se encuentran;

Por el solo consentimiento de las partes, si la tradicion no puede hacerse al tiempo del contrato, ó si el comprador tuviese ya la cosa en su poder por otro título.

#### ARTÍCULO 1,466.

La tradicion de las cosas incorporeales se realiza ó por la entrega de los títulos, ó por el uso que de ellas haga el comprador con el consentimiento del vendedor.

1.—Inst. de rer. divir., §§ 44, 45; Leg. 8. Dig. de pecul.; Leg. 9. §§ 3, 5, 6 Dig. de adq. rer. dom. Leg. 1 § 21, Leg. 18 § 2, Leg. 51 Dig. de adq. vel amit. poss.; Leg. 79. Dig. de solut.; Leg. 74 Dig. de contrah. emt.; Leg. 62 ppio. Dig. de evict.

2.—Leg. 43 § 1º Dig. de adq. rer. dom.; Leg. 20 Dig. de servit. Leg. 1 § 2 Dig. de servit. prad. rust.; Leg. 3 Dig. de usufr. et quemadm.; arg. Leg. 1ª Cod. de donat.; Leg. 44 § 5 Dig. de legat. 1º Leg. 3 Cod. de novat.

Código civil francés, arts. 1,606, 1,607.—Sardo, arts. 1,613, 1,614.—Austriaco, §§ 1 426 y siguientes.—Dos Sicilias, arts. 1,452, 1,453.—Parma, arts.

1,419, 1,420, 1,421.—Este art. 1,499, 1,500.—México, art. 2,982, 2,984 y 2,985.

#### COMENTARIO.

1. *Puto usum ejus juris pro traditione possessionis accipiendum esse* (Cit. Leg. 20 Dig. de servit).—*Dare intelligitur si induxerit in fundum legatarium, eumque patiatur uti frui* (Cit. Leg. 3 Dig. de usufr.). Ya se sabe qué cosas incorporeales son en derecho aquellas *quæ in jure consistunt; quæ tangi non possunt*; que no están bajo el dominio de los sentidos, como un crédito, una servidumbre, un derecho de usufructo.

2. VINNIO, *De partitione juris*. pág. 35, habla breve y claramente de las diversas especies de tradicion, como sigue: *Apprehensio rei tradita duplex: propria et minus perfecta: propria, cum res mobilis manibus prehenditur, et in immobilem ingredimur: naturalis hæc apprehensio non est necessaria in tribus causis* (que constituyen la tradicion ménos perfecta): *prima est si tradens, se alterius nómine possidere constituat: secunda, si res custodie et potestati nostræ subjiciantur; quod fit quator modis: 1º oculis et adspectu; 2º clavibus traditis; 3º custode apposito; 4º re domi nostræ deposita; testia, si instrumenti venditionis tradantur*. Apoya su teoría con citacion de leyes romanas.—V. tambien ZACHARIAE, tom. 1, § 254; RICHERI, *Jurisp.*, tom. III, pág. 182 y siguiente, de traditione, y MERLIN, palab Tradicion.

3. Los modos de hacer la tradicion de bienes muebles indicados en la ley no son limitativos, sino solamente demostrativos: porque seria imposible, supuesta la variedad de las circunstancias que pueden presentarse, enumerar los actos que pueden hacer considerar como realizada la tradicion (TRO. PLONG loc. cit. núm. 282). Por ejemplo, tanto en el romano como en el moderno derecho, el levantamiento de los sellos impuestos sobre una cosa puede apreciarse como la tradicion de esta (ZACHARLÆ, loc. cit. notas).—V. Leg. 14 in fine, Dig. de peric. et comm. rei vend.—Con mucha frecuencia es muy importante saber á cuál de los dos compradores de una misma cosa mueble, se ha hecho la tradicion efectiva y legal de ella, ó se ha conferido su posesion en el sentido del art. 1,126 (1).—V. tambien el art. 707 sobre

[1] Art. 1,126 Cód. ital. "Si la cosa que alguno se hubiese obligado por sucesivos contratos, á dar ó entregar á dos personas, fuese mueble por na-

los efectos de la posesion.—En cuanto á los diversos cesionarios de un mismo crédito ó derecho, la notificacion de la cesion hecha al deudor por el más diligente, es la que fija sus respectivos derechos.—La remision de los documentos, no vale por sí en el caso de transmision ó tradicion de un derecho (POTHIER loc. cit. núm. 558).

4. En la venta, la tradicion es perfecta por obra del simple consentimiento, cuando no puede hacerse materialmente: así que, se perfecciona por el solo consentimiento la entrega de caballos que, por ejemplo, estuviesen de viaje al hacerse el contrato (*Gazzetta dei tribunali*, año 1855, pág. 78).

5. La entrega de mercancías compradas segun muestra, no puede reputarse perfecta mientras el comprador no reconozca la conformidad (Dicha *Gazzetta* año 1857, pág. 674, *Tavola decennale de giurisprudenza*, palab. vendita, núm. 95.)

#### ARTICULO 1467.

Los gastos de la tradicion serán á cargo del vendedor, y del transporte al del comprador, si no hubiere estipulacion en contrario.

#### ARTICULO 1468.

La tradicion se hará en el lugar en que se encontrare la cosa en el momento del contrato, salvo pacto en contrario.

1. Arg. Leg. 2, pár. 1º; Leg. 3 ppio.; Leg. 9, 11, párf. 1 y 2; Dig. de act. emti; Leg. 10, 11, Dig. de rei vind.; Leg. 5, Cód. de evict.

2. Leg. 3 in fine, Dig. de act. emti.; Leg. 10, 11; Dig. de rei vind.; Leg. 12, pár. 1, Dig. depositi; Leg. 38, Dig. de judic.; Leg. 9, Dig. de eo quod certo loco.

Cód. civ. francés, arts. 1608, 1609.—Sardo, arts. 1615, 1616.—Austria.

turaliza ó un título al portador, aquella á quien se confiere la posesion será preferida á la otra, aun cuando su título fuese posterior en fecha, con tal que la posesion sea de buena fé.”

co, párf. 429, 902, 905.—Dos Sicilias, arts. 1454, 1455.—Parma, arts. 1422, 1423.—Este, art. 1501, 1502.—México, art. 2986.

#### COMENTARIO.

1. V. el comentario al artículo 1462, al fin.—Siendo la principal obligacion del vendedor la de entregar la cosa vendida, se deduce de esto, que si algunos gastos tiene que hacer para ello, deben ser de su cuenta (POTHIER, loc. cit. *De la venta*, núm. 42).—Igualmente el peso y la medida necesarios para hacer la tradicion, son á su cargo con los gastos relativos. (El mismo, loc. cit. núm. 44, TROPLONG, *De la venta* núm. 334).—En cuanto á los gastos de transporte, que consisten generalmente en los de embalaje, cargamento ó conduccion al puerto, y salvo el uso de cada lugar, son á cargo del comprador en el lugar en que exista la cosa. POTHIER queria que tambien fuesen esos gastos de cuenta del vendedor (loc. cit. núm. 43).—V. DELVINCOURT, al art. 1606 del Código civil francés, con TROPLONG, loc. cit. núm. 289.—DURANTON, loc. cit. núm. 194 deja á cargo del comprador las vasijas ó vasos para el vino ó líquidos semejantes.—Se ha decidido tambien que, por regla general, el comprador debe pagar el impuesto al que estuvieran sujetas las mercancías, pues que es necesario hacerlo, no para entregar la cosa, lo que incumbe al vendedor, sino para trasportarla al comprador. (*Gazz. di Tribunali* año 1851, pag. 684; *Tavola decennale di giurisprudenza* palab. venta, núm. 7.)

2. Cuando nada se haya estipulado sobre el lugar de la entrega, ésta, por su naturaleza, deberá hacerse en el que se hallare la cosa al tiempo del contrato, y allí deberá recibirla el comprador, siendo de su cuenta los gastos de traslacion. El vendedor no puede, por regla general, transferir á otro la cosa mueble vendida, como por ejemplo, leña, vino, cereales, etc., antes de medirla, contarla y pesarla, salvo el caso de venta por acervo. Si el vendedor causare algun perjuicio á la cosa, estará obligado á la indemnizacion de daños (POTHIER, loc. cit., núm. 52). V. Leg. ult. leg. de conduct. ibid. leg. 22. Deg. de 12 reb. cred., con las demás citadas).

3. Cuando se hubiere fijado en el contrato el lugar de la entrega, no puede ser obligado el comprador á recibir la cosa mueble, ni el vendedor á entregarla en otro distinto (Dicho POTHIER, loc. cit., núm. 51).

4. Igualmente debe hacerse la entrega en el tiempo pactado (Leg. 58 Dig. de pact.; tot. tít. Cód. quando lic. ab. emt.; Ley 3, 14, Cód. de rescind. vend.; Leg. 1, 3 § 3, Leg. 11 §§ 2, 8, 9, Leg. 31 Dig. de act. emti.; Leg. 4, 10, 12, Cód. dict. tít.—V. Leg. 12 Cód. de rei vind.; Leg. 35 § 4 Dig. de contrah. emt.; Leg. 15 in fine. Dig. de re judic. Leg. 113 § 1º; Leg. 114 de verb. oblig.)—V. POTHIER *De la venta*, núms. 49, 68 y siguientes, 4, 76 y siguientes, y arts. 1,610, 1,611 y siguientes Cód. civ. frances.—Los tribunales pueden, dadas ciertas favorables circunstancias, y aun cuando el vendedor no haya entregado la cosa en el tiempo estipulado, resolver que no habrá lugar á la rescision de la venta, mucho más si hay un legítimo motivo de excusa (SIREY al art. 1,610 del Cód. civ. frances; POTHIER loc. cit. núm. 49 y siguientes).—V. los arts. 1,165, 1,225, 1,511 y siguientes, con los cuales creyeron suplir á los citados arts. 1,610 y 1,611 del Código civ. frances, varios de los redactores del Código italiano, siendo de lamentarse la supresion de esos artículos tan claros y precisos, en materia tan usual.

Adviértase que el comprador á quien no se entregasen los objetos comprados, regularmente no puede exigir que el juez le autorice para comprar otros iguales á expensas del vendedor, pues éste solamente está obligado á la indemnizacion de daños y perjuicios (SIREY loc. cit.).

5. Tratándose de venta de granos, es usado que, salvo pacto en contrario, el vendedor haga la entrega en el domicilio ó almacen del comprador; de tal suerte que, cuando la venta se ha hecho en el domicilio de éste, y no se conviene nada sobre la entrega, el vendedor, aun cuando tenga su domicilio en otro lugar, puede ser reconvenido judicialmente por esa venta ante los tribunales del domicilio del mismo comprador (BOILEUX, al art. 1,609 del Cód. frances, y PAILLET, *ibid.*).

#### ARTICULO 1,469.

El vendedor que no haya concedido plazo para el pago, no está obligado á entregar la cosa, si el comprador no le paga el precio.

Tampoco estará obligado á entregar, aun cuando haya

concedido plazo para el pago, si despues de la venta el comprador fuese declarado en quiebra ó llegase á ser insolvente, de tal manera que el vendedor se encontrase en peligro inminente de perder el precio, salvo el caso de que el comprador dé fianza de pagar en el término pactado.

Leg. 13 § 8, Leg. 50 Dig. de act. emti.; Leg. 22 Dig. de hered. vel. act. vend.; Leg. 26, 31 § 8º Leg. 57 ppio. Dig. de ædil. edict.; Inst. de rer. divis., § 41; Leg. 19, 53 Dig. de contrah. emt.; Leg. 12 Cód. de rei vind.; Leg. 39 in fine, Dig. de salut.

Cod. civ. francés art. 1612, 1,613.—Sardo, art. 1619, 1620.—Austriaco, §§ 1052, 1062.—Dos Sicilias art. 1458, 1459.—Parma, arts. 1426, 1427.—Este, art. 1505, 1506.—México 2987, 2988.

#### COMENTARIO.

1.—*Offeri pretium ab emtore, debet, cum ex emti agitur; et ideo si pretii partem offerat, nondum est ex emto actio. Venditor enim quasi piguus retinere potest eam rem quam vendidit* (Cit. Leg. 13 § Dig. de act. emti.).—*Ineptum est pretium non exhibere, manum ad merces mittere* (TERTULLIANO, *De pœnt.*). V. FABRO, *Cod. lib. VIII, tit. 24, le except., def. 43, de exceptione non secuti implementi.*—*Ex contractu ultro citroque obligatorio non agere quisque potest, nisi prior impleat*, (FABRO *Cod. lib. IX tit. 42, de locat., def. 57 núm. 2*). V. ABECCLERIA, *part. 1 obrs. 25, núms. 13, 14, y POTHIER, Cre. cit. núms. 63 y siguientes, 67, 279 y siguiente, 466.*

La tradicion de la cosa debe hacerse en el tiempo y lugar convenidos ó en los que designe la ley ó las costumbres, á falta de convenio; pero el vendedor podrá resistirla si el comprador no paga todo el precio estipulado ó reservado á la estimacion de un tercero, bien entendido, siempre que no se hayan pactado uno ó más plazos para hacerlo; si el juez hubiere otorgado el término llamado de gracia, el vendedor podrá sin embargo, oponerse á la entrega de la cosa, salvo el pago inmediato (DUVERGIER, t. 1, núm. 271 ZACHARIÆ, tomo 1º, pár. 354).

Si el vendedor estuviere impedido por su parte para hacer la tradicion den

tro del término y en el lugar fijados por un caso fortuito ó fuerza mayor, no por eso habrá lugar desde luego á la rescisión del contrato ni á la indemnización de daños y perjuicios al comprador (ZACHARIÆ, loc. cit.; TROPLONG, loc. cit. núm. 294).

2. Para tener derecho á la cosa, el comprador debe pagar todo el precio *ad nummum unum domtaxat*, segun se expresa CUJACCIO, á la referida ley 13, Dig. de act. emti. Dedúcese de aquí, que si el comprador muriese despues del contrato dejando dos herederos, uno de ellos no podrá pedir la mitad de la cosa, ofreciendo la mitad del precio (Leg. 78, pár. 2, Dig. de contrah. emt.). Será necesario que se convengan los dos herederos, y si uno solo quisiese la cosa, deberá obtener el asentimiento y el mandato del otro (TROPLONG, loc. cit. núm. 311). V. DURANTON, tomo IV, núms. 205, 206 que sostiene una opinion contraria en parte, pero no fundada en derecho, supuesto que el contrato es indivisible.

El segundo período del presente artículo, permite al vendedor retener en su poder la cosa en caso de que, ántes del término pactado para el pago del precio y *despues de la venta*, fuese declarado en quiebra el comprador, tratándose de un comerciante, ó llegase á ser insolvente, tratándose de cualquier otro, pero ¿será por eso preciso que la quiebra ó la insolvencia se declaren *despues de la venta*? Créese comunmente que nó; y que, si el vendedor ignoraba racionalmente los hechos, y especialmente si sobre ellos fuese engañado por el comprador sobre la real situacion de las cosas, podría retener la cosa y resistirse á entregarla (V. DURANTON, loc. cit. núm. 204; TROPLONG, loc. cit. núm. 315; BOILEAUX, al artículo 1613 del Código civil frances). El vendedor, en ese caso, *certat de damnum vitando*; el comprador, por el contrario, *certat de lucro captando*, con perjuicio del engañado y valiéndose de medios reprobados.

#### ARTICULO 1,470.

La cosa deberá ser entregada en el estado en que se encontraba al tiempo de la venta.

Desde el dia de la venta, todos los frutos pertenecen al comprador.

#### ARTICULO 1,491.

La obligacion de entregar la cosa comprende la de entregar sus accesorios, y todo lo que esté destinado al uso perpétuo de la misma cosa.

1. § Inst. de emt. et vend.: arg. leg. 45 § 2, leg. 116 § 4. Dig. de legat. 1º, leg. 7, 8, 9 Dig. de per. et comm. rei vend.; Leg. 13, § 9, 10, 11, 13, 18. Dig. de act. emti.; Leg. 12, 13, 16, Cod. dict. tit.; leg. 1 Cod. de per. et comm. rei vend.; Dig. Leg. 10, 114, § 1º Dig. de reg. jur.; Leg. 22 Cod. de evict.; Leg. 67, 69 Dig. de contrah. emt.

2. Leg. 40 § 6, Leg. 47 y sigts., Leg. 76, 78 ppio. Dig. de contrah. emt.; Leg. 13, § 10 11, 13, 31, Leg. 14, 15, 16, 17, 18, 37, § 2 Dig. de act. emti. Leg. 12 párrafos 19, 23 y sigts. Dig. de instr. vel instrum. leg.; Leg. 38 ppio. y § 11 Dig. de ædit. edict.; Leg. 44 Dig. de rei vind.; Leg. 242 § 2, Leg. 245 Dig. de verb. signif. Leg. 91 § 4 et sigte. Dig. de legat. 3º; Leg. 4 § 1º; Dig. in quib. caus. pign.; Leg. 4 Dig. de servit. legat.

Cód. civ. frances, arts. 1,614, 1,615.—Sardo, 1,621, 1,623.—Austriaco, párrafos 1,047, 1,050.—Dos Sicilias, arts. 1,460, 1,461.—Parma, arts. 1,428, 1,429.—Este, arts. 1,507, 1,508.—México, 2,990, 2,991.

#### COMENTARIO.

1. *In stipulationibus id tempus spectatur quo contrahimus* (Cit. Leg. 144 § 1 Dig. de reg. jur.).

2. Sobre las varias especies de accesorios de la cosa vendida ó legada, será oportuno consultar las leyes citadas, y á POTHIER, *De la venta*, número 47 *Coutumes d'Orleans*, introduccion, núm. 47 y siguientes y t. XVII, art. 353 y siguientes, en la nota, y VOET, t. XIX, t. 1º, núm. 3 y siguientes; THESAURO, dec. 55, y t. I, quæst. 84; MERLIN, palab. accesorio, y TROPLONG *De la venta* núm. 323, en donde cita frecuentemente las referidas leyes romanas. Sobre los accesorios de una casa, deben consultarse las leyes y comentadores citados.—Véase también el art. 876 que dispone también que el heredero está obligado á entregar la cosa legada al legatario con los accesorios y en el estado en que se encontraba á la muerte del testador y el art. 414.—Notaremos de paso que en este último, se empleó la palabra *stabilmente*, en vez de al *perpétuo uso*, que tiene otro significado.