

evitar á los jueces las discordancias de los peritos y gastos por un animal de poco valor tal vez.

8. Segun la antigua jurisprudencia, la accion *quanti minoris* duraba solamente un año, segun la opinion de algunos, y treinta años segun la de otros (THESAURO, Decis. 185; *Practica legale*, part. II, t. I, pág. 71).

9. En cuanto al precepto del artículo 1,506, que establece en general no haber lugar á la accion redhibitoria en las ventas judiciales, ni tampoco la del menor precio (*quanti minoris* ó estimatoria), es sabido que, por derecho romano, *edictum ceditivum non pertinebat ad venditiones fiscales* (cit. leg. 1, § 3, Dig. de ædil. edict.). Son varias las razones que en apoyo de este precepto se invocan, y entre ellas la de que en esos casos es la justicia la que vende, y que, con mucha frecuencia, vende á un precio inferior al valor real de la cosa: *fides hæste fiscalis facile convelli non potest* (V. TROPLONG, loc. cit., núms. 583 y sigte.)

El artículo 1506, que habla de *vendite giudiziale*, debe, á nuestro juicio, restringirse á las que son propiamente tales y á las ventas forzosas, sin que pueda comprender las enajenaciones voluntarias que haga el propietario ú otro por él en pública subasta, como por ejemplo un menor ó su tutor. Así, pues, si de esta última suerte fuese vendida una cosa sin declaracion del vicio oculto ó encubierto, podrá haber lugar á la accion redhibitoria, ó al ménos á la que para la reduccion del precio corresponde (V. MERLIN, palab. Redhibitorio, núm. 5; y á VOET, lib. XXI, tit. 1º, núm. 11, con TROPLONG, loc. cit., núm. 585; DURANTON, loc. cit., núm. 329 y BOILEUX, al art. 1,649 del Cód. Civ. frances).

10. Agregaremos, á propósito de la venta de animales, mercancías y demás muebles, que es de regla general *quod venditor ut commendat dicit, sic habendum quasi neque dictum neque promissum sit* (Leg. 39. Dig. de dolo malo, con las relativas y con las leyes 18 y 19, Dig. de ædil. edict.). Las recomendaciones ó elogios en general de una cosa, no son promesas (ibid.).

CAPITULO V.

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

ARTICULO 1,507.

Obligacion principal del comprador es, la de pagar el precio, el dia y en el lugar determinados en el contrato de venta.

ARTICULO 1,508.

Cuando nada se hubiere establecido en el contrato sobre ese punto, el comprador pagará en el lugar y al tiempo en que deba hacerse la tradicion..

I. Inst. de rer. divis., § 21; Ins. de verb. oblig., § 2; Leg. 19, 53. Dig. de contrah. emt.; Leg. 11 § 2, Leg. 13, §§ 8, 20, Dig. de act. emt.; Leg. 9, Dig. de eo quod certo loco; Leg. 41, 122 ppio., Leg. 187 § 2 Dig. de verb. oblig.

2. Ins. de verb. oblig., § 2; Leg. 41, § 1 Dig. dict. tit.; Leg. 14 Dig. de reg. jur.; Leg. 13 § 8, Dig. de act. emti.

Cód. civ. francés, arts. 1650, 1651.—Sardo, arts. 1657, 1658.—Austriaco, §§ 1052, 1062, 902 y sigts, 1420.—Dos Sicilias, arts. 1496, 1497.—Parma, arts. 1467, 1468.—Este, art. 1554.—México, arts. 3025, 3026.

COMENTARIO.

1. *In omnibus obligationibus in quibus dies non ponitur, presentie die debetur* (Cit. Leg. 14 Dig. de reg. jtr.).

La obligación del vendedor de entregar la cosa y la del comprador de pagar el precio, concurren siempre, salvo pacto en contrario.

2. El comprador está obligado á recibir la cosa vendida y á trasportarla en el término fijado por la convención ó por la práctica local, y á falta de convenio ó de costumbre especial, inmediatamente despues de la venta. Goza además, del término racionalmente necesario para llevarse la cosa ú objeto vendido; y si el comprador se retardase en recoger la cosa, el vendedor podrá, mediante una intimación, constituirle en mora, y á contar desde entonces, tendrá derecho á la indemnización de daños y perjuicios y á promover el depósito judicial de la cosa, é instar por el pago del precio ó para la rescisión del contrato, según los casos (ZACHARIÆ, t. 1, § 356; POTHIER, *De la venta*, núm. 291 y sigt.; DURANTON, tom. IX, pág. 128; TROPLONG, loc. cit. núm. 575 y sig.; DUVERGIER, tom. 1, núm. 468 y sigte.).

3. El comprador, al recibir la cosa, debe restituir al vendedor el importe de los gastos que hubiere erogado para conservarla despues de la venta (POTHIER, loc. cit., núm. 293 y sigt., TROPLONG, loc. cit., núm. 683 y sigt., y ZACHARIÆ, loc. cit.).

4. El mismo estará obligada á satisfacer el precio, aun cuando la tradición de la cosa llegare á ser imposible, como por su pérdida (ZACHARIÆ, loc. cit. y § 348), lo cual se entiende, en el caso de que no haya habido culpa por parte del vendedor.

5. *Venditor, qui pretium petit, offerre debet rem, et ex diverso, autor qui rem petit offerre debet pretium* (OUJACCIO, ad. Leg. 25 Dig. de act. emti).

Corresponde pues, al actor, bien sea comprador, bien vendedor, cumplir primero con la obligación que le incumbe, si quiere obtener en su pretensión de la cosa ó del precio (V. VOET, de act. emti, lib. XIX, tit. I núm. 23).

Ya hemos indicado con FABRO, *Cód. I, IV*, tomo 41, def. 57 núm. 2, que *ex contractu ultro citroque obligatorio agere nemo potest, nisi prior ex parte sua impleverit*. Esta máxima es susceptible, sin embargo, de algunas excepciones, en seguridad de la parte que sea la primera en pretender el cumplimiento del contrato de compra-venta, como si hubiere peligro de sustracción ó menoscabo en la cosa al hacerse el pago, de manera que, por precaución hubiere sido depositada judicialmente. El vendedor, dice TROPLONG, loc. cit., núm. 592, goza de muchos privilegios según las leyes.

6. Si por una parte el pago del precio es divisible, en el sentido de que, según las reglas comunes, no puede obligarse al vendedor á recibirlo parcialmente, por otra, bajo la denominación de precio, se comprenden además de las arras que se hubiesen estipulado, sobre lo cual debe verse á BETTINI, año de 1853, part. II, pág. 954, *Diario forense*, índice y *Tavola decemale di giurisprudenza*, verb. Spille; 1º La cantidad en numerario estipulada principalmente como equivalente de la cosa; 2º Las prestaciones *in natura* ú otras agregadas al precio para mantener el equilibrio y la igualdad entre los contratantes (Leg. 21 § 21, Dig. de act. emti; Leg. 70 Dig. de contrah. emt.); 3º Los réditos ó intereses del precio, cuando se deban; 4º Los demás accesorios que deban pasar á poder de vendedor por indemnización de lo que cede; 5º Todo lo que se hubiere pagado á tercero, por cuenta del comprador; 6º Y por último, todo aquello que se haya puesto á cuenta del comprador toma en consideración para determinar el precio principal. (TROPLONG, *De la venta*, núms. 596, 150 y *De la hipoteca*, núms. 120 y 928).

ARTICULO 1,509.

A falta de pacto especial, el comprador estará obligado al pago de intereses hasta el día en que entregue el precio y aun cuando no hubiere incurrido en mora, siempre que la cosa vendida produzca frutos ú otros rendimientos.

Leg. 13 § 20 Dig. de act. emti; Leg. 19 Dig. de peric. et comm. rei vend. Leg. 5 Cod. de act. emti; Leg. 2 Cod. de usur.

Cód. civ. frances, art. 1652.—Sardo art. 1659.—Dos Sicilias, art. 1498. Parma, art. 1469—Este art. 1555.—México art. 3028.

COMENTARIO.

1. *Veniunt in hoc iudicium (ex vendito) infrascripta: in primis pretium quanti res venit; item usurae pretii post diem traditionis: nam cum re emtor fructuat, aequissimum est sum usuras pretii pendere* (Cit. Leg. 13 § 20, Dig. de act. emti.).—V. BRUNNEMAN, ad dict. Leg. 5 Cód. de act. emti, POTHIER, *De la venta*, núm. 281 y siguientes; FABRO, *Cod. I, IV*, tomo 33^o def. 4).

El artículo anterior es aplicable á la venta de inmuebles que producen frutos.

2. El comprador de una cosa productiva de frutos debe los intereses del precio á contar desde el día de la entrega de la cosa, aun cuando la venta se hubiere hecho al fiado, ó sea con una dilacion para el pago. La generalidad de los términos del artículo, no permite adoptar ya la opinion de POTHIER en contrario.—V. loc. cit., al núm. 286, con DURANTON, tomo IX pág. 230; TROP LONG, loc. cit., núm. 399 y ZACHARLÆ, tomo I, § 356, en las notas.

3. El curso de los intereses no se suspenderá ni por el secuestro ni por la necesidad en que se encuentre el comprador de tener el precio á disposicion de los acreedores que tengan hipoteca sobre el inmueble adquirido. Solamente el depósito del precio, hecho en la forma legal, puede libertarlo del pago de los intereses del mismo precio (ZACHARLÆ, loc. cit., SIREY, al art. 1652 del Código civil frances).

4. Reservándonos el estudio sobre la prescripcion de los intereses del precio, para ocasion más oportuna, diremos entretanto, que los debe el comprador aun cuando tema sufrir alguna molestia en el goce del inmueble adquirido por el ejercicio de accion vindicatoria, hipotecaria ó real, y que, el derecho de suspender el pago del precio en caso de molestia no comprende por regla general, al pago de los intereses (BRUNNEMAN, ad Leg. 13 § 1, Dig.

de peric. et com. rei vend.; *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. Intersessi, núms. 18, 21; ZACHARLÆ, t. 1, § 356, notas; SIREY, al artículo 1653 del cód. civ. frances; TROP LONG, loc. cit. núm. 611).

5. El comprador de un fundo que produzca frutos, no se exime de la obligacion de pagar los intereses del precio con la notificacion que haga á los acreedores hipotecarios inscritos del contrato de adquisicion; les deberá los intereses hasta el día del pago ó del depósito del precio, y en vano pretenderá equiparar aquella notificacion al ofrecimiento liberatorio (PAILLIET y BOILEUX al citado artículo 1652 del Cód. civ. frances).

6. Es válida la extipulacion en la venta de inmuebles fructíferos, de que el precio no producirá interes: los acreedores del vendedor no tienen, por regla general, derecho á impugnar esa estipulacion. (PAILLIET, loc. cit.)

7. Aun cuando se hubiere pactado en un contrato de venta que el precio se pagaria á los acreedores del vendedor, el comprador debera hacer su liberacion con este último. Queda el comprador obligado personalmente para con dichos acreedores, hasta la concurrencia del precio y de los intereses, y puede ser estrechado á cumplir con esta obligacion, sin poder eximirse abandonando el fundo (TROP LONG, *De la venta*, núm. 607).

8. En cuanto á la validez y efectos de los pactos hechos en las ventas de inmuebles fructíferos, para poder suspender, reducir y aun no pagar los intereses del precio por la existencia ó la falta de cancelacion de las inscripciones hipotecarias que reporte, al menos conforme al antiguo derecho, V. MANTTELLI, t. XIII, pág. 266, 545 y sigtes.

ARTÍCULO 1,500.

El comprador que tuviere razon para temer ser molestado con una accion reivindicatoria ó hipotecaria, puede suspender el pago del precio hasta que el vendedor haga cesar esa molestia, á menos que prefiera dar fianza ó que se haya convenido que el comprador pague, no obstante cualquiera molestia.

Leg. 18, § 1, Dig. de peric. et com. rei vend.; Leg. 5, 24, Cod. de evict.; V. Leg. 11, § 18, Dig. de act. emt.; Leg. 8, Cod. de pact. int. emt.; Leg. 13, Dig. de re judic.

Cód. civ. frances, artículo 1,653.—Sardo, artículo 1,660.—Dos Sicilias, artículo 1,499.—Parma, artículo 1,470.—Este, artículo 1,556.

COMENTARIO.

1. *Vani timoris nulla estimatio* (cit. Leg. 13, Dig. de re judic.).

Ante pretium solutum, domini questione mota, pretium, emtor solvere non cogetur, nisi fidejussores idonei á venditore ejus evictioni offerantur (Cit. Leg. 18 § 1, Dig. de peric. et com. rei vend.)

Cum in ipso limine contractus imineat evictio, emtorem, si satis ei non offeratur, ad totius vel residui pretii solutionem non compelli juris auctoritate monstratur (Citada leg. 34 Cod. de evict. con la 5 Cód. diet. tit.). Pero el comprador no podría depositar el precio si el vendedor no le diera fianza, más se aseguraría con los frutos, *penes idorem mercatorem* (FABRO, cod., lib. VIII, tit. 31, def. 29) POTHIER, *de la venta*, núm. 282, dice lo siguiente: "El vendedor que no puede exigir el precio por falta de fianza, puede pedir que el comprador sea obligado á depositar el precio; pero no conviene á sus intereses pedir ese depósito, porque él haría cesar el curso de los intereses: así, pues, solamente deberá reclamarlo, cuando esté persuadido de que el comprador no tiene dinero, y que el pleito ha sido un recurso ó un artificio para demorar hasta donde fuere posible el pago. Por su parte, el comprador puede depositar y libertarse así del pago de intereses."

Puede el comprador, prosigue POTHIER, núm. 283, resistirse á pagar, cuando sea molestado; pero si ha pagado antes que esto suceda, no podrá pedir la restitucion del precio ni fianza antes del litigio: igualmente antes de pagar y mientras no sufra molestia, no puede pedir al vendedor fianza por el precio que éste le reclame.

A adviértase que los códigos modernos que establecen por regla general que: *Si el comprador fuere molestado ó tuviere un motivo racional para temerlo*, etc derogaron la antigua jurisprudencia, según lo cual, como veremos, era pro-piamente necesaria una molestia real y efectiva, ó como se explica ZACHA-

RÆ, tit. 1 § 356, cuando ménos se requería un principio efectivo de molestia; no bastaba, pues, el temor aun cuando fuera legítimo, para autorizar al comprador á resistir el pago del precio: de suerte que las antiguas leyes eran más favorables para el vendedor. V. cit. Leg. 24, Cod. de evict. y particularmente la cit. Leg. 18, § 1, Dig. de peric. et comm. rei vend.; POT-AIER, loc. cit., núm. 281; MALEVILLE, al art. 1,653, Cód. civ. frances; TROPLONG, loc. cit. núm. 509 y siguiente y FABRO, Cod., lib. VIII, tit. 31, def. 1.

2. ZACHARÆ, loc. cit. en las notas, hace notar que la disposicion ántes citada del Código civil frances, concordante en el fondo con la del italiano, por la cual se concede al comprador, en el caso expresado, la facultad de suspender el pago del precio, es más justa que la del derecho romano, y dice que el comprador que se encontrase en realidad molestado, ó que pudiese demostrar que el vendedor no era propietario del fundo vendido, podría, no solamente resistir la entrega del precio, sino tambien ejercitar la accion en garantía ó reclamar la nulidad de la venta, según el moderno derecho y el artículo 1,599 del Código civil frances, igual al 1,459 del italiano; y sin que en el caso sea admisible la fianza que ofrezca el vendedor para detener el curso de la accion del comprador. En cuanto al pago de los intereses del precio, véase el comentario al art. anterior.

3. La disposicion del artículo ó sea la facultad de suspender el pago del precio, no comprende al adquirente que se haya obligado á pagar, no obstante cualquiera molestia, ó que, conociendo el peligro de la eviccion, prometió, sin embargo, entregar el precio en un plazo determinado, como dentro de seis meses, un año, ú otros análogos (ZACHARÆ, loc. cit.). Esta facultad debe negarse al comprador, en ese caso, con tanta más razon, cuanto que por excepcion á la regla general, en el mismo caso, y habiendo eviccion, no podría reclamar la restitucion del mismo precio.

4. Es de mucha importancia tener en cuenta en esta materia y en particular en cada caso, que la apreciacion de los hechos, en los cuales funde el comprador su resistencia al pago y el temor de la eviccion, está reservada necesariamente por la ley al prudente arbitrio de los tribunales, los cuales, sin exigir al comprador la prueba rigurosa del peligro de eviccion, tampoco deben, por el extremo contrario, aceptar frívolos temores ó motivos de dudosa

sinceridad (V. ZACHARIE y POTHIER, loc. cit. y TROP LONG, loc. núm. 610).

5. La causa más comun y justa de temor de evicción, es la existencia de inscripciones de privilegio ó hipotecas sobre el inmueble vendido. La hipoteca determina una accion que produce el secuestro del inmueble, secuestro que el tercer detentador no puede prevenir si no es ofreciendo el pago á los acreedores inscritos. Tambien está amenazado con la pérdida de la cosa, si la accion hipotecaria le obliga á abandonar, ó con la del precio, si se decide á libertar de gravámenes al fundo por medio de la purga: tambien puede perder la cosa en el caso de aumento del precio en un décimo, habiendo almoneda. Por todos estos motivos está autorizado para secuestrar, por decirlo así, el precio en sus propias manos (TROP LONG, loc. cit. núm. 610).

El comprador á quien el vendedor no hubiere declarado en el contrato las hipotecas que reportase el inmueble vendido, puede aprovechar el beneficio del artículo cuyo estudio nos ocupa y retener el precio hasta que el vendedor haga cesar el temor de la molestia: podria repugnarle exponerse espontáneamente á los procedimientos de la liberacion (purga) del inmueble y provocar á los acreedores á hacer el mencionado aumento de precio, bastante para quitarle la posesion del fundo adquirido; puede tambien querer que sea el mismo vendedor el que se encargue de desinteresarse á sus acreedores y nada le obliga á constituirse su mandatario oficioso en cierto modo. El comprador que descubra inscripciones no declaradas, no estará obligado á pagar sino hasta que el vendedor le presente el certificado de cancelacion ó tildacion.

Ningun comprador podrá ser obligado á pagar el precio de la venta existiendo inscripciones sobre el inmueble adquirido, no estando obligado á pagar sino hasta que el vendedor le presente las constancias fehacientes de la cancelacion (DALLOZ, tom. XXVII, part. II, pág. 156; *Manuale forense*, t. VII, pág. 376).

6. Si el temor de la molestia recayere sobre una parte del fundo nada más, el comprador solamente podrá retener una parte del precio equivalente, como la justicia lo exige (BRUNNEMAN, ad leg. 18 de peric., et. comm. rei vend., núm. 6; TROP LONG, loc. cit., núm. 612; arg. de los arts. 1,192, 1,493 anteriores).

7. Ya hicimos notar que á la apreciacion judicial queda reservado decidir si la resistencia al pago del precio por parte del comprador tiene una

causa de temor legítimo, justa y racional. La jurisprudencia no hace más que formular la regla general; de suerte que puede decirse que, *in causa jus positum est*, y que todo depende de los hechos y de las circunstancias, así como de los pactos y cláusulas del contrato de venta y de la garantía que proporcione el estado de solvencia y la buena administracion del vendedor. Sin embargo, sobre esta misma materia expondremos algunas máximas y reglas generales y especiales.

8. Ante todo, está decidido que la *sola existencia* de inscripciones hipotecarias no basta para motivar la aplicacion del art. 1,660 del Código Sardo, igual al 1,560 del actual Código (*Gazzeta dei Tribunali*, año I, 847, pág. 25 y año 1858, pág. 615; *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. pago, núm. 5, venta, núm. 105; BETTINI, Repertorio, palab. venta, cap III, núm. 70 y siguientes, 189, 211 y siguientes).

9. El vendedor no podrá obtener el pago del precio dando fianza, si se impuso la obligacion de cancelar las inscripciones que reportare el inmueble vendido (*Gazzeta dei Tribunali*, año 1855, pág. 686; *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. Vendita, núm. 116; SIREY al art. 1,653 del Código civil frances). Los pactos explícitos y las promesas aceptadas, son una ley y deben ser observados literalmente por los jueces como la ley de los contratantes, que sin ellos tal vez no hubieran conseguido ponerse de acuerdo; no es lícito violar ó eludir los pactos y convenciones con sutilezas é interpretaciones ó aplicaciones arbitrarias. *In claris non admititur voluntatis questio*, pues de otra suerte, nada seria estable. ¿De qué manera, en el caso de promesa clara y explícita de cancelar las inscripciones, podria impedirse racional y legalmente su ejecucion? *Ex his prædiis que mercata est, si qua diu venditore obligata, est necdum tibi tradita sint ex emto actione consequeris ut ea a creditore liberentur ex etiam fiet si adversus venditorem ex vendito actione patentem præsum, doli exceptione opposueris* (cit. leg. 5, cod. de evict.)

10. La fianza que debe prestar el vendedor para poder exigir el precio, segun el artículo de que estamos ocupándonos, no comprenderá más que el capital que aun se deba; pero el comprador no podrá exigirla por los réditos de esa cantidad, ni por los pagos anteriormente hechos al vendedor ni por los daños y perjuicios que con motivo de la evicción puedan resultar al comprador. SIREY con PAILLIER, y BOILEUX, al art. 1,653 del Código civil frances. Esta fianza, dice tambien TROP LONG, *De la venta*, núm. 618

en apoyo de un fallo de la Corte de casacion, debe ser por el importe del precio de que deba libertarse el comprador. El mismo, en el siguiente número establece que no habrá lugar á exigir esa fianza cuando el comprador se decida por la liberacion del inmueble, pagando el precio á los acreedores y no al vendedor, para el aseguramiento de su propiedad y su consolidacion.

11. Regularmente el pacto y la obligacion de cancelar las inscripciones hipotecarias para exigir el precio, no comprende á aquellas que, siendo puramente eventuales, no determinan una verdadera molestia (DUBOIS, tomo III, pág. 233, 443; *Diario forense*, tomo XIX, pág. 197, tomo XXIII, pág. 279 et passim; MANTELLI, tomo I, pág. 416 ut passim). Otro tanto deberá decirse de la inscripcion caduca y de las hipotecas antiguas, cuya inscripcion no hubiere sido renovada (*Diario forense*, tom. IXVI, pág. 321), pudiendo el comprador asegurarse, si realmente abriga algun temor, por medio de la transcripcion.

En cuanto á las inscripciones por créditos *eventuales*, como para el caso de una evicción, de la cual deba responder el vendedor á un tercero que inscriba la hipoteca relativa, pueden ser un obstáculo á lo que ántes se ha dicho, segun se lee en algunas sentencias recientes (V. *Diario forens*, tom. LX, pág. 301); porque puede prevalecer, y prevalece la máxima contraria y no observarse la regla general, salvo, en todo caso, como ya se ha dicho, la apreciacion que se haga de los hechos y circunstancias particulares, bastantes para conferir derecho al deudor del precio para resistir el pago (*Raccolta di massime della Corte di cassazione subalpina*, pág. 56; DUBOIS, *Diario* y MANTELLI, en los lugares citados).

12. El que prometa pagar cierta cantidad cuando el acreedor haga constar la cancelacion de una nota de subrogacion en cierta inscripcion hipotecaria, no podrá resistirse al pago, por razon de que el acreedor que lo reclama le ofrezca solamente hacer eficazmente, y á sus expensas, que la cancelacion se haga en el momento mismo del pago (*Tavola decemalis di giurisprudenza*, palab. fragmento, núm. 4).

13. El comprador que solamente hubiere previsto en el contrato el caso de evicción, no podrá resistirse á pagar el precio por causa de inscripciones hipotecarias, sino que debe probar que sufre una molestia real (*Diario forense*, apéndice, tom. IX, pág. 631.)—V. la citada *Tavola*, loc. cit. número 5.

14. El comprador de un inmueble declarado libre por el vendedor, puede pedir la resolucion del contrato si lo encuentra gravado con una ó más inscripciones hipotecarias de cualquiera especie (SIREY, al artículo 1,603 del Código civil frances).—V. el artículo siguiente.

15. Siempre que el vendedor deba dar una seguridad para poder exigir el precio ó lo que de él faltare, el fiador propuesto deberá llenar las condiciones y los requisitos establecidos por el art. 1,904 y 1,905 y salvo el derecho de ofrecer otra garantía idónea, *fidejussores vel pignora*.

16. Siempre que exista un pacto claro, terminante y explícito, en virtud del cual el comprador no esté obligado á pagar el precio ó lo que de su importe faltare, sino despues *que se hubieren cancelado las inscripciones de privilegio ó hipoteca* que reportare el inmueble vendido, nó se admitirá al vendedor ó á su cesionario el ofrecimiento que hicieren de fianza á favor del comprador; por ejemplo, por medio de subrogacion en el privilegio ó hipoteca que reportare el fundo vendido á favor del cesionario ó de otro tercero que aspire á recibir el precio, aun cuando notoriamente fuese un acreedor anterior á los demas; y esto así, porque: 1º Eso no es el cumplimiento de un pacto lícito y solemne; 2º Tampoco se puede cumplir con una simple equivalencia; 3º La subrogacion, por lo demas, no es seguramente equivalente á la *libertad del fundo*, y expone al comprador á las dificultades, gastos y peligros consiguientes á la conservacion del privilegio ó de la hipoteca ó á sufrir un litigio de graduacion; tampoco lo exime de las acciones hipotecarias de otros acreedores del vendedor ó de su causa-habiente, ni de la subasta del inmueble, mejorado tal vez por su cuenta. Agréguese á esto que el comprador puede haber pagado una parte del precio, y en tal caso no podrá intentar la liberacion (purga) del inmueble. No negaremos que alguna vez se ha resuelto esta cuestion en sentido contrario; pero en nuestro concepto, no lo ha sido con bastante claridad.

17. Para concluir, mencionaremos un caso que no es raro. Ticio vende á Cajo un fundo que declara estar librado de gravámen: se fija el precio en diez mil liras, y se concede un plazo para el pago. Siendo deudor de Mevio, le cede el crédito, con la intervencion de Cajo, el cual se dice deudor del precio proveniente de aquella venta, y promete pagarlo en el tiempo fijado. Mevio liberta á su cedente Titio de la obligacion que con él tenia contraida. Llegado el tiempo del pago, y reconvenido Cajo, el comprador, por Mevio, aquel