

3. El vendedor no puede cambiar el estado de la cosa vendida. Tal es, dice ZACHARLÆ t. 1. § 354 el sentido que debe atribuirse á la ley que, entendida á la letra, estaria en oposicion con el art. 1,125 correspondiente al 1,348 del Código civ. frances, como el 1,470 del Código italiano lo es al 1,614 del Código frances. MALLEVILLE ocupándose del mismo artículo dice: la primera parte debe entenderse de esta suerte, que el vendedor no puede cambiar el estado de la cosa vendida, más si por cualquier evento que no le sea imputable ó que sea extraño á él, la cosa aumenta, como por aluvion, ó disminuye, ántes del día fijado para la entrega, los riesgos y provechos serán á favor ó en perjuicio del comprador (cit. § 3 Inst. de emt. vend. y el com. de VINNIO). En cuanto á la segunda parte del artículo está conforme con la mencionada ley 13 Cód. de act. emti.

4. Si bien es verdad que el artículo 1470 establece que desde el día de la venta *todos los frutos* corresponden al comprador, esto debe entenderse por lo que hace á la relacion jurídica con el vendedor, no en cuanto á tercero.—La Leg. 25 Dig. de usar, decia en general que *omnis fructus, non jure seminis, sed jure soli percipitur*. El artículo podia haber sido ménos amplio en su redaccion.

5. Mientras llegue la vez de que entregue la cosa, el vendedor debe cuidar de ella como un buen padre de familia (Arg. del art. 1224; TROPLONG loc. cit. núm. 317).

6. *Vasa vinaria que perpetui usus causa parata sunt in legato vel venditione continebuntur* (THESAURO HIJO, loc. cit. lib. 1º quæst. 84 número 5). V. Leg. 26 Dig. de instr. leg.

7.—En cuanto á los accesorios, dependencias y pertenencias de un inmueble cedido, diremos en resumen.

A. Que la venta de una casa comprende la de los jardines inclusos en los muros del recinto, con entrada por la puerta de aquella (Leg. 95 § 5 Dig. de legat. 3º; VOET, de act. emti, núm. 5); y los establos adjuntos á la misma y no separados de ella (Leg. 1 § 1, Dig. in quib. caus. pign. succit.); comprende tambien la mitad del ó de los muros medianeros (VOET loc. cit.), y los corrales, claustros y gráneros (Leg. 18 Dig. de act. emti); comprende asimismo los pozos, cisternas y fuentes (Cit. Leg. 13 in fine y 14 Dig. de contrah. emt.).—V. MANTICA, *De tac. et amb. conv.*, 1 IV t. 15

B. Que la venta de un predio comprende todo aquello que el propietario, y no otro, hubiere colocado en él para en servicio de una manera estable, como puentes, diques y otros, tales como vasijas para el vino, tinas, prensas etc., destinados al fundo mismo (Leg. 17, pár. 2, Dig. de act. emti); los palos destinados á las vides aun cuando sean quitados durante el invierno (cit. Leg. 17, pár. 11); los frutos pendientes, pero no la madera cortada (Dict. Leg. 19, pár. 2), ni las piedras, la arena y las pizarras ú otras cosas semejantes, extraidas de las canteras (Ibid, pár. 6).

C. Que la venta de un predio de comercio comprende todas las mercancías, el mostrador, los aparadores, las balanzas, etc. (Leg. 13, Dig de instr. leg.; VOET, loc. cit. núm. 7, TROPLONG, loc. cit. número 323, número 5).

D. Que la venta de vino embotellado, comprende la de las vasijas que lo contienen (Leg. 15, Dig de vino vel oleo legato); como tambien entre comerciantes los toneles: *Minora vasa inque vinum, exportationis causa, transpudi salet, una cum vino vendito in entorem in dubio transeunt* (VOET, cod. cit. de act. emti., núm. 8). En todo caso habrá que respetar los usos locales.

E. Que en la venta de un caballo se reputan comprendidos como accesorios (salvo el uso local) la silla, las bridas y demas arneses destinados al animal (V. la cit., Leg. 38, Dig. de ædit. ed).

F. Que la venta de un molino ó de una fábrica movida por agua comprende necesariamente el derecho á la agua misma y al canal conductor (V. Leg. 47 Dig. de contrah. emt., con MERLIN, palab. canal del molino. *Brief*).

8. Téngase, por último, presente la máxima de que, la cosa vendida pasa al comprador *cum sua causa*, y en el estado y manera en que estaba con el vendedor (cit. leg. 67, 69 Dig. de contrah. emt., y BRUMENAN sobre las mismas).

ARTICULO 1472.

El vendedor está obligado á entregar la cosa en la cantidad estipulada en el contrato, salvo las modificaciones siguientes:

ARTÍCULO 1,493.

Si la venta de un inmueble se hiciera con la indicación de cantidad, á razon de un tanto por toda medida, el vendedor está obligado á entregar al comprador que se lo exija la cantidad indicada en el contrato.

Cuando esto no sea posible, ó el comprador no lo exija, el vendedor está obligado á aceptar una rebaja proporcionada en el precio.

ARTÍCULO 1,474.

Si por el contrario, en el caso del artículo anterior, resultase mayor cantidad que la expresada en el contrato, el comprador debe abonar el exceso de precio; pero tendrá la facultad de rescindir el contrato, si el exceso fuese mayor que la vigésima parte de la cantidad declarada.

1. Leg. 2. ppio. Leg. 4 parf. 1, Leg. 6 ppio. y parf. 4, leg. 13 y 14. Leg. 7, párf. 1. Leg. 10, párs. 1.º Dig. de per. et comm. rei vend.; Leg. 1, 69, párf. 6. Dig. de evict.; Leg. 35, párf. 5.º Leg. 40, párf. 2. Leg. 51 Dig. de contrah. emt.

2. Cit. Meg.; Leg. 40, párf. 2. Dig. de contrah. emt. Leg. 2 ppio., Leg. 4, párf. 1. Dig. de act. emti.; Leg. 1, 29, párf. 6., Dig. de evict.

3. Leges cit.

Cód. civ. frances, artículos 1,616, 1,617, 1,618. Sardo, artículos 1,623, 1,624, 1,625. Dos Sicilias, artículos 1,462, 1,463, 1,464. Parma, artículos 1,430, 1,431, 1,432. Este, artículos 1,509, 1,510, 1,511. México, artículos 2,992, 2,994, 2,996.

COMENTARIO.

1. Sobrè el punto tan controvertido ántes de la promulgación del Código frances: *an et quando venditio ad corpus, vel mensuram fact intelligere*

tur, y sobre las diversas deducciones jurídicas relativas, tanto si la venta se hiciera de un campo de cincuenta areas, como si se ajustare la de cincuenta areas de tal campo, puede verse, entre otros, á MANTIGA, *De tac. et amb. conv.*, lib. IV tit. 17, FABRO, *Cod.* lib. IV tit. 28, def. 3 y siguiente; POTHIER, loc. cit. *De la venta*, números 251 y siguiente, y TROPLONG, loc. cit. *De la venta*, núms. 335 y siguiente, 338 y siguiente.

2. Ya ántes habíamos observado que el vendedor de un objeto cualquiera, mueble ó inmueble, debia entregarlo, *in quantitate promissa* (cit. Leg. 2 ppio. Dig. de act. empti); ocupándonos, pues, del caso especial de la venta de un inmueble, de la cual se ocupa el artículo 1473 con los siguientes, diremos que MALLEVILLE llama la atencion sobre las palabras del artículo concordante del Código civil frances: *in ragione di un tanto per ogni mensura*, como que ellas marcan la gran diferencia que existe entre los anteriores artículos y los 1475 y siguientes. Despues de esta importante reflexion y despues de haber asegurado que el Código civil frances puso fin á la antigua controversia, con sus disposiciones, expone las dudas y vacilaciones que hubo con este motivo, y que los redactores del Código civil frances salvaron, fijándose en el *valor* del fundo, ya sea que faltase ó que sobrase, con relacion á la totalidad de los terrenos vendidos. Esta reflexion es oportuna tratándose de la disposicion de nuestro Código en los arts. 1475 y siguientes.

3. Es obligacion del vendedor entregar la cosa con la medida indicada en el contrato; pero podrá excepcionarse cuando conste que la cosa fué vendida sin consideracion alguna á su medida, no obstante la indicacion que de ella se hubiere hecho, por vía de demostracion ú otra análoga. (ZACHARLE, t. I, § 354; DUVERGIER, tom. I, núm. 281).

4. La ley, al referirse á la venta de inmuebles, solamente se ocupa de ciertos casos: no trata de la venta ajustada á tanto la medida, de cierto número de areas que se tomarán y separarán de un terreno, tampoco de fundos determinados, vendidos tambien á tanto la medida, pero sin indicacion de la cantidad ó superficie ni del precio total. En estas dos hipótesis, como el precio ha de ser fijado *teniendo en cuenta la medida*, no puede haber lugar á la cuestion del aumento ó reduccion del mismo precio (ZACHARLE, loc. cit., nota).—V. TROPLONG, loc. cit. núm. 329.

5. El mismo ZACHARLE comenta así los citados artículos del Código civil frances, iguales á los del italiano, para mejor esclarecerlos. La obliga

ción de dar la medida estipulada, se arregla de un modo especial, tratándose de venta de inmuebles, aun cuando se lleve á cabo por expropiación forzosa, en los casos siguientes:

a) Venta á razon de tanto por medida, de un fundo determinado, indicándose en el contrato, la *cantidad* y el *precio* (arts. 1,617 y 1,618 del Código civil francés). En esta clase de venta, cualesquiera falta ó exceso en la medida, aun cuando sean muy pequeños, dan lugar á una disminucion ó aumento proporcional en el precio.

b) Venta de un fundo determinado, ó de un cuerpo de bienes, con indicación de la cantidad, mediante un precio total fijado en el contrato, pero no á razon de tanto por medida (art. 1,619 Código civil francés, y 1,475 del nuestro). Semejante venta no dá lugar á rebajo ó aumento de precio, *salvo el caso* de que la diferencia entre la cantidad real del fundo y la indicada en el contrato, determine, teniendo en cuenta el precio total del mismo y el del fundo vendido una diferencia de valor, de un vigésimo, cuando ménos. Y debe advertirse que existirá esa diferencia de valor ó se tendrá por existente, por el hecho solo de que haya una diferencia en cantidad, de un vigésimo, aun cuando todas las partes del fundo fueren de la misma calidad, ó aun cuando, siendo de diversa, no se haya indicado *separadamente* la cantidad de cada una. Pero si la cantidad de cada una de las partes del fundo fuere declarada especialmente y esa partes fueran de diversa calidad, como prados, campos, bosques, etc., la diferencia de valor no seguirá la proporción de la diferencia de cantidad. Por ejemplo, suponiendo que tal valor fuere el de un cuerpo de bienes, cuya cantidad ó superficie declarada en el contrato, fuese en tierras de labranza, de cuarenta hectaras, en prados, diez hectaras, total, cincuenta hectaras, y suponiendo que faltasen dos del prado, la diversidad de cantidad, no será de un vigésimo quinto, dos sobre cincuenta; y solamente habrá lugar á la reduccion del precio, si el valor de las dos hectaras que faltan excediese al vigésimo del pre-total. (LOCRE, tom. XIV pág. 55 y siguientes núm. 31 y siguientes).—A veces, continúa ZACHARLE, varios fundos se venden en un solo contrato y por un solo precio, y si resulta menor cantidad ó medida en uno y mayor en otro, habiendo habido designación de la medida de cada uno de ellos, se hace una compensación entre los valores del excedente y del que resultó menor, de tal suerte que no habrá lugar á reduccion ó suplemento de

precio, á no ser que despues de la compensación, quede una diferencia en valor de un vigésimo cuando ménos (Art. 1,623 Cód. civ. francés, correspondiente al 1,479 del italiano).

6. Aun cuando haya lugar al aumento de precio, segun los arts. 1617 y 1619 del Código civil francés (1473, 1475 del italiano) por razon del exceso en la medida, la ley confiere la eleccion al comprador *cui non potest invito obtrudere mercem*, entre pagar el aumento de precio ó rescindir la venta (artículos 1618 y 1620 del Código civil francés, artículos 1474, 1476 del presente); pero no podrá exigir que se separe el exceso (TROPLONG, loc. cit., núm. 336). Corresponderá la misma eleccion al comprador, por falta de cantidad, aun cuando no sea considerable, si hubiere comprado el inmueble para destinarlo á cierto objeto para el cual resultase impropio por aquella falta. Semejante facultad, á decir verdad, de rescindir el contrato, no es de la especie de las que la ley concede expresamente; pero en vista de su silencio, es de creerse que los tribunales podrán admitir ó rechazar la demanda del comprador, segun las circunstancias, considerando si realmente, *aliter empturus non fuisset* (V. ZACHARLE, loc. cit., DELVIN COURT, tom. III, pág. 138; DURANTON, tom. IX, pág. 85). TROPLONG, loc. cit. núm. 330, es de opinion contraria.

7. Las reglas antes expresadas pueden ser modificadas ó neutralizadas por medio de estipulaciones en contrario, á las cuales deberá estarse, salvo el caso de dolo (ZACHARLE, loc. cit.; *Tavola decennale di giurisprudenza palab. vendita*, núm. 100; *Gazzetta dei Tribunali*, año 1858 pág. 462). Empero la sola palabra *circa*, no bastará para derogar las mencionadas reglas. (ZACHARLE, ibid. POTHIER loc. cit. núm. 254; TROPLONG, núm. 340, y en sentido contrario, hasta cierto punto, DURANTON, tom. IX pág. 86). Entre nosotros, esa palabra significaba, en general, una tolerancia del cinco por ciento.—V. FABRO, *Cod. lib. IV tit. 23 de contrah. empt.*, des 4, y *Práctica legale* part II, tom. I, pág. 37.

8. Vendándose un fundo determinado á tanto por medida, por ejemplo, á tantas liras por area, se suele presentar la cuestion de saber si semejante venta es perfecta antes de que se haga la medicion. TROPLONG, refutando á DURANTON y á otros, al núm. 329, loc. cit., la reputa perfecta, en el sentido de la ley francesa, y lo mismo debe decirse con arreglo á nuestro Código, por la razon esencial que expone POTHIER en sus *Pandectas*, fun-

dándose en la ley 10, § 1. Dig. de peric. et. comm. rei vend., que dice: *Resum quæ pure venierint periculum spectat emptorem statim atque venierint, quamvis sub lege metiendi venditio facta sit, quum ea res est quæ per se certam finitionem habet, nec ex his sit quæ, natura sua, mensura constant;* y porque el Código concede al comprador accion para pedir la disminucion de precio, y la resolucion del contrato, solamente cuando la cantidad excede ó sobra; pero no se le exime de la obligacion de pagar el precio en su totalidad.—V. DURANTON, t. IX. núm. 226.

9. TROPLONG, loc. cit., núm. 130, opina contra DURANTON, loc. cit., núm. 223. que la falta de cantidad en un inmueble comprado con la indicacion de su medida, no da motivo para anular la venta. Apóyase principalmente en la doctrina de VOET, de act. emti., núm. 7, en donde se dice: *Si in quantitate erratum sit, vale quidam venditio, nec ullo in casu ipso jure nulla est,* y sostiene que la lectura de los artículos 1617, 1618 del Código civil frances, 1473, 1474 del actual, proporciona una prueba para sostener esa verdad, porque el legislador que concede al comprador la accion de rescision en el caso previsto por el artículo 1618, se le niega implícitamente en el artículo 1617.

10. En la medida de la extension de un fundo, segun TROPLONG, loc. cit., núm. 332, no deben comprenderse los caminos públicos (si lo son realmente y no los que solo reportan una servidumbre á favor del público), reconociéndose siempre los límites del fundo vendido, *ad finis fundi venditi*.—V. Leg. 51 Dig. de contrah. emt.; Leg. 7 § 1 Dig. de per. et comm. rei vend., con POTHIER, loc. cit., núm. 252.—Los canales que atraviesen un fundo, los senderos y fosos, generalmente hablando, se comprenden en la medida, por la parte que forman un accesorio del mismo, como tambien el muro de cerca do por la porcion que estuviere incluida en el fundo ó que le perteneciere (POTHIER, loc. cit., núm. 253, TROPLONG, *ibid*). Supuesto que la venta es perfecta, es indudable que el aluvion debe aprovechar al comprador, de la misma manera que la pérdida ó disminucion le perjudicarian, segun la regla, *res perit domino*. Pero no sucederia lo mismo si la medida debiera hacerse para fijar el precio. Hay, sin embargo, quien otra cosa sostenga (V. TROPLONG, loc. cit., núm. 333).—*His rura colonis accedunt donante Pado* (LUCANO).

11. No queriendo la ley que los compradores demasiado susceptible só

muy delicados, *delicatus debitor* pudieran aprovecharse de la diferencia in-significante de cantidad para rescindir la venta, quiso fijar el exceso de cantidad que podria autorizar esa rescision y estableció, como minimum, el vigésimo. Así lo reclamaban el bien del comercio y la estabilidad de los contratos; y el comprador no debe ignorar la ley (V. TROPLON, loc. cit.—V. artículos 1474, 1476).

12. Terminaremos este comentario haciendo observar que es oportuno tener presente lo que escribió FABRO, *Cod. lib. IV tit. 28, dej. 4: Mensuræ aut modi expressio semper fit limitative, ita tamen ut per subjectam expressionem confinium emtoris favore ampliari possit, non autem restringi; expressio autem confinium fit demonstrative quantum ad emtorem, limitative autem quantum ad venditorem.*

ARTICULO 1,475.

En todos los demas casos en que la venta recaiga sobre un cuerpo determinado y limitado, ó sobre fundos distintos y separados, ó bien comenzando por la medida, ó con indicacion del cuerpo vendido acompañada de la medida, la expresion de esta no dará lugar á suplemento alguno de precio en favor del vendedor por exceso, ni á disminucion en favor del comprador por defecto, sino cuando la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato exceda en una vigésima parte de más ó de menos á todo el valor de la cosa vendida, y salvo lo que en contrario se convenga.

ARTÍCULO 1,476.

En caso de que, segun el artículo anterior, hubiere lugar al aumento de precio por exceso en la medida, el compra-

dor podrá escoger entre la rescision del contrato, ó pagar el exceso de precio con los intereses, si hubiere retenido el inmueble.

ARTÍCULO 1477.

En todos los casos en que el comprador ejercite el derecho de rescindir el contrato, el vendedor estará obligado á restituírle, además del precio recibido, los gastos del mismo contrato.

1. Leg. 2 ppio. Leg. 4 § 1, Leg. 13, § 14, Leg. 42, Dig. de act. emti; Leg. 45 y 69, § 6, Dig. de evict.; Leg. 10, Cód. dict. tit.

2. V. Las leyes citadas para el art. anterior.

3. Arg. Leg. 23 § 7, Leg. 27 Dig. de ædil. edict.

Código civil frances, arts. 1,619, 1,620 y 1,621.—Sardo, arts. 1,626, 1,627 y 1,628.—Dos Sicilias, art. 1,465, 1,466 y 1,467.—Parma, arts. 1,433, 1,434 y 1,435.—Este, art. 12, 1,513 y 1,514.—México, arts. 2992, 2993 y 2998.

COMENTARIO.

V. el comentario á los artículos anteriores.—Debemos hacer notar que el texto del artículo 1475 de nuestro código, no corresponde al de los artículos citados de los códigos civiles frances, sardo y otros varios; si bien se percibe claramente que se quiso darle el mismo sentido, es poco exacta la locución *ovvero cominciata dalla misura ó dall'indicazione del corpo etc.*, porque el advverbio *ovvero*, no equivale á la palabra *SIA che cominci dalla misura, Oppure dall'indicazione del corpo etc.*, usada en los anteriores códigos; *SOIT qu'elle commence par la mesure, ou par la designation de l'objet etc.*, términos claros del Código civil frances. Parece tambien, aun cuando de hecho no sea así, que se quiso retroceder al antiguo derecho que hacia una distincion entre la venta que comenzaba por el cuerpo, y la que comenzaba por la medida.—V. el comentario á los arts. 1472 y siguientes.

2. El Código civil frances, TROPLONG al artículo 1,619 equivalente al 1,475 del nuestro, redactado propiamente, ha adoptado un sistema arreglado á la equidad. La posicion del comprador es igual á la del vendedor en los casos previstos: no se ha querido que un error involuntario, no habiendo dolo, fuese para el vendedor causa de daño y para el comprador ocasion de enriquecerse á expensas de otro. Se ha suprimido la distincion entre la venta que comienza por la medida y la que comienza por la cosa; diferencia que, como lo hace notar TROPLONG, consistia muchas veces en una pueril significacion de las palabras, pero que daba lugar á ardientes disputas. Siempre que (notisi) no se ajuste la venta á tanto la medida, deberá entenderse que se ha hecho *in corpó* y la fórmula de que se valgan las partes contratantes no alterará la sustancia de las cosas. Por lo demas, si digo: vendo mi jardín de diez areas, la venta comenzará por el cuerpo. Si por el contrario digo: vendo diez áreas de mi jardín, la venta comienza por la medida. Estas fórmulas, en rigor, no son idénticas, ni se reputaban generalmente tales, ántes de los modernos Códigos. En el primer supuesto, se entiende vendido todo el jardín, especialmente si detallan los límites con los otros fundos; en el segundo, en el cual, segun la regla, *expressio mensuræ fit limitative, sed ita tamen ut per subjectam. expressionem confinium ampliari possit favore emtoris, non restringi* (FABRO, Cód. lib. IV, tit. 23, dej. 3, 4). En todo caso, deberá investigarse cuál fué la intencion de los contratantes.

3. En cuanto á los intereses mencionados en el precedente artículo 1,476 igual al 1,620 del Código civil frances, debe notarse que el comprador será deudor de ellos por el exceso de precio, si los debe por el precio principal, segun veremos; pues no seria racional que el suplemento fuese productivo de intereses, no siéndolo el precio principal (TROPLONG, loc. cit. n. 346).

4. El artículo siguiente se refiere á los gastos del contrato que, por regla general son á cargo del comprador, además del precio; y es indudablemente justo que el vendedor por una parte devuelva el precio que en el caso del mismo artículo permanece en su poder *sine causa*, y por otra, que reembolse al comprador de los gastos erogados para hacer la adquisicion, especialmente los derechos de registro; pues es necesario tener en cuenta que si el contrato fué nulificado, la nulidad resultó de la falsa indicacion, de la cual es culpable el vendedor (DURANTON, tomo IX núm. 239).

5. El principio según el cual, el adquirente, en caso de exceso en un vigésimo puede rescindir el contrato, contiene una regla general que los contrayentes pueden derogar por medio de pactos expresos: *pacta vestra, leges vestrae* (V. *Gazzetta dei tribunali* año 1857, pág. 802; *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. vendita núm. 59. ZACHARLÆ Y TROPLONG loc. cit.).

6. Si al hacerse la venta de un inmueble, se indica que se hace *in corpo*, tal cual la posee el vencedor, la indicación de la superficie se reputará enunciativa y no limitativa. (Dicha *Tavola*, loc. cit., núm. 37).

7. En cuanto al artículo 1477, concordante con el 1620 del Código civil francés, no hizo más que sancionar la máxima, según la cual, cuando los contratantes han convenido en aumentar ó disminuir el precio según el exceso ó defecto en la medida, se considera que optan por la irrevocabilidad de la misma venta: y en consecuencia, el comprador no puede, en esa hipótesis, invocar el beneficio del mencionado artículo. Debe tenerse presente que está decidido, que la acción para regular el precio, en los casos de que nos hemos ocupado, no prescribe sino por el lapso de treinta años, no siendo aplicable á este supuesto, el artículo 1622 del Código francés (1478 y siguientes del italiano).

Conviene también no olvidar que por regla general, el deliberatorio en la venta por subasta, no puede considerarse desobligado por la menor capacidad del inmueble, aun cuando fuere de un vigésimo (*Raccolta di massime della Corte di cassazione subalpina*, pág. 37).

ARTÍCULO 1,478.

En las casos ántes expuestos, la acción por el aumento de precio que corresponde al vendedor, y la que para la disminución de aquel ó para la rescisión del contrato, corresponde al comprador, deben deducirse dentro de un año, á contar desde el día del contrato, so pena de pérdida de los respectivos derechos.

V. Leg. 16, pár. 6, Leg. 28, 32 ppio., Dig. de ædil., edict.; Leg. 3, Cód. de ædil. edict.

Código civil francés, artículo 1622.—Sardo, art. 1629.—Dos Sicilias, art. 1468.—Parma, artículo 1426.—Este, artículo 1516. México, art. 2999.

COMENTARIO.

1. Habíamos declarado—decía PORTALIS en su discurso al cuerpo legislativo francés, presentándole el proyecto del título de la venta, tom. V, pág. 38—que en las emergencias prescritas por los artículos anteriores al 1622—conforme con el italiano ántes reproducido—la acción de rescisión ó para reclamar el suplemento de precio, debía de durar solamente un año; este plazo es bastante para conocer un error, cuya observación es posible á toda hora; un plazo mayor, determinaría una grande incertidumbre en los negocios de la vida.

2. Si los contratantes hubieren fijado cierto día para practicar las medidas, el plazo de un año ántes expresado, no comenzará á contarse sino desde ese día (DUBANTON, tom. IX, pág. 90.)

3. Siendo excepcional el precepto del artículo que estamos comentando, no debe ampliarse á la venta de cosas muebles (DUBANTON, loc. cit.; TROPLONG, loc. cit. núm. 352; DUTVERGIER tom. I, núm. 304).—Esa disposición es también ajená á la demanda de entrega ó á la de dimisión de una porción determinada de inmueble que, según el comprador, haya sido comprendida en la venta; también lo es á la acción para pedir la restitución del exceso en el cual haya entrado en posesión el comprador y que, según el vendedor, no haya sido comprendido en el contrato. Estas demandas son, por su naturaleza, diferentes de la acción para pedir el suplemento ó la reducción del precio (TROPLONG, loc. cit. núm. 353; ZACHARLÆ tom. I, § 355 al fin y en las notas, SIREY, decisiones).

4. Según ZACHARLÆ, *ibid*, poco importa que los contratantes, tratándose de la mencionada acción y de la prescripción de un año, queden obligados por pactos particulares sobre la cantidad de los bienes comprados y vendidos, en los términos de los arts. 1617 y 1619 del Código francés, confor-