

alegando que aun reporta algunas hipotecas el fundo, se resiste á pagar, é invoca la ejecucion de la promesa de libertar de gravámen el inmueble con la cancelacion de las inscripciones relativas. Mevio sostiene que se ha realizado una verdadera novacion con delegacion. ¿Tendrá razon? Parece que nó: Primero: porque aun suponiendo que en el caso la cesion haya sido una verdadera delegacion, no lo seria pura y simple, sino con la reserva implícita de Cajo, dendor sustituto de Titio vendedor, por el cumplimiento de lo estipulado con éste; Segundo: porque no es de suponerse la derogacion y renuncia de aquellos pactos, con perjuicio del que tenia derecho á exigir su cumplimiento, sin causa y sin compensacion; Tercero: porque en el caso no era necesario que Cajo se reservara expresamente sus derechos, y si se quiere, la excepcion derivada del titulo mismo de su deuda por el precio que le reclama Mevio. (V. el discurso de BIGOT-PREAMENEAU al cuerpo legislativo frances, sobre la novacion, tomo IV, pág. 119).

ARTICULO 1,511.

En la venta de inmuebles la condicion resolutoria expresa ó tácita que se realiza por la inejecucion de las obligaciones del comprador, no perjudica á los terceros que hubiesen adquirido derechos sobre el inmueble, con anterioridad á la ascripcion de la demanda de rescision.

ARTICULO 1,512.

Tratándose de cosas muebles, la rescision de la venta se verifica de derecho en favor del vendedor, si el comprador, ántes de que pase el término fijado para la entrega de la cosa no se presenta á recibirla, ó si lo hace, no ofrece á la

vez el precio, salvo el caso de que, para su pago, se hubiera fijado mayor plazo.

ARTICULO 1,513.

Si la venta se hubiere hecho sin plazo para el pago, puede el vendedor, á falta de aquel, reivindicar la cosa mueble vendida, si se encontrare en poder del comprador, ó impedir que sea enajenada, con tal que la demanda en reivindicacion se deduzca dentro de los primeros quince dias siguientes á la entrega, y la cosa se encuentre en el mismo estado en que se hallaba al tiempo de la tradicion.

El derecho de reivindicacion no perjudica al privilegio concedido al locador, cuando no se prueba que al tiempo de la introduccion de los muebles á la casa ó fundo arrendado, aquel fué informado de que aun se adeudaba su valor.

No se derogan las leyes y costumbres comerciales relativas á reivindicacion.

1. Leg. 8 Cód. de contrah. emt.; Leg. 6, Cód. de act. emti; Leg. 12, Cód. de rei vind.; Leg. 3, 14 Cód. de rescind. vend.—V. Leg. 19, 52, Dig. de contrah. emt.; Inst. de rer. divis., § 11; Leg. 1, 6, 8, Cód. de pact. int. emt.; Leg. 1, 2 es tot. tit.; Dig. de leg. comiss.; Leg. 6, § 1, Dig. de contrah. emt.;

2. V. Leg. cit.

Cód. civ. francés, art. 1654 y sigtes. 1657.—Sardo, art. 1661, 1662.—Dos Sicilias, art. 1500, 1501, 1502, 1503.—Parma, art. 1471, 1472, 1473.—Este, art. 1557, 1558.—México, art. 3033, 3034.

COMENTARIO.

1. Segun el derecho antiguo, como escribia FABRO, *Cód. I. IV, t. 33,*

de act. emti, def. 6: *Res vendita et jam tradita potest tota repeti jure pignoris de quo convenerit, deinde tota retineri pro parte pretii non soluta.*—V. la def. 8 y 9 y la 6, lib. VIII, tit. 7. In quib. caus. pign.: *Habet venditor retentionem rei venditæ tanquam sibi pro pretio obligata, sed non persecutionem.*—V. las citadas leyes.

Segun el derecho romano, el vendedor tenia la accion *venditi* para rescindir el contrato por falta de pago del precio, cuando la venta se habia ajustado *sub pacto legis commissoriæ*, esto es, con el pacto de que, no pagando el comprador el precio convenido en un término dado, se tendria por no hecha la venta (Cit. leg. 1 Dig de leg. commis.). Equivalia eso sustancialmente á la reserva de dominio de que se ocupan las Régias constituciones sardas, lib. V, tit. 16 y algunos estatutos municipales, que modificaban ó ampliaban al derecho comun romano.

2. El Código italiano se asemeja al francés, artículos 1654 y sigtes., de los cuales se apartaron algunos Códigos posteriores que no admitieron la condicion resolutoria expresa ó tácita en la venta de inmuebles, especialmente á causa de los intereses de los terceros, que en el sistema del Código actual no pueden sufrir perjuicio, por la obligacion de la nueva trascripcion, aplicable tambien á la venta de aquellos bienes.

3. Como se deduce de los referidos artículos, no hay necesidad de demanda judicial de rescision de la venta por falta de pago del precio, siempre que se trate de bienes muebles. Antiguamente se decia *mobiliæ vilis possessio*; para ellos, generalmente hablando, no se exigen formalidades, gastos ni dilaciones que estorbarian el pronto é incesante tráfico. Su inmensa circulacion en el comercio, no debe ser impedida ó dificultada por culpa del que faltando á la fé prometida deje de pagar con exactitud.

4. El art. 1511 relativo á la condicion resolutoria expresa, esto es, la que expresamente se estipula en la venta de inmuebles para el caso de falta de pago puntual del precio, se refiere al pacto llamado comisorio, regido por el citado título del Digesto, de leg. commissoria, y por otras leyes, y entre otras, por la Leg. 23, in fine, Dig. de oblig. et. act.: *Hoc idem dicendum est cum quid ea lege (pacto) venierit ut nisi ad diem pretium solutum fuerit, inempta res fiat.* Para ello se preguntaba y aun puede preguntarse si el vendedor que hubiere comenzado por pedir la rescision de la venta con las debi-

das conclusiones jurídicas, en fuerza de aquel pacto, podia cambiar su accion y reclamar el pago del precio y viceversa.

Las leyes 4, 6, 7, Dig. de ley commis., y la 4 cód. de pact. int. auct. están por la negativa, sabiéndose, además que, por regla general, la variacion y la inconstancia son poco favorecidos en derecho. POTHIER *De la venta*, núm. 462 adopta esa jurisprudencia. Allí mismo trata del pacto comisorio.—V. MERLIN, palab. *Option*, quæst., § 1 núm. 10, y ZACHARIÆ, tomo 1, § 356.

5. El vendedor á quien no se haya pagado el precio íntegro, aunque solo falte una pequeña parte, puede, segun TROPLONG, *De la venta*, núm. 662, pedir la rescision de la venta, aun cuando el precio consista en una renta perpétua de la cual se deban ménos de dos años (TROPLONG, loc. cit. núm. 643; DURANTON, t. IX, pág. 138); otra cosa debe decirse, habiendo renta perpétua, pero sin estipulacion expresa, como despues veremos.

El derecho, pues, de pedir la rescision de la venta, procede tanto en la de bienes muebles, como en la de inmuebles (ZACHARIÆ, loc. cit. con TROPLONG, loc. cit. núm. 644, y DUVERGIER, tom. I núm. 436). DELVINCOUR, tom. III, hag. 147 y DURANTON, tom. IX pág. 142, enseñan lo contrario, fundándose en el artículo 1657 del Código civil frances y por un argumento en contrario que de él deducen para los bienes muebles, pero que ZACHARIÆ y sus glosadores creen que no tiene peso alguno, en vista de los artículos 1184 y 1654 de dicho Código, cuya generalidad no permite distinciones y á los cuales se opone el actual Código.

6. Por lo demas, la rescision de la venta de una cosa mueble no puede reclamarse contra tercer poseedor de buena fé, ni en perjuicio de un acreedor que haya adquirido privilegio preferente al del vendedor: por el contrario, la rescision de la venta de un inmueble, segun el derecho frances, puede ejercitarse aun con respecto al tercer comprador ó acreedor hipotecario del comprador, y en general, contra todos aquellos que hubieren adquirido un derecho real sobre la cosa vendida (ZACHARIÆ, loc. cit., TROPLONG, loc. cit., núm. 624 y sigts.). Téngase presente la disposicion del art. 1611 sobre la trascripcion.

7. Si la venta tuviere por objeto una cosa mueble, y si se hubiere establecido en el contrato el término ó plazo para recogerla, habrá lugar á la rescision

sion de la venta en favor del vendedor, de pleno derecho, según lo hicimos notar, sin necesidad de intimación al comprador.

DURANTON, tom. IX pág. 143 y TROPLONG, loc. cit., núm. 679, son de parecer, por argumento del art. 1657 del Código civil francés, que aun en el caso de que no se haya fijado plazo para recoger la cosa, procederá de pleno derecho la rescisión de la venta, en favor del vendedor, si éste hace que se requiera al comprador para que retire la cosa dentro de cierto término y no lo hace: pero ZACHARIÆ advierte que esta opinión se aparta de los principios generales sobre rescisión, debiéndose distinguir por sus efectos la constitución en mora por contrato, de la que resulta del requerimiento.

8. En cuanto al citado art. 1662 del Código sardo, se ha resuelto que es aplicable también al caso en que el comprador de cosa mueble no se presente á recibirla en el plazo fijado, por causa de obstáculos insuperables ó de fuerza mayor; y se agrega que la disposición de ese artículo se observa también en materia mercantil (*Diario forense*, tomo L, pág. 363, y sigts.).

Con el art. 1657 del Código francés, se dudaba si era aplicable á las ventas mercantiles; y eran varias las opiniones.—PARDESSUS, *Curso de derecho mercantil*, pág. 288; MALEVILLE, al art. 1647 citado, en sentido negativo, y TROPLONG, loc. cit., núm. 860 y otros en sentido afirmativo.—V. ZACHARIÆ, loc. cit.

9. Concluiremos advirtiendo con AZUNIO, *Dizionario di giurisprudenza mercantile*, palab. Compra § 25 que “cuando el comprador quiera proceder para que le entreguen las mercancías vendidas, deberá ofrecer ántes el precio por ellas convenido y por completo; pues no basta la oferta de una parte del precio para obligar á la tradición, que puede resistirse como para garantía del pago del precio (Leg. 13 § 8 Dig. de act. emti; Leg. 31 Dig. de reb. cred.; leg 57 pro. Lig. de ædil edic.; Leg. 22 Dig de her, vel act. vend; Leg. 8 in fine Cod. de act. emti); Así, pues, es de tal suerte privilegiada la excepción resultante de la falta de pago del precio, que aun puede ser suplida por el juez, y opuesta, es un obstáculo legal para la ejecución de la sentencia.” Agregaremos, además, lo que dice al § 24 de la misma obra: “El comprador no podrá resistir el pago del precio de las mercancías vendidas, si és-

tas fueron de su agrado al tiempo del contrato; y mucho ménos cuando las haya tenido por tiempo bastante para conocerlas, y no hubiere reclamado ó hubiere dispuesto en parte de ellas.” El mencionado escritor se funda en no pocas decisiones del consulado, y en la doctrina de MENOCHIO, *De præsumpt*, tom. III, prec. 15, núm. 20, 21.

APENDICE.

§ UNICO.—DACION EN PAGO.

Siendo la dacion en pago de inmuebles uno de los contratos más usados, juzgamos útil exponer algunas reglas, ya que el Código no se ocupa de esta materia sino por incidencia.

Datio in solutum fieri non potest nisi pro eadem ipsa quantitate quæ fuit debita (FABRO, *Cad.*, I. IV, t. 26, de 28, núm. 4 y I. IV, t. 4 def 1). V. PALNIER, *Le la venta*, núm. 603.

Por regla general, el error la invalida completamente.

2. *Datio in solutum vicem venditionis obtinet* (Leg. 4 Cod. de evict.) Segun algunos, los derechos de insinuación ó de registro y de escritura son á cargo del que recibe la dacion en pago. Otros son de opinion contraria (V. *Diario forense*, t XXXV, pag. 12; DURANTON, t. IX, núm. 78 y siguiente).

Se diferencia de la venta, particularmente en que con ella tienen las partes la mira de extinguir una obligación preexistente, mas bien que la de dar origen á otra nueva, (TROPLNIG, *De la venta*, núm. 7).—V. POTHIER, loc. cit.

3. No es dudosa la validez de la dacion en pago de bienes muebles, aun cuando el acreedor deje su posesion al deudor, á título de arrendamiento, segun los principios generales del derecho; pero á las veces, las circunstancias ó calidades de los contrayentes pueden motivar una presuncion de simulacion fraudulenta (*Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. *posesso*, núm. 11, palab. *Simulazione*). Por otra parte, los argumentos que se emplean para la venta simulada, dificilmente proceden tratándose de la dacion en pago (*Giurisprudenza forense*, t. 1, pág. 280; t. II, pág. 64 y siguiente, 78, notas). Esto así, siempre que no sea supuesta la deuda, lo que frecuentemente sucede.

4. Por regla general, la dacion en pago hecho á favor de un acreedor de una parte del haber del deudor, es válida y no puede ser impugnada por los demas acreedores como fraudulenta, si es cierta la deuda y si los bienes dados en pago estaban aún en poder del deudor, con tal que la dacion en pago no disminuya de tal modo el haber, que no haya modo de desinteresarse á los demas acreedores y sepa esta circunstancia el que fué pagado.—*Gazzeta dei Tribunali*, año 1858; p. 321, dicha *Tavola*, palab. *pagamento* núm 23.) *Vigilavi, suum recepit* (Tot. tit. Dig. quæ in fraud. cred.).

5. El acreedor que sufre la eviccion de la cosa dada en pago, ademas de la accion *utilis ex emto* que tiene contra el deudor, que se equipara al vendedor, tiene tambien la accion proveniente de su crédito y de la cual no puede verse privado por un pago que ha resultado ineficaz, segun la ley 98 Dig. de Solut; pero por regla general, es mas conveniente la primera accion, porque comprende los daños y perjuicios, *si quid supra intersit* (POTHIER, loc. cit, núm. 605 al fin). Ya se deja entender que el acreedor molestado ó amenazado con la eviccion, debe denunciar el pleito al deudor que hizo la dacion en pago. Ya hemos dicho en otra parte que la eviccion se presta en todos los contratos onerosos. Como los códigos modernos solamente se ocupan, á propósito de la garantía, de algunos contratos, diremos que por regla general: *Non videntur data, quæ eo tempore quo dantur accipientis non fiunt*

(Leg. 167 de Reg. Jur.) Véase al citado ZACHARLÆ, VOET lib. XXI, tít. 2 de evict., núm. 6 y siguiente.

6. El que dé una cosa en pago debe garantizarla de los gravámenes y servidumbres que reporte y que no hubieren sido declarados y manifiestos, y de los vicios, enfermedades ó defectos redhibitorios de la misma cosa, como si fuera un verdadero vendedor. Esto es aplicable también al caso en que el inmueble ó la cosa dada en pago no tengan la medida, cantidad ó calidad que expresamente hubieren sido declaradas. (POTHIER, loc. cit., núm. 606).

Datio in solutum facta per debitorem creditori, liberat fidejussores; et sibi imputet creditor si non reservavit jura sua et actiones contra illos in casu evictionis rei in solutum datæ (SABELLI, palab. *Datio in solutum*, número 1; DE LUCA *de emt. vend.*, disc. 17 núm. 7, y disc. 46 núm. 46, número 26).

8. Opinan varios intérpretes que cuando en un estatuto ó en una ley se hable de venta, se comprende en esa palabra la dacion en pago voluntaria de cosa estimada, y hace las veces del dinero debido, teniendo entónces los caracteres de una verdadera venta (SABELLI, loc. cit. núm. 9, y DE LUCA, *De usur.*, disc. 10, núm. 6; *De credito* dic. 27, núm. 14, dic. 32, 64 y siguientes).

9. Siempre que el acreedor acepte voluntariamente una prestacion ó una cosa diversa de la que fué objeto ó materia de la obligacion, el pago toma el nombre de dacion en pago (*datio in solutum*): y se supone que se ha realizado una novacion expresa ó tácita, á consecuencia de la cual se sustituye la primera prestacion con otra (ZACHARLÆ, tom. 1, § 318, notas).—V. sobre tal dacion en pago y sobre su naturaleza y efectos, además de POTHIER y TROPONG ya citados, á MERLIN, palab. *Dation en payement*; á DELVINCOUT, tom. III, pág. 129; de DUVERGIER. *De la venta*, tom. 1, núm. 45, 46 y á DURANTON, tomo IX, pág. 41 y siguientes.

10. Terminaremos este apéndice recordando, por vía de digresion histórica que la novela IV, cap. 3, de Justicia, concedia en cierto casos al deudor de una cantidad determinada el derecho de libertarse por medio de la dacion en pago de un inmueble, facultad que aun se reputa vigente en algunos Estados de Italia; pero que, como es bien sabido, no existe en Francia.—V. la autén-

tica *Hoc nisi debitor*, Cod. de solut., y THESAURO, dec. 153, con la *Raccolta di giudicati della gia Corte imperiale di Torino* tom. IV., pág. 184 v 311 y los Discursos de BIGOT—PREAMENEAU, y de TAUBERT, al cuerpo gislativo y al tribunalado.