

# INDICE DE MATERIAS

## De la compraventa y de la promesa de venta 4 tomos

Autor: Arturo Alessandri Rodríguez

Editorial Jurídica de Chile /2003

www.librotecnia.cl

## TOMO I - Volumen 1

### Capítulo Primero

#### DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Definición de este contrato .....	7
2. La venta es un contrato bilateral .....	7
3. La venta es un contrato conmutativo, pero también puede ser aleatorio ...	8
4. La venta es un contrato consensual, salvo las excepciones legales .....	10
5. Los requisitos esenciales del contrato de venta son el consentimiento, la cosa y el precio y la escritura pública cuando es un contrato solemne .....	12
6. Sistemas vigentes acerca del carácter traslativo de dominio que puede asumir la compraventa .....	13
7. La venta en Derecho Romano era únicamente productiva de obligaciones ..	14
8. Doctrinas de Pothier, Bourjon y Argou sobre esta materia .....	17
9. El Código francés hizo de la venta un contrato traslativo de dominio .....	18
10. La compraventa en nuestro Código no transfiere el dominio; sólo habilita al comprador para adquirirlo. Consecuencias que derivan de este principio ..	18
11. La venta en el Código Civil alemán no es traslativa de dominio sino generadora de obligaciones .....	22
12. La venta en el Código francés es traslativa de dominio. Consecuencias que fluyen de este principio .....	23
13. El carácter traslativo de dominio que puede asumir el contrato de venta no es un requisito de su esencia .....	26
14. Diferencias que existen entre el sistema francés y el nuestro .....	29
15. Razones que hacen preferible el sistema francés .....	30

### Capítulo Segundo

#### FORMA Y REQUISITOS EXTERNOS DEL CONTRATO DE VENTA

16. La venta, ordinariamente, es un contrato consensual .....	31
17. Sólo por excepción es un contrato solemne .....	32
18. Las solemnidades del contrato de venta pueden ser legales o voluntarias ..	32

www.librotecnia.cl

1° SOLEMNIDADES LEGALES

19. Las solemnidades legales pueden ser ordinarias o especiales; en qué consisten unas y otras .....	32
a) SOLEMNIDADES LEGALES ORDINARIAS	
20. Estas solemnidades consisten en el otorgamiento de escritura pública; efectos que produce su omisión .....	33
21. La nulidad de la escritura pública por incompetencia del funcionario o por un vicio de forma acarrea la inexistencia del contrato de venta solemne ...	35
22. La venta que debe otorgarse por escritura pública es nula cuando se otorga por escritura privada o verbalmente, aunque las partes prometan reducirla a escritura pública .....	36
23. La venta de minas otorgada por escritura privada vale como promesa de celebrarla .....	37
24. Si se vende por escritura pública un bien raíz y los contratantes por acto posterior otorgado en escritura privada declaran que la compra debe reputarse hecha a favor de un tercero que la acepta, esta segunda venta es nula y no afecta a ese tercero .....	37
25. Si el contrato de venta solemne se celebra por intermedio de un mandatario, el mandato debe constar por escritura pública .....	37
26. En qué casos se exige escritura pública para la validez del contrato de venta	38
27. 1° La venta de bienes raíces debe otorgarse por escritura pública .....	38
28. Esta venta requiere escritura pública, sea que se haga privadamente o en pública subasta .....	41
29. La venta de los derechos o cuotas sobre bienes raíces indivisos también requiere escritura pública .....	41
30. Las ventas de terrenos baldíos realizadas por el Estado a favor de los colonos, con arreglo a las leyes de 18 de noviembre de 1845 y de 9 de enero de 1851, deben otorgarse por escritura pública; el acta otorgada en los libros de la respectiva colonia carece de todo valor legal para servir de título traslativo de dominio .....	41
31. 2° La venta de los aparcerías y censos debe otorgarse por escritura pública .	41
32. 3° La venta de una sucesión hereditaria también la requiere .....	42
33. 4° La venta de un derecho de usufructo, uso o habitación constituido sobre inmuebles debe otorgarse por escritura pública .....	43
34. 5° La venta de naves debe celebrarse por escritura pública .....	43
35. Debe otorgarse por escritura pública únicamente la venta de naves que excedan de diez toneladas .....	45
36. La venta de los aparejos de una nave no requiere escritura pública .....	46
37. 6° La venta de minas debe otorgarse por escritura pública .....	47
38. La venta de barras de minas también debe otorgarse por escritura pública .	47
39. 7° La venta de los regadores de agua requiere escritura pública .....	48
40. La adjudicación de los bienes raíces que se hace a favor de uno de los comuneros, aunque no es venta, debe otorgarse por escritura pública .....	48
41. La expropiación de bienes raíces por causa de utilidad pública no requiere escritura pública para su validez .....	49
42. La inscripción en el Conservador de Bienes Raíces no es una solemnidad del contrato de venta, sino la manera de efectuar la tradición de ciertos bienes .....	50

43. La venta de los productos de los inmuebles no requiere para su validez el otorgamiento de escritura pública .....	51
44. La venta de un edificio construido en terreno ajeno no requiere escritura pública .....	52
45. Los bienes destinados permanentemente al uso, cultivo o beneficio de un inmueble no requieren escritura pública cuando se venden separadamente del inmueble a que acceden .....	52
46. Legislación comparada sobre esta materia .....	53
a) Legislación francesa .....	53
b) Legislación italiana .....	55
c) Legislación española .....	55
d) Legislación alemana .....	56

b) SOLEMNIDADES LEGALES ESPECIALES

47. Estas solemnidades son de dos clases: únicas o especialísimas y accesorias; en qué consisten y cuáles son unas y otras .....	58
48. Estas solemnidades no son, por regla general, un requisito de la esencia del contrato de venta .....	58

1<sup>er</sup> Grupo. *Solemidades especiales únicas o especialísimas*

49. Cuáles son estas solemnidades en la expropiación por causa de utilidad pública .....	60
50. La expropiación se perfecciona cuando se dicta la ley que declara de utilidad pública la cosa que se expropia y se paga precio al propietario, sin que sea necesario el otorgamiento de escritura pública .....	61

2<sup>o</sup> Grupo. *Solemidades especiales accesorias*

51. Estas solemnidades se exigen para proteger a ciertas y determinadas personas .....	63
52. a) Cuáles son las ventas forzadas realizadas por la justicia que requieren estas solemnidades .....	64
53. 1 <sup>o</sup> En qué consisten estas solemnidades en los juicios ejecutivos por obligaciones de dar .....	64
54. 2 <sup>o</sup> En qué consisten en los juicios ejecutivos de menor cuantía .....	65
55. 3 <sup>o</sup> En qué consisten en los juicios de concurso .....	65
56. 4 <sup>o</sup> En qué consisten en los juicios de quiebra .....	65
57. La omisión de alguna de las formalidades señaladas para esas ventas no vicia de nulidad absoluta el acto y sólo puede reclamarse de ella dentro del mismo juicio por los recursos legales establecidos al efecto .....	65
58. Valor que tiene el acta de remate en las ventas forzadas .....	66
59. Mientras el rematante no firma el acta de remate, puede desistirse del contrato sin estar obligado a indemnizar perjuicios .....	67
60. Una vez suscrita el acta de remate el subastador puede ser obligado a firmar la escritura de venta por la vía ejecutiva .....	68
61. 5 <sup>o</sup> En qué consisten las solemnidades especiales accesorias en los juicios ejecutivos sobre naves .....	68

62. 6° En qué consisten esas solemnidades en la venta de una nave por encontrarse en estado de innavegabilidad . . . . .	69
63. La omisión de las formalidades exigidas en las ventas de naves a que se refieren los números precedentes acarrea la nulidad absoluta del acto . . . .	69
64. 7° En qué consisten estas solemnidades en la venta de una mina por falta de pago de la patente . . . . .	69
65. La omisión de las solemnidades a que se refiere el número anterior vicia la venta de nulidad absoluta . . . . .	70
66. 8° En qué consisten estas solemnidades en la venta de los minerales existentes extraídos de una mina realizada a consecuencia de un juicio ejecutivo . .	70
67. b) Cuáles son éstas solemnidades en las ventas de bienes comunes o hereditarios . . . . .	70
68. La omisión de las solemnidades exigidas en la venta de bienes comunes o hereditarios no acarrea la nulidad absoluta del contrato de venta y sólo puede reclamarse de ella dentro del mismo juicio, interponiendo los recursos legales correspondientes . . . . .	71
69. c) Cuáles son las solemnidades que deben llenarse en las ventas de los bienes de las personas relativamente incapaces, en la de los bienes pertenecientes al desaparecido, a la herencia yacente, a una sucesión cuando se venden por el albacea y en las de las cosas al parecer perdidas . . . . .	71
70. Efecto que produce la omisión de esas solemnidades . . . . .	73
71. Las personas que no están obligadas a vender sus bienes cumpliendo con esas solemnidades, pueden, sin embargo, observarlas; pero su omisión no anula el contrato . . . . .	74
72. d) Qué solemnidades deben observarse en la venta de los bienes dados en prenda o hipoteca . . . . .	74
73. Estas solemnidades no pueden renunciarse y su omisión en la venta de los bienes empeñados o hipotecados vicia el acto de nulidad absoluta . . . . .	75
74. e) Solemnidades que deben llenarse en las ventas de terrenos de indígenas situados en territorio indígena . . . . .	77
75. Su omisión produce la nulidad absoluta de la venta . . . . .	78

2° SOLEMNIDADES VOLUNTARIAS

76. Carácter y alcance jurídico de estas solemnidades; en qué consisten . . . . .	78
77. Estas solemnidades pueden agregarse al contrato de venta como un requisito esencial del mismo o como un medio probatorio de su celebración . . . .	79
78. Cuando se agregan como un requisito esencial del contrato, éste no se perfecciona sino cuando se otorguen las solemnidades, pudiendo las partes, entre tanto, retractarse de la venta, a menos que se allanen voluntariamente a celebrarla sin cumplir con ellas . . . . .	79
79. La solemnidad que las partes agregan con el carácter de requisito esencial no es una condición de cuyo cumplimiento depende la existencia del contrato; es un requisito generador de la venta . . . . .	80
80. Cuando las partes agregan la escritura como un medio probatorio del contrato de venta, éste existe desde que hay concurso de voluntades, aunque aquella no se haya otorgado, sin perjuicio del derecho de cada parte para exigir su otorgamiento en caso de negativa de la otra . . . . .	83
81. Diferencias que existen entre la escritura agregada como requisito del contrato y de la escritura agregada como medio de prueba . . . . .	84
82. Diferencias entre las solemnidades legales y las voluntarias . . . . .	85

3° SOLEMNIDADES EN LAS VENTAS DE COSAS INCORPORALES

83. La venta de cosas incorporeales constituye un contrato diverso del de compraventa que está sujeto a una reglamentación especial en nuestro Código .	85
84. Las solemnidades de la cesión de derechos pueden ser comunes o especiales .	86
85. Cuáles son las solemnidades comunes de la cesión de derechos . . . . .	86
86. En qué consisten las solemnidades especiales . . . . .	87
87. Legislación comparada sobre esta materia . . . . .	87

4° DE LAS ARRAS

88. Definición de las arras; pueden darse en la venta solemne como en la venta consensual y en la promesa de venta . . . . .	87
89. Las arras en Derecho Romano eran un medio probatorio de la celebración del contrato . . . . .	88
90. Justiniano hizo de ellas un medio de retractarse del contrato . . . . .	88
91. La legislación española reprodujo el doble objeto que el Derecho Romano atribuyó a las arras . . . . .	89
92. Las arras en nuestro Código sirven como un medio de retractación y como un medio de prueba de la celebración del contrato . . . . .	89
93. La regla general en el Código Civil es que las arras dan a las partes el derecho de retractarse; por excepción sirven como un medio probatorio de la celebración del contrato . . . . .	90
94. Las disposiciones sobre las arras sólo se aplican a las ya entregadas . . . . .	90

a) LAS ARRAS COMO SEÑAL

95. La simple dación de arras, sin agregar nada más, da a las partes el derecho de retractarse del contrato . . . . .	91
96. El artículo 1803 contiene dos defectos de redacción . . . . .	91
97. Según el artículo 1803 las arras pueden darse por el vendedor y por el comprador . . . . .	91
98. En el caso de este artículo, el contrato se halla subordinado a una condición suspensiva negativa; rechazo de la opinión que cree que la dación de arras da a la venta el carácter de un contrato bajo condición resolutoria . .	92
99. La suerte que corren las arras es diversa si el contrato se realiza o si las partes se retractan . . . . .	93
100. Si las partes no se retractan, las arras deben restituirse; el que las dio tiene acción para exigir su devolución . . . . .	93
101. Si las partes se retractan, el que dio las arras las pierde y el que las recibió debe restituir las dobladas . . . . .	93
102. El contratante que se retracta, salvo estipulación en contrario, no sufre otra pena que la pérdida de las arras y no está obligado a indemnizar perjuicios . . . . .	94
103. Si una de las partes se retracta del contrato, la otra no puede exigir su cumplimiento . . . . .	94
104. Si el contrato no llega a celebrarse por una causa ajena a la retractación de una de las partes, no tiene aplicación la sanción que señala el artículo 1803 . . . . .	94

105.	Las partes pueden retractarse en el plazo estipulado y, en defecto de estipulación, dentro de los dos meses subsiguientes a la convención . . . . .	95
106.	El término legal puede ser de más corta duración en los casos que señala el artículo 1804 del Código Civil . . . . .	95
107.	Las partes pueden conservar la facultad de retractarse hasta el otorgamiento de la escritura o hasta la entrega, aunque una y otra se verifiquen después de esos dos meses, si así lo estipulan . . . . .	95
108.	El otorgamiento de la escritura o la entrega a que se refiere el artículo 1804 ponen fin a la facultad de retractarse, siempre que se realicen antes del vencimiento de los dos meses que ese mismo artículo señala, pues esos hechos pueden acortar el plazo legal, más no alargarlo . . . . .	96
109.	La facultad de retractarse dura más de dos meses, aunque así no se estipule, en la compraventa solemne . . . . .	96
110.	Las arras en los contratos solemnes no confieren ningún derecho a las partes; sólo limitan el que ya tienen para retractarse del contrato, imponiéndoles una pena . . . . .	97
111.	La parte que no se retractó del contrato en el caso del número anterior tiene acción para exigir a la que se retracta la entrega de las arras . . . . .	98
112.	La disposición del artículo 1804 en cuanto establece que el plazo legal puede acortarse se refiere a las ventas consensuales . . . . .	98

b) LAS ARRAS COMO PARTE DE PRECIO

113.	Requisitos exigidos por el artículo 1805 del Código Civil para que las arras tengan el carácter de un medio probatorio de la celebración del contrato . . . . .	98
114.	El requisito relativo a que la intención de los contratantes conste por escrito se entiende llenado por el hecho de otorgarse cualquier documento en que esa intención se manifieste . . . . .	99
115.	Concurriendo los requisitos señalados por el artículo 1805 las arras prueban que el contrato está perfecto, de manera que ninguna de las partes puede retractarse ni aun ofreciendo perderlas . . . . .	99
116.	Cuando las arras se dan en un contrato solemne no sirven como medio de prueba de la celebración del contrato, ni aunque reúnan esos requisitos . . . . .	99
117.	La omisión de algunos de los requisitos que establece el artículo 1805 hace presumir de derecho que las arras se han dado como un medio de retractarse del contrato . . . . .	100
118.	En tal caso, el derecho de retractarse se entiende con arreglo a los artículos 1803 y 1804 . . . . .	100
119.	Cuando las arras se dan como un medio probatorio del contrato no son ellas las que perfeccionan la venta; sólo acreditan que ésta se celebró con anterioridad a su entrega . . . . .	100
120.	Las arras que se dan como un medio de prueba de la celebración del contrato o como parte de precio se imputan al precio o se devuelven una vez cumplido aquél . . . . .	101
121.	La parte que dio esta especie de arras no la pierde ni aun cuando deje de cumplir el contrato . . . . .	101
122.	El dinero que se da como " <i>pie de compra</i> " equivale a las arras de que trata el artículo 1805 del Código Civil, a menos que no reúnan los requisitos legales . . . . .	101
123.	El Código de Comercio modificó sustancialmente el carácter de las arras en las ventas mercantiles, estableciéndolas, por regla general, como un	

medio de prueba de la celebración del contrato, y sólo por excepción, cuando así lo estipularan las partes, como un medio de retractarse del mismo .....	102
124. Las arras no deben confundirse con las sumas de dinero que se pagan anticipadamente para que pueda ejecutarse el contrato que se celebra ...	103
125. Diferencias entre las arras y la escritura pública .....	103
126. Legislación comparada sobre las arras .....	104

### 5° GASTOS DEL CONTRATO DE VENTA

127. Los gastos del contrato de venta son de cargo del vendedor, a menos que se estipule lo contrario .....	105
128. El artículo 1806 del Código Civil se refiere a los impuestos que se deben pagar por el otorgamiento del contrato. Qué impuesto debe pagarse en la venta de bienes raíces y cuáles son los derechos del notario por el otorgamiento de la escritura respectiva .....	106
129. La venta de bienes muebles no está sujeta a ninguna contribución de estampillas, a no ser que se haga por intermedio de un corredor .....	106
130. Los gastos que se hagan con posterioridad a la venta, tales como la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, son siempre de cargo del comprador .....	107
131. El notario sólo puede exigir el pago de sus derechos a aquel de los contratantes que requirió sus servicios .....	107
132. Legislación comparada sobre este punto .....	107

## Capítulo Tercero

### DEL CONSENTIMIENTO

133. Importancia jurídica del consentimiento en el contrato de venta .....	109
134. La falta del consentimiento de una de las partes produce la inexistencia del contrato de compraventa .....	109
135. Si una persona que compra una cosa declara posteriormente que esa compra debe entenderse hecha en medias con un tercero que no concurrió a aceptar esa declaración, no hay venta entre éste y el vendedor por falta del consentimiento de ese tercero .....	110
136. Las ventas solemnes no se perfeccionan en tanto el consentimiento no se otorgue por escritura pública .....	110
137. El consentimiento puede estar subordinado a algunas modalidades especiales	111
138. Las ventas judiciales forzadas importan un verdadero contrato de compraventa y en ellas también hay consentimiento .....	111
139. También lo hay, en cierto modo, en la expropiación por causa de utilidad pública .....	114
140. El consentimiento debe existir sobre la cosa, sobre el precio y sobre la venta misma .....	115
141. El consentimiento debe existir, ante todo, sobre la cosa que es objeto del contrato; el error acerca de la identidad específica de la cosa que se vende o sobre la materia que constituye su esencia o sustancia importa la ausencia del consentimiento .....	116

142. El consentimiento debe recaer, en segundo lugar, sobre el precio de venta	117
143. El consentimiento debe recaer, finalmente, sobre la venta misma, esto es, sobre la especie del contrato que se celebra. Las ventas simuladas, o sea aquellas que se hacen sin intención real y verdadera de celebrar una compraventa, o para disfrazar un contrato prohibido por la ley no son contratos de venta	118
144. Determinar si las partes han tenido la intención de celebrar una venta u otro contrato es una cuestión de hecho que deben resolver los jueces de la causa	120
145. Efectos que produce en la celebración del contrato de venta el consentimiento de las partes cuando recae sobre los requisitos esenciales, de la naturaleza o accidentales del contrato	121
146. Si en el remate de una propiedad no se leen todas sino algunas de las condiciones establecidas para él, sólo afectan al subastador las que se le dieron a conocer	123
147. Si en los avisos y carteles por los que se anuncia el remate se señalan unas bases y al tiempo de la subasta se leen otras, éstas y no aquéllas obligan al subastador	124
148. La formación del consentimiento en el contrato de venta se rige por las reglas del título I del libro II del Código de Comercio	124
149. El consentimiento se forma de una oferta seguida de una aceptación pura y simple	125
150. Para que la aceptación cree el contrato, es menester que la oferta haya persistido hasta el momento en que aquella se dé	126
151. La oferta puede ser retractada en tanto no se produzca la aceptación	126
152. En el Código alemán la oferta liga a su autor, a menos que se reserve el derecho de retractarse	126
153. La oferta y la aceptación pueden ser expresa o tácita	126
154. No debe confundirse la aceptación tácita con la aceptación presunta	127
155. La venta puede celebrarse entre ausentes, entre presentes y respecto de personas indeterminadas	128
156. Qué se entiende por contrato entre presentes; cuándo se perfecciona este contrato	128
157. En los contratos entre presentes la aceptación debe darse en el acto de ser conocida la oferta por la persona a quien se dirige; si así no se hace caduca la oferta	129
158. Cuándo se perfecciona la venta celebrada por intermedio de un mandatario o de un corredor	129
159. Qué se entiende por contratos entre ausentes	130
160. En qué tiempo debe darse la aceptación en estos contratos	130
161. En caso de aceptación extemporánea, el proponente debe dar pronto aviso de su retractación al aceptante; si así no lo hace, debe indemnizar los perjuicios que haya causado a éste	130
162. La retractación o caducidad de la oferta en el tiempo que media entre su envío y la aceptación impiden la formación del contrato	132
163. Si la retractación se produce antes de darse la aceptación, no hay contrato de venta, aunque aquella llegue a conocimiento del aceptante después de producida la aceptación	132
164. En tal caso, el proponente queda obligado a indemnizar los perjuicios que el aceptante haya sufrido con esa retractación. Controversia de los autores acerca del valor y fundamento de esta obligación del proponente	133

165. Si el proponente muere o se incapacita antes de darse la aceptación, el contrato no se forma y ni aquél ni sus herederos están obligados a indemnizar perjuicios, aun cuando la aceptación se haya producido . . . . .	135
166. La oferta que se hace señalando un plazo dentro del cual deba darse la aceptación, caduca por el solo hecho de su vencimiento. La aceptación producida fuera de él no produce efecto alguno ni obliga al proponente a indemnizar perjuicios, aunque no haya dado aviso al aceptante de la caducidad de la oferta . . . . .	136
167. El proponente que señala un plazo dentro del cual debe ser aceptada la oferta no puede retractarse antes de su vencimiento . . . . .	136
168. Si el proponente que ha señalado un plazo se retracta antes de su vencimiento, hay siempre contrato si la aceptación se produce dentro de aquél . . . . .	137
169. Si el proponente que ha señalado un plazo muere o se incapacita antes de su vencimiento y antes de producirse la aceptación, no hay contrato ni aquél debe perjuicios, aunque ésta se dé oportunamente . . . . .	139
170. Diversas teorías acerca del momento en que se perfecciona el contrato entre ausentes; importancia de la cuestión . . . . .	140
171. Nuestro Código de Comercio adopta la teoría de la aceptación o de la declaración, es decir, la venta entre ausentes se perfecciona cuando el aceptante acepta la oferta, aunque el proponente no tenga conocimiento de la aceptación . . . . .	148
172. Si el aceptante envía su aceptación oportunamente, pero por culpa de los empleados del correo o del telégrafo, el proponente no la recibe o la recibe con atraso, hay siempre contrato y el aceptante puede exigir su cumplimiento . . . . .	151
173. La venta solemne no se perfecciona por la sola reunión de la oferta y la aceptación . . . . .	152
174. En las ventas condicionales la oferta y la aceptación crean el contrato una vez que se cumpla la condición . . . . .	153
175. Si se cruzan dos cartas llevando una la proposición de vender y la otra la proposición de comprar, concebidas ambas en términos idénticos, el contrato se perfecciona en el momento en que ambas se encuentren escritas . . . . .	153
176. Los contratos celebrados por teléfono participan de las características de los contratos entre presentes y de los contratos entre ausentes . . . . .	154
177. La oferta puede ser indeterminada; es tal cuando se hace por avisos, prospectos, circulares, etc., y en general por los diversos medios de réclame . . . . .	156
178. Nuestro Código de Comercio distingue entre las ofertas hechas por medios de réclame que se dirigen a personas determinadas y las que se dirigen al público en general . . . . .	156
179. Diferencias entre la oferta dirigida a una persona en especial y la que se hace a personas indeterminadas . . . . .	156
180. Cuándo se forma el contrato celebrado por medios de réclame . . . . .	156
181. En qué casos la oferta realizada por medios de réclame no obliga al proponente, aunque sea aceptada . . . . .	157
182. Las ofertas hechas por medios de réclame, aunque se dirijan a personas determinadas, no imponen ninguna obligación al proponente, pues se entienden hechas bajo condición de que las cosas, al tiempo de ser exigidas, no hayan aumentado de precio, no hayan sido enajenadas o de que existan en el domicilio del proponente . . . . .	157
183. El proponente que ofrece por medios de réclame mercaderías que no tiene en su domicilio, no tiene responsabilidad alguna respecto de las personas que se las exijan . . . . .	158

184. Si el proponente se retracta de su oferta, muere o se incapacita, no está obligado a indemnizar perjuicios al que haya aceptado la oferta y el contrato no puede formarse .....	158
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Capítulo Cuarto

DE LA COSA VENDIDA

1° GENERALIDADES

185. En qué consiste la cosa vendida .....	159
186. Pueden venderse todas las cosas cuya enajenación no esté prohibida por la ley .....	160
187. Las cosas incorporales también pueden ser objeto del contrato de venta ..	160
188. La venta de la propiedad literaria y artística tiene características especiales que la convierten en un contrato de edición .....	161
189. Requisitos que debe reunir la cosa vendida .....	162
190. Efectos que produce en el contrato de venta la omisión de alguno de esos requisitos .....	163

2° PRIMER REQUISITO: LA COSA VENDIDA DEBE SER COMERCIAL

191. Son cosas comerciales las que pueden constituir un objeto lícito al enajenarse .....	164
192. Diferencia que sobre esta materia existe entre nuestro Código y el Código francés .....	165
193. El carácter de inercial de una cosa emana de la disposición legal que prohíbe su enajenación .....	166
194. La venta de una cosa inercial es nula absolutamente .....	167
195. La inercialidad puede ser absoluta o relativa .....	167
196. Enumeración de las cosas inercials .....	168
1° Las cosas que no existen .....	168
2° Las cosas comunes a todos los hombres .....	168
3° Las cosas sagradas .....	168
4° Los bienes nacionales de uso público .....	168
5° La sucesión de una persona viva .....	169
6° Todos los bienes presentes y futuros de una persona, sea el total, sea una cuota de los mismos .....	169
7° El derecho que nace del pacto de retroventa .....	169
8° Los derechos y privilegios que no pueden transferirse a otra persona ..	169
a) Los derechos de uso y habitación .....	169
b) El usufructo legal del padre o del marido sobre los bienes del hijo y de la mujer respectivamente .....	169
c) El derecho de alimentos .....	169
d) Los derechos de padre, hijo, marido, curador, etc. ....	170
e) La facultad de testar .....	170
f) El privilegio de pobreza .....	170
9° Los libros, láminas, pinturas y estatuas obscenas cuya circulación esté prohibida por la autoridad competente y los impresos condenados como abusivos de la libertad de imprenta .....	170

10. Las cosas cuyo monopolio se reserva el Estado .....	171
11. La clientela de un abogado, médico o ingeniero, etc. ....	171
12. La clientela de un comerciante .....	171
13. Los bonos, cupones, billetes de bancos, acciones, sellos, papel sellado, punzones, etc., y otros documentos falsificados .....	171
14. Las armas cuyo uso está prohibido por la ley o por los reglamentos generales .....	171
15. Los boletos de loterías cuya venta no haya sido autorizada por una ley ..	171
16. Las sustancias o productos nocivos a la salud cuya venta esté prohibida .	171
17. Los productos de la caza y pesca fuera de las épocas señaladas para una y otra .....	171
18. Las carnes que no hayan sido beneficiadas en los mataderos .....	172
19. Los alcoholes o vinos que no cumplan con los requisitos que señala la ley número 3.087 de 5 de abril de 1916 .....	172
20. Las patentes de bebidas alcohólicas .....	172
21. Los cigarros sueltos sin la faja de impuesto correspondiente adherida a ellos .....	172
22. Los cigarrillos sueltos o a granel .....	172
23. Los terrenos de indígenas situados en territorio indígena mientras el enajenante no tenga título inscrito y competentemente registrado ...	172
24. Las empresas municipales de agua potable y las de desagües .....	173
25. Las gratificaciones o pensiones que, por cualquier título, reciban los militares o sus familias .....	173
26. Las pensiones concedidas a los inválidos y a las familias de los falleci- dos en la campaña contra el Perú y Bolivia .....	173
27. Los montepíos militares .....	173
28. Los montepíos concedidos a las familias de los empleados policiales ..	173
29. Las pensiones que se conceden a los obreros o a sus familias en virtud de la ley de accidentes del trabajo .....	173
30. En general, todas las gratificaciones, sueldos y pensiones de gracia, reti- ro y montepío que paguen el Estado y las Municipalidades .....	173
31. Las funciones y empleos públicos .....	173
32. Las distinciones honoríficas, como medallas, condecoraciones, grados, etc. ....	175
33. El nombre de una persona .....	175
34. La facultad que tienen algunas personas para enviar sus cartas por el correo sin ponerles estampillas .....	175
35. Los pases libres de los ferrocarriles de que gozan ciertas personas ....	176
36. Las especies embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo au- torice y el acreedor consienta en ello; y las especies cuya propiedad se litiga sin permiso del juez que conoce en el litigio .....	176
197. Para que las cosas embargadas por decreto judicial no puedan venderse, si son inmuebles, es menester que el embargo se inscriba en el Registro Con- servatorio respectivo .....	176
198. En la denominación de bienes embargados se comprenden los bienes de- tenidos, retenidos, impedidos y prohibidos de enajenar en virtud de man- damiento expedido por juez competente .....	177
199. La sola declaratoria de concurso o quiebra no da a los bienes del concur- sado o fallido el carácter de inalienables; para que revistan ese carácter debe decretarse prohibición a su respecto e inscribirse en el registro res- pectivo, si se trata de inmuebles .....	177

200. Para que los bienes embargados puedan enajenarse es menester que su enajenación sea autorizada por el mismo juez que decretó la prohibición o embargo .....	178
201. Hay objeto ilícito en la venta que hace un juez de una propiedad que estaba embargada en un juicio de que él conocía, si al tiempo de la subasta existía sobre la misma propiedad otro embargo o prohibición decretada por otro juez .....	178
202. En la venta de las cosas embargadas hay objeto ilícito sea que se vendan en venta privada o en venta forzada hecha ante la justicia .....	178
203. Si la cosa embargada se remata dentro del mismo juicio en que se decretó el embargo a petición del acreedor y por orden del juez que lo decretó, no hay objeto ilícito en la venta, aunque aquél no se haya cancelado previamente .....	178
204. Si el acreedor ejecutante cede su crédito a un tercero que subasta la propiedad embargada, no obstante estar pendiente el embargo, no hay objeto ilícito en la venta, siempre que el juez la haya autorizado .....	178
205. Si se enajenan los derechos que corresponden al ejecutado sobre un determinado bien raíz, no obstante existir una prohibición sobre ellos, la venta es nula si el juez no la ha autorizado ni el acreedor la ha consentido .....	179
206. No obsta a la validez de una adjudicación entre comuneros, el hecho de hallarse embargada la cosa que se adjudica .....	179
207. No hay objeto ilícito en la adjudicación de un inmueble realizada a favor del comprador de la cuota de un comunero, aun cuando estén embargados o sujetos a prohibición de enajenar las acciones y derechos que a otro de los comuneros pudieran corresponder sobre el inmueble .....	179
208. Para que haya objeto ilícito en la venta de los bienes cuya propiedad se litiga es menester que el juez decreta prohibición sobre ellos y que ésta, tratándose de inmuebles, se inscriba en el registro respectivo .....	179
209. Para que haya objeto ilícito en la enajenación de los bienes a que se refieren los números 3° y 4° del artículo 1464 del Código Civil se requiere que la prohibición exista al tiempo de la venta .....	180
210. Diferencias que hay entre la venta de una cosa cuya propiedad se litiga y la cesión de derechos litigiosos .....	180
211. El heredero puede vender válidamente los bienes que forman parte de una herencia aun antes de haber obtenido e inscrito la posesión efectiva de la misma .....	180
212. Para determinar si se puede ceder la prohibición que se impone el vendedor de ejercer el mismo negocio que ha vendido al comprador debe atenderse a la intención de las partes .....	181
213. La calidad de beneficiario de un seguro de vida puede cederse .....	181
214. Efectos que produce la venta cuando tiene por objeto a la vez cosas comerciables y cosas in comerciables .....	182
<i>Primer caso.</i> Las cosas in comerciables figuran como accesorias .....	182
<i>Segundo caso.</i> Las cosas in comerciables figuran como el principal objeto de la venta .....	183

3° SEGUNDO REQUISITO: LA COSA VENDIDA DEBE SER DETERMINADA Y SINGULAR

215. En qué consiste la determinación de la cosa vendida .....	183
216. Fundamento de este requisito .....	183

217. La determinación puede hacerse en cuanto al género y en cuanto a la especie .....	184
218. La cosa vendida puede ser determinable .....	184
219. La determinación de la cosa debe hacerse en forma que no dé lugar a dudas acerca de qué es lo que se vende .....	185
220. Si la cosa vendida es indeterminada la venta es nula absolutamente .....	185
221. La cosa vendida debe ser singular .....	185
222. No debe confundirse la determinación de la cosa con su singularidad ...	186
223. Es nula la venta de todos los bienes presentes y futuros, sea que se venda el total o una cuota de ellos .....	187
224. En qué forma debe hacerse esta venta para que sea válida .....	187
225. La ausencia de cualquiera de los requisitos exigidos por la ley para la validez de la venta de todos los bienes presentes o futuros de una persona produce su nulidad .....	188
226. Los bienes no comprendidos en la enumeración que debe hacerse en el contrato no se incluyen en la venta ni aun cuando se estipule que ésta se refiere a todos los demás bienes del vendedor .....	188
227. La venta de todos los bienes de una persona es nula, aunque se haga por escritura pública, si los bienes que se venden no se enumeran en ella sino en un inventario privado a que se alude en dicha escritura .....	189
228. La nulidad de la cláusula por la cual se extiende la venta a los demás bienes del vendedor que no se designan en el contrato no acarrea la de toda la venta .....	189
229. La expresión “bienes muebles y semovientes” sin otra explicación es absolutamente indeterminada y los bienes a que se refiere deben reputarse no incluidos en la venta .....	190
230. La venta de los muebles de una casa, sin agregar nada más, es válida, aunque no se haga con arreglo al artículo 1811 del Código Civil .....	190
231. La venta de un almacén con todas las mercaderías que contenga también es válida, aunque éstas no se enumeren ni se haga en la forma que indica el artículo 1811 del Código Civil .....	190
232. La venta de los minerales que puedan extraerse de una mina es válida, aunque no se llenen los requisitos del artículo 1811 del Código Civil ....	190
233. La venta de los derechos cuotativos que un comunero tiene sobre un inmueble determinado que se precisa en el contrato no es cesión de bienes hereditarios sino venta de derechos en un inmueble .....	191

**4º TERCER REQUISITO: LA COSA VENDIDA DEBE SER DE AQUELLAS QUE EXISTEN O SE ESPERA QUE EXISTAN**

234. Para que la venta sea válida debe recaer sobre una cosa que exista al tiempo del contrato o que se espera que exista, situaciones que pueden presentarse al respecto .....	191
235. Pueden venderse tanto las cosas que existen como las que se espera que existan; efectos que produce la venta de unas y otras .....	191

a) COSA QUE DEJÓ DE EXISTIR TOTAL O PARCIALMENTE AL TIEMPO  
DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

236.	La pérdida de la cosa vendida puede ser total o parcial . . . . .	192
237.	Para que la pérdida total o parcial influya en la validez del contrato debe acaecer antes de su celebración . . . . .	192
238.	La venta de una cosa que, al tiempo de perfeccionarse el contrato, se supone existente y no existe, no produce efecto alguno . . . . .	192
239.	Efectos que produce la buena o mala fe de los contratantes en la venta de una cosa inexistente . . . . .	194
	<i>Primer caso.</i> El vendedor sabe que la cosa ha perecido, pero el comprador lo ignora . . . . .	195
	<i>Segundo caso.</i> El vendedor y el comprador saben que la cosa no existe . . . . .	195
	<i>Tercer caso.</i> El comprador sabe que la cosa no existe pero el vendedor lo ignora . . . . .	196
	<i>Cuarto caso.</i> El comprador y el vendedor ignoran que la cosa haya perecido . . . . .	196
240.	La compra mercantil de una cosa que no existe y se supone existente es válida siempre que se haga tomando en cuenta los riesgos que corre el objeto vendido y que el vendedor, al tiempo del contrato, haya ignorado su pérdida . . . . .	197
241.	En el caso del número anterior la venta es válida, aun cuando ambas partes hayan tenido conocimiento del riesgo que ha corrido la cosa, con tal que no sepan exactamente si pereció o no . . . . .	198
242.	La venta a que se refiere el número 240 puede pactarse en materia civil . . . . .	199
243.	La pérdida parcial de la cosa acaecida antes del contrato da al comprador el derecho de desistirse de la venta o de dejarla subsistente, abonando el precio a justa tasación . . . . .	199
244.	La facultad de desistirse del contrato o de dejarlo subsistente se concede únicamente al comprador . . . . .	200
245.	Efectos que produce el desistimiento del contrato por parte del comprador . . . . .	201
246.	Si el comprador opta por dejar subsistente el contrato, debe pagar el precio a justa tasación . . . . .	201
247.	El comprador puede renunciar expresa o tácitamente la facultad de desistirse del contrato . . . . .	202
248.	Para que el comprador pueda optar por el desistimiento del contrato o por la disminución del precio es menester que la pérdida de la cosa sea considerable; al juez corresponde determinar cuándo la pérdida es considerable . . . . .	203
249.	Efectos que produce en el contrato la buena o mala fe de las partes acerca de la pérdida parcial de la cosa . . . . .	205
	<i>Primer caso.</i> El vendedor sabe que la cosa está deteriorada, pero el comprador lo ignora . . . . .	205
	<i>Segundo caso.</i> El comprador sabe que la cosa está deteriorada, pero el vendedor lo ignora . . . . .	205
	<i>Tercer caso.</i> El vendedor y el comprador saben que la cosa está deteriorada . . . . .	206
	<i>Cuarto caso.</i> El vendedor y el comprador ignoran que la cosa está deteriorada . . . . .	207
250.	Efectos que produce la pérdida total o parcial cuando se venden varias cosas . . . . .	207
	<i>Primer caso.</i> Las cosas se venden por un precio único . . . . .	207
	<i>Segundo caso.</i> Las cosas se venden por precios distintos . . . . .	208

b) COSA FUTURA, O SEA, COSA QUE SE ESPERA QUE EXISTA

251.	La venta de una cosa que no existe, pero que se espera que exista, puede hacerse en dos formas diversas, según sea que se venda la cosa misma que no existe y que va a existir; o que se venda la suerte . . . . .	209
252.	La determinación de si la venta es de cosa futura o de la suerte es una cuestión de hecho que debe decidir el juez atendiendo, ante todo, a la intención de las partes . . . . .	210
253.	La venta de cosa futura y la venta de la suerte son contratos aleatorios . . .	211
254.	La venta de una cosa futura se entiende hecha bajo la condición de que exista; efectos que produce esta venta . . . . .	211
255.	La venta de cosa futura se entiende realizada a un plazo tácitamente señalado . . . . .	212
256.	La venta del abono a los espectáculos teatrales no es venta de cosa futura sino cesión de derechos . . . . .	213
257.	La sucesión de una persona viva, aunque de cosa futura, es nula . . . . .	213
258.	La venta de la suerte o esperanza es pura y simple; efectos que produce . .	215
259.	La venta de un invento es de la suerte o esperanza . . . . .	216
260.	Es venta de la suerte y no cosa futura aquella por la cual se ceden las acciones o derechos que tiene el vendedor en una sociedad eminentemente aleatoria . . . . .	217
261.	La venta de acciones de sociedades anónimas puede ser de la suerte o de cosa futura según sea la forma en que se haga . . . . .	218
262.	La venta de una cosecha puede ser de la suerte o de cosa futura según sea la forma en que se celebre . . . . .	219
263.	Aspecto jurídico de las ventas de derechos litigiosos y de minas . . . . .	219

5° CUARTO REQUISITO: LA COSA DEBE PERTENECER AL VENDEDOR O A OTRA PERSONA; PERO NO AL COMPRADOR

264.	La compra de cosa propia no vale . . . . .	220
265.	Fundamento de esta ineficacia . . . . .	221
266.	Efecto que produce en esa venta la buena o mala fe de las partes . . . . .	221
267.	Excepciones al principio de que la compra de cosa propia no vale . . . . .	222
268.	Compra de cosa propia bajo la condición de que deje de pertenecer al comprador . . . . .	222
269.	La venta de una cosa que pertenece en común a dos o más personas y que una de ellas compra íntegramente a la otra sólo vale por la parte que no pertenece al comprador . . . . .	223
270.	La compra de una cosa sobre la cual el comprador tiene un dominio imperfecto es válida siempre que se refiera a la parte de dominio que no posee . . . . .	223
271.	Cuándo hay venta de cosa ajena . . . . .	224
272.	La venta de cosa ajena es válida . . . . .	225
273.	El vendedor de cosa ajena no transfiere al comprador el dominio de la cosa sino únicamente los derechos transmisibles que tenga sobre la misma . .	226
274.	La buena o mala fe de las partes no influye en la validez de la venta de cosa ajena, sino en los efectos que produce cuando el vendedor no puede entregarla o cuando el comprador es despojado de ella por su propietario . . . . .	227

275.	La mala fe de ambas partes o, al menos, la del comprador acarrea la nulidad de la venta de cosa ajena cuando ésta es el producto del hurto o robo	228
276.	Acciones que tiene el comprador de una cosa ajena contra su vendedor cuando la cosa no ha sido entregada y cuando, después de entregada, es evicto de ella por su propietario	229
277.	La venta de cosa ajena no afecta a su propietario; acciones que le competen contra el comprador	229
278.	Casos en los cuales el comprador de cosa ajena adquiere el dominio de la cosa vendida por la tradición de la misma	231
279.	La venta de cosa ajena ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta	231
280.	La ratificación de la venta debe hacerse por escritura pública cuando recae sobre bienes cuya venta requiere esa solemnidad	233
281.	El comprador de cosa ajena será reputado dueño de la cosa desde la tradición, si después de ésta el vendedor adquiere su dominio	233
282.	Venta de una cosa que el vendedor posee en común. Es de cosa ajena cuando la vende en su totalidad sin el consentimiento de los demás comuneros	234
283.	Acciones que tienen los demás comuneros contra el comprador de la cosa común que ha sido vendida íntegramente por uno de ellos	236
284.	La venta o cesión que hace un socio de la acción o cuota que tiene en la sociedad no es de cosa ajena	236
285.	Es venta de cosa ajena la que hace un socio o administrador de los bienes sociales cuando no está facultado para ello	236
286.	Hay venta de cosa ajena cuando el socio administrador de una sociedad colectiva vende un bien social sin el consentimiento de los demás socios	237
287.	Es venta de cosa ajena la que hace un mandatario de los bienes de su mandante cuando obra fuera de los límites de su mandato y la que hace un gerente de una sociedad anónima de los bienes de la sociedad cuando no está facultado para ello	237
288.	Es venta de cosa ajena la que hacen dos de los miembros de una familia de colonos de los derechos que personalmente les corresponden en las hectáreas concedidas al jefe de la familia en conformidad a las leyes de colonización de 18 de noviembre de 1866 y de 4 de agosto de 1874	237
289.	No es venta de cosa ajena la que hace un curador o un padre de familia de los bienes de su pupilo o hijo y la que hacen los administradores, mandatarios, gerentes y representantes legales de los bienes de sus representados, cuando obran dentro de sus facultades	238
290.	Es venta de cosa ajena la que hace el heredero putativo de los bienes hereditarios	238
291.	Es venta de cosa ajena la que hace el marido de los bienes propios de la mujer sin el consentimiento de ésta	238
292.	La venta de cosa ajena tiene cabida en las ventas forzadas realizadas por el ministerio de la justicia cuando se vende una cosa que no pertenece al deudor	239
293.	La venta de cosa ajena en los Códigos alemán y español	241
294.	La venta de cosa ajena en el Código francés	241
295.	Diferencias entre la venta de cosa ajena en nuestro Código y la venta de cosa ajena en el Código francés	244

## Capítulo Quinto

## DEL PRECIO

296. En qué consiste el precio en la compraventa; su entrega no es esencial para la perfección del contrato . . . . .	245
297. La falta de precio vicia el contrato de nulidad absoluta . . . . .	246
298. La venta mercantil es válida, aunque no se señale precio, si el vendedor entrega voluntariamente la cosa al comprador, en cuyo caso se tiene por tal el que la cosa tenga en el día y lugar en que se celebró el contrato . . . .	246
299. Si las partes no han estipulado precio, el comprador no puede exigir la entrega de la cosa vendida, ni aunque la venta sea mercantil . . . . .	247
300. El contrato de venta solemne es nulo si en la escritura pública no se menciona el precio, aunque en la misma escritura el vendedor confiese haberlo recibido . . . . .	248
301. El precio debe reunir tres cualidades . . . . .	249
302. <i>Primera cualidad:</i> El precio debe consistir en dinero . . . . .	250
303. Cuándo hay venta y cuándo permuta . . . . .	252
304. El precio pactado en dinero puede pagarse en otra cosa, sin que por ello la venta pierda el carácter de tal . . . . .	253
305. En el contrato de venta puede concederse al comprador la facultad de pagar el precio en otra cosa que no sea dinero . . . . .	254
306. Si en la venta se establece la obligación alternativa de pagar el precio en dinero o en otra cosa, hay venta o permuta según sea que se pague en dinero o en la otra cosa . . . . .	254
307. El precio puede consistir en una renta vitalicia . . . . .	254
308. Si el precio consiste en la obligación de alimentar y vestir al vendedor, no hay venta sino un contrato innominado . . . . .	255
309. Si el precio se fija en acciones hay permuta; y hay venta cuando, fijado en dinero, se estipula pagarlo en acciones . . . . .	256
310. El precio puede consistir en bonos, letras de cambio o en la cesión de un crédito a favor del vendedor . . . . .	256
311. <i>Segunda cualidad:</i> El precio debe ser real o serio . . . . .	257
312. No es precio real el precio simulado o ficticio . . . . .	257
313. No es precio real el precio irrisorio . . . . .	258
314. El precio puede ser vil o no justo; en qué consiste este precio . . . . .	259
315. Diferencias que existen entre el precio vil y el precio no serio . . . . .	259
316. Para que haya venta no es necesario que el precio sea justo; efectos que produce la vileza del precio . . . . .	260
317. La venta hecha por un precio no serio puede valer como donación disfrazada entre las personas capaces de celebrar este contrato siempre que reúna los requisitos exigidos para la donación . . . . .	261
318. Caso en que el vendedor ha querido beneficiar al comprador, para lo cual ha pactado un precio muy inferior al valor de la cosa . . . . .	262
319. <i>Tercera cualidad:</i> El precio debe ser determinado o determinable . . . . .	262
320. En lo relativo a la determinación del precio deben tenerse presentes tres reglas . . . . .	263
321. Los contratantes pueden fijar el precio por sí mismos o señalar los medios para determinarlo . . . . .	263
322. El precio es determinado cuando las partes se remiten al que tenga la cosa en tal día y en tal lugar . . . . .	264

323. Si ese día la cosa tiene diversos precios, se toma el término medio; excepciones a esta regla . . . . .	265
324. Cuando se vende al corriente de plaza se entiende que la venta se hace por el precio que tenga la cosa el día de la entrega, a menos de pactarse otra cosa; cuestiones a que da origen esta manera de determinar el precio . . . . .	265
325. La venta tiene precio determinado cuando se hace por cierto precio más la mitad o el total del exceso en que la venda el comprador o cuando se hace por cierto precio menos la mitad o el total del exceso en que la venda el comprador . . . . .	268
326. No hay venta si las partes estipulan que el precio se fijará por ellas mismas en una época posterior; excepción . . . . .	268
327. El precio puede ser fijado por un tercero en quien convengan los contratantes . . . . .	270
328. La designación del tercero debe hacerse en el mismo contrato de venta. Si esa designación se deja para más tarde, la venta es nula y ninguna de las partes puede obligar a la otra a que proceda a nombrarlo . . . . .	271
329. Cuando las partes designan en el mismo contrato la persona que debe fijar el precio, la venta se reputa hecha bajo condición suspensiva . . . . .	272
330. Cuando el tercero designado en el contrato muere o no puede o no quiere fijar el precio, habrá venta siempre que las partes convengan en otra persona que lo señale; cuestiones a que da origen el artículo 1809 del Código Civil . . . . .	274
331. Cuando en la venta comercial el tercero designado no hace la determinación del precio y la cosa vendida fuere entregada, aquella se reputa celebrada por el que tuviere la cosa el día de su celebración . . . . .	276
332. El precio cuya determinación se ha dejado al arbitrio de un tercero no puede exigirse sino después que éste lo determine . . . . .	276
333. El tercero que se nombra para determinar el precio no es ni árbitro ni perito . . . . .	276
334. El tercero es un mandatario de las partes; consecuencias que de ello se derivan . . . . .	277
335. Si el tercero no determina el precio dentro del plazo señalado al efecto no hay venta, a no ser que las partes no hayan señalado ese plazo con el carácter de fatal . . . . .	279
336. Caso en que se nombren varios terceros y ocurran entre ellos divergencias o algunos se mueran, no puedan o no quieran determinar el precio . . . . .	280
337. En qué casos las partes pueden impugnar la determinación del precio fijado por el tercero . . . . .	282
338. Las partes pueden conferir al juez la facultad de determinar el precio . . . . .	284
339. Las partes pueden encargar al juez o a otra persona que designe el tercero que debe determinar el precio . . . . .	286
340. Momento en que deben colocarse los terceros para determinar el precio . . . . .	288
341. Es precio determinado el que señalan los contratantes aumentado o disminuido con arreglo a la determinación que haga un tercero . . . . .	289
342. No hay venta si las partes dejan la determinación del precio al arbitrio de un tercero cuyo nombre no señalan en el contrato; excepción . . . . .	290
343. Si no se ha determinado el precio ni la manera de determinarlo, no hay venta y ninguna de las partes puede pedir al juez que lo determine . . . . .	290
344. Si las partes no han señalado el precio ni la manera de determinarlo, ninguna puede solicitar del juez que nombre un tercero con ese objeto . . . . .	291
345. Si las partes han convenido en determinar el precio en una época posterior y llegada ésta no se ponen de acuerdo al respecto, no hay venta y el juez tampoco puede hacer esa determinación . . . . .	291

346. El juez no podría, en este caso, hacer esa determinación ni aun cuando la costumbre del lugar fuera que, a falta de acuerdo sobre el precio, ella correspondiera al juez . . . . .	292
347. La venta es nula cuando se hace <i>por lo que vale la cosa</i> . . . . .	292
348. No hay venta cuando la cosa se vende por el precio que se ofrezca al vendedor; valor que puede tener esta estipulación . . . . .	293
349. Efectos que produce en las ventas mercantiles el pacto de venderse la cosa por el precio que otro ofrezca al vendedor . . . . .	294
350. El precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes . . . . .	295

## Capítulo Sexto

### DE LA CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE VENTA

351. La capacidad de los contratantes no es un requisito de la esencia de este contrato . . . . .	297
352. La capacidad es la regla general y la incapacidad la excepción; consecuencias que fluyen de este principio . . . . .	298
353. La incapacidad para celebrar el contrato de venta puede ser común o general y particular o especial, según sea que la persona a quien afecte sea incapaz para celebrar todo contrato o el de venta únicamente . . . . .	299
354. Diferencias que hay entre ambas especies de incapacidades . . . . .	300
355. Incapacidades comunes o generales para celebrar el contrato de venta. Forma en que pueden vender y comprar los menores, los disipadores, las mujeres casadas, los religiosos y las personas jurídicas . . . . .	301
356. Las incapacidades especiales para celebrar el contrato de venta son dobles y simples, según sea que los incapaces no puedan comprar y vender o que únicamente no puedan vender o comprar . . . . .	305

### A) INCAPACIDAD PARA VENDER Y COMPRAR

#### 1) VENTA ENTRE CÓNYUGES

357. Origen y fundamento de esta prohibición . . . . .	307
358. La venta entre cónyuges no divorciados, aunque separados de bienes, es nula . . . . .	309
359. La venta entre cónyuges divorciados temporalmente es nula . . . . .	310
360. La venta entre futuros esposos es válida a menos que importe una modificación a las capitulaciones matrimoniales . . . . .	311
361. La venta entre cónyuges es nula sea que recaiga sobre sus propios bienes o sobre los de la sociedad conyugal . . . . .	312
362. La venta entre los cónyuges es nula aunque recaiga sobre los bienes que, según el artículo 1736 del Código Civil, no entran en la sociedad conyugal . . . . .	312
363. La venta entre cónyuges es nula aunque se haga en pública subasta . . . . .	312
364. La venta entre cónyuges es nula aun cuando los bienes de uno de ellos se vendan forzosamente por la justicia . . . . .	312
365. La disposición del número 6° del artículo 1725 del Código Civil no constituye una excepción a la incapacidad establecida por el artículo 1796, porque sólo se aplica a los bienes que se aportan al matrimonio . . . . .	313

366. La venta entre cónyuges no divorciados perpetuamente es nula absolutamente .....	315
367. La venta entre cónyuges no vale ni como donación disfrazada .....	317
368. La venta entre cónyuges no puede celebrarse por interpósita persona; quiénes son tales .....	318
369. Por regla general, la ley no prohíbe la celebración de contratos a título oneroso entre los cónyuges; en qué casos se prohíben .....	319
370. Legislación comparada sobre la prohibición impuesta a los cónyuges de celebrar entre sí el contrato de venta .....	324

2) VENTA ENTRE EL PADRE Y EL HIJO DE LA FAMILIA

371. Fundamento de la prohibición .....	326
372. Esta prohibición sólo existe entre el padre y el hijo de familia; qué se entiende por tal. No rige para el hijo que contrata con su peculio profesional o industrial .....	327
373. La venta entre el padre y el hijo de familia es nula, aunque se haga en pública subasta .....	328
374. La venta entre el padre y el hijo de familia es nula aunque se haga forzadamente ante la justicia .....	329
375. El padre no puede comprar los bienes del hijo de familia que forman sus peculios adventicios ordinario y extraordinario .....	329
376. El contrato de venta puede celebrarse entre el nieto y el abuelo .....	329
377. El contrato de venta puede celebrarse entre la madre y el hijo de familia; excepciones .....	330
378. La venta entre el padre y el hijo de familia es nula absolutamente .....	333
379. La venta entre el padre y el hijo de familia es nula aunque se celebre por interpósita persona .....	333
380. La venta entre el padre y el hijo de familia no vale ni como donación disfrazada .....	334

B) INCAPACIDAD PARA VENDER

381. Los administradores de establecimientos públicos no pueden vender parte alguna de los bienes que administran .....	334
382. La venta efectuada en contravención a esa prohibición es nula absolutamente; responsabilidad que por ella afecta al empleado infractor .....	335
383. La violación de esta prohibición importa una extralimitación de facultades .....	336
384. En qué casos los administradores de establecimientos públicos pueden vender válidamente los bienes que administran .....	337
385. Qué se entiende por autoridad competente para los efectos del artículo 1797 del Código Civil .....	337
386. Esta prohibición no se refiere a los administradores de las sociedades civiles o comerciales .....	338
387. Esta prohibición se aplica a los administradores de las corporaciones o fundaciones de derecho público, pero no a los de las corporaciones o fundaciones de derecho privado .....	338
388. En qué forma pueden enajenarse los bienes fiscales, municipales, los bienes de la Iglesia, de la Beneficencia y de los Ferrocarriles .....	338

389. El concursado o fallido no puede vender sus bienes después de haber sido declarado en concurso o quiebra .....	340
390. La venta efectuada en contravención a esta prohibición es nula relativamente .....	341
391. La prohibición impuesta al concursado o fallido de vender sus bienes se refiere únicamente a los que forman parte del concurso o quiebra .....	341
392. El concursado o fallido puede comprar bienes durante el estado de concurso o quiebra, sin perjuicio del derecho de los acreedores para someterlos a intervención .....	341
393. El ejecutado no puede vender los bienes que le hayan sido embargados en la ejecución seguida en su contra .....	342
394. El mandatario para comprar no puede vender de lo suyo al mandante lo que éste le haya ordenado comprar .....	343

### C) INCAPACIDAD PARA COMPRAR

#### 1) PROHIBICIÓN IMPUESTA AL EMPLEADO PÚBLICO

395. Requisitos para que se aplique esta prohibición .....	343
396. Fundamento de esta prohibición .....	344
397. La prohibición se refiere a los bienes que el empleado público venda en venta privada y en pública subasta .....	345
398. Qué se entiende por empleado público para los efectos de esta prohibición .....	346
399. El Código Civil no prohíbe a los administradores de bienes públicos comprar los que administran; excepciones establecidas por las leyes de Municipalidades, de Beneficencia y de Ferrocarriles .....	346
400. El notario no puede adquirir los bienes que se vendan por su ministerio ..	347
401. El notario puede comprar los bienes que se vendan entre otras personas por escritura otorgada ante él .....	349
402. Los martilleros nombrados por el Presidente de la República no pueden comprar los bienes que vendan en razón de su oficio .....	349
403. Los martilleros privados tampoco pueden comprar los bienes que se vendan en razón de su oficio, porque son mandatarios para vender .....	349
404. Los corredores titulados no pueden comprar los bienes que vendan por su intermedio; tampoco pueden hacerlo los que no son titulados, porque son mandatarios para vender .....	350
405. Los intendentes y gobernadores pueden adquirir los bienes fiscales situados de la provincia o departamento que administran .....	350
406. El Presidente de la República y el Ministro respectivo no pueden adquirir los bienes fiscales que se vendan en virtud de una autorización legislativa ..	351
407. Prohibición impuesta por el Código de Minas a los intendentes, gobernadores, notarios y a sus oficiales de adquirir minas dentro del territorio en que ejercen sus cargos .....	352
408. Diferencias que existen entre la prohibición impuesta por el Código Civil y la establecida por el Código de Minas .....	353
409. El empleado público no puede comprar ni aun por interpósita persona los bienes que venda por su ministerio ni las minas que estén situadas en el territorio en que ejerce sus funciones .....	354

410. Estas prohibiciones no se aplican a los parientes del empleado; excepciones establecidas por las leyes de Municipalidades y de Beneficencia y por el Código de Minas .....	355
411. El empleado público no puede comprar para su mujer, hijo de familia, pupilo o sociedad que representa o que administra los bienes que vende por su ministerio .....	356
412. El empleado público puede adquirir como mandatario de un tercero los bienes que venda por su ministerio y las minas que estén situadas dentro del territorio en que ejerce sus funciones .....	357
413. La compra que el empleado público hace de los bienes que vende por su ministerio es nula absolutamente .....	357
414. El empleado que compra los bienes que vende por su ministerio incurre en las penas que señala el artículo 240 del Código Penal .....	358
415. El martillero oficial que compra lo que vende en razón de su oficio queda incurso en las penas que señalan los artículos 88 del Código de Comercio y 240 del Código Penal .....	358
416. Las minas adquiridas en contravención a la prohibición establecida por el artículo 23 del Código de Minas pasan a la Municipalidad de la comuna en que estuvieren ubicadas sin perjuicio de la nulidad absoluta del acto ..	359
417. Legislación comparada sobre esta prohibición .....	360

2) PROHIBICIÓN IMPUESTA A LOS JUECES Y DEMÁS FUNCIONARIOS DEL ORDEN JUDICIAL

418. Importancia de esta materia .....	361
419. Fundamento de esta prohibición .....	361
420. En qué consiste esta prohibición .....	362
421. Cuáles son los actos que se prohíben a estos funcionarios .....	363
422. Requisitos para que se aplique esta prohibición .....	365
423. A quiénes se aplica esta prohibición .....	365
424. Cuáles son las cosas que se prohíbe adquirir a estos funcionarios .....	366
425. La prohibición se aplica tanto a los bienes que son objeto de un litigio como a los que son materia de un acto de jurisdicción voluntaria .....	369
426. La prohibición establecida por la Ley Orgánica de Tribunales rige para los jueces desde que comienzan a intervenir en el juicio o negocio a que se refieren los bienes .....	371
427. Esta prohibición rige para los demás funcionarios judiciales desde que intervienen en el proceso en su carácter de tal .....	371
428. Los jueces, secretarios de juzgado, relatores, receptores, oficiales del ministerio público y defensores de menores y de ausentes pueden adquirir los bienes y derechos que se litiguen en un juicio en que no intervienen, aunque sea de su competencia .....	371
429. Los miembros de una Corte de Apelaciones pueden adquirir los derechos o bienes que se litiguen ante un juzgado sujeto a su jurisdicción mientras no tomen parte en el juicio .....	372
430. Los receptores, secretarios, relatores, oficiales del ministerio público y defensores de menores y de ausentes pueden adquirir los bienes que se litiguen en un juicio que se tramita ante el tribunal cerca del cual están llamados a prestar sus funciones en tanto no intervengan en él .....	372
431. La prohibición establecida por el artículo 1798 del Código Civil tiene lugar cuando el juez, abogado, escribano o procurador compra los bienes que se venden a consecuencia del litigio en que interviene en su calidad de tal .....	372

432. Esa prohibición se aplica también a los relatores, receptores oficiales del ministerio público y defensores de menores y ausentes que intervengan como tales en el juicio . . . . .	373
433. Los funcionarios anteriormente indicados pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de un litigio en el cual no han intervenido . . . .	373
434. Los jueces no pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de un litigio en que no intervienen, siempre que esos mismos bienes sean objeto de un litigio en que están conociendo . . . . .	373
435. Los secretarios, relatores, receptores, oficiales del ministerio público y defensores de menores y ausentes no pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de un litigio en que no intervienen si esos mismos bienes son materia de otro juicio en que han intervenido . . . . .	373
436. Los abogados y procuradores pueden adquirir los bienes que se venden a consecuencia de un litigio en que no intervienen aunque esos mismos bienes sean objeto de otro juicio en que están interviniendo . . . . .	374
437. La prohibición impuesta a los funcionarios judiciales rige tanto cuando la venta se hace privadamente como cuando se hace en pública subasta . . . .	374
438. Los bienes y derechos se reputan litigiosos para los efectos de esta prohibición desde que los funcionarios judiciales intervienen en el litigio a que se refieren . . . . .	374
439. Para que se prohíba a los funcionarios judiciales adquirir los bienes y derechos litigiosos es menester que sean el objeto de un litigio anterior a la cesión y en el cual hayan intervenido, no basta que sean de naturaleza a dar origen a un juicio . . . . .	375
440. Basta que el juez, secretario, relator, receptor, oficial del ministerio público y defensor de menores intervenga una sola vez en el juicio para que no pueda adquirir los bienes y derechos a que aquel se refiere . . . . .	375
441. Los jueces, abogados, secretarios y procuradores no pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia del litigio en que han intervenido aunque al tiempo de la venta no estén interviniendo . . . . .	376
442. Los relatores, receptores, oficiales del ministerio público y defensores de menores no pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia del litigio en que han intervenido ni aun cuando al tiempo de la venta no estén interviniendo . . . . .	377
443. Basta que un funcionario judicial intervenga en el juicio, aunque al tiempo de la compra no sea tal, para que no pueda adquirir los bienes y derechos a que se refiere el juicio en que intervino . . . . .	377
444. Los funcionarios judiciales a quienes se aplica esta prohibición no pueden adquirir los bienes y derechos a que se refiere el juicio en que han intervenido ni aun por interpósita persona . . . . .	377
445. Quiénes son personas interpuestas . . . . .	377
446. Los funcionarios judiciales incapacitados pueden adquirir como mandatarios de un tercero no incapacitado los bienes y derechos a que se refiere el juicio en que intervienen . . . . .	378
447. La prohibición se aplica a la esposa e hijos de los jueces, secretarios, relatores, receptores, oficiales del ministerio público y defensores de menores que han intervenido en el juicio . . . . .	378
448. La prohibición rige para la mujer divorciada como para la no divorciada y para los hijos que estén y para los que no estén bajo patria potestad de los funcionarios incapacitados . . . . .	379

449. Los funcionarios mencionados en el número 447 no pueden adquirir los bienes y derechos en cuyo litigio intervienen para sus pupilos ni para las sociedades que administren . . . . .	380
450. La prohibición establecida por el artículo 154 de la Ley Orgánica de Tribunales se extiende a las cosas y derechos que han dejado de ser litigiosos mientras no transcurran cinco años desde que dejaron de serlo . . . . .	381
451. Cuándo se entiende que las cosas y derechos dejan de ser litigiosos para este efecto . . . . .	381
452. El plazo de cinco años corre durante los días feriados . . . . .	382
453. La prohibición subsiste durante los cinco años mencionados aun cuando el juez, secretario, relator, receptor, oficial del ministerio público y defensor de menores que intervino en el juicio adquiriera las cosas o derechos litigiosos de manos de un tercero que, a su vez, los adquirió en el juicio o de alguno de los litigantes . . . . .	382
454. El abogado o procurador que ha intervenido en un juicio puede adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de él, aunque no hayan transcurrido cinco años desde su terminación; también pueden adquirirlos de manos del tercero que los compró cuando se vendieron a consecuencia del juicio, aunque éste se halle pendiente al tiempo de la compra . . . . .	383
455. Si el abogado interviene como juez en el litigio no puede adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de él mientras no transcurran cinco años desde que dejaron de ser litigiosos . . . . .	383
456. En qué casos los jueces, secretarios, relatores, receptores, oficiales del ministerio público y defensores de menores pueden adquirir los bienes y derechos que se litiguen en los juicios en que intervienen o han intervenido . . . . .	384
457. La excepción indicada en el número anterior se aplica también a la esposa e hijos de esos funcionarios . . . . .	388
458. En el caso de excepción mencionado, los funcionarios incapacitados pueden adquirir todos o una parte de los bienes o derechos litigiosos en cuyo litigio han intervenido o intervienen . . . . .	388
459. El juez compromisario que es heredero abintestato o testamentario o legatario de la persona cuya herencia líquida puede adquirir bienes de esa herencia . . . . .	389
460. El pacto de <i>quota litis</i> es válido entre nosotros; en qué consiste este pacto . . . . .	390
461. Las prohibiciones mencionadas se aplican a todo juez . . . . .	392
462. Las prohibiciones mencionadas se aplican también a los funcionarios judiciales suplentes, interinos y ad-hoc . . . . .	393
463. La prohibición del artículo 154 de la Ley Orgánica de Tribunales se aplica a los receptores de menor cuantía . . . . .	393
464. Las prohibiciones de los artículos 1798 del Código Civil y 154 de la ley citada se aplican a los notarios cuando intervienen en el juicio como secretarios o actuarios . . . . .	394
465. Los abogados y procuradores pueden adquirir los bienes y derechos litigiosos en cuyo litigio intervienen con tal que no se vendan a consecuencia del litigio . . . . .	394
466. Los abogados y procuradores pueden adquirir los bienes y derechos litigiosos en cuyo litigio intervienen, a título de sucesión por causa de muerte, aunque se vendan a consecuencia del litigio . . . . .	394
467. Fundamento de la prohibición impuesta al abogado . . . . .	396
468. Qué se entiende por abogado para los efectos de esta prohibición . . . . .	396

469.	Los abogados y procuradores pueden adquirir para la parte que representan los bienes que se vendan a consecuencia del litigio en que intervienen	397
470.	La prohibición del artículo 1798 del Código Civil se aplica a todo mandatario o procurador judicial	397
471.	El tesorero fiscal, el Director del Tesoro y de Ferrocarriles que interviene en un juicio como representante del Fisco no puede adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de aquél	397
472.	Los presidentes y administradores de las sociedades civiles y comerciales no pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia del litigio en que intervienen en su calidad de tales	398
473.	Un abogado o procurador no puede adquirir los bienes de su mandante, ni aun con su autorización, cuando se vendan a consecuencia de un juicio en que el abogado o procurador ha intervenido en su carácter de tal	398
474.	Para que los abogados y procuradores no puedan adquirir los bienes que se vendan a consecuencia del litigio en que intervienen no es menester que sean de su cliente	399
475.	Las partes litigantes pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia del litigio y los bienes y derechos que en él se litiguen	400
476.	Los notarios, los conservadores de bienes raíces, comercio y minas y los archiveros pueden adquirir los bienes que se vendan a consecuencia de un juicio y los bienes y derechos que en él se litiguen, aunque hayan intervenido en el juicio como tales funcionarios	400
477.	Los peritos o tasadores no pueden adquirir los bienes que tasen y que se vendan en un juicio	401
478.	Las prohibiciones antedichas se aplican a los árbitros y a los liquidadores	402
479.	Los depositarios y secuestres pueden adquirir los bienes que tienen en su poder	403
480.	Los interventores judiciales pueden comprar los bienes que tienen bajo intervención	403
481.	Las prohibiciones mencionadas no se aplican a los oficiales primeros de secretaría	403
482.	Prohibición impuesta por el Código de Minas a los jueces, a los secretarios de juzgados y a sus oficiales	404
483.	La infracción de los artículos 1798 del Código Civil y 154 de la Ley Orgánica de Tribunales vicia el acto de nulidad absoluta	406
484.	Sanción penal en que incurren los jueces, secretarios, relatores, receptores, oficiales del ministerio público, defensores de menores y procuradores del número que contravienen esas prohibiciones	407
485.	Legislación comparada sobre esta materia	408

### 3) PROHIBICIÓN IMPUESTA A LOS TUTORES Y CURADORES

486.	Fundamento de esta prohibición	410
487.	Origen y desarrollo histórico de esta prohibición	410
488.	En qué consiste esta prohibición	411
489.	El tutor o curador puede comprar los bienes muebles del pupilo siempre que la compra sea autorizada por los demás tutores o curadores generales no implicados de la misma manera o por el juez en subsidio	412
490.	Para la validez de esa venta basta la autorización de los demás tutores o curadores, o la del juez, sin que sea necesario solicitar ambas a la vez	413

491. Esas dos autorizaciones no son facultativas y deben emplearse en el orden señalado por el artículo 412 del Código Civil . . . . .	413
492. Cuando hay un solo tutor o curador debe nombrarse al pupilo un curador especial para que, en su representación, celebre el contrato de venta con el tutor o curador . . . . .	413
493. El tutor o curador puede adquirir los bienes muebles del pupilo cumpliendo con las exigencias legales, sea que la venta se haga privadamente, en pública subasta o ante la justicia . . . . .	414
494. El tutor o curador puede comprar los bienes muebles del pupilo como mandatario de un tercero, sin necesidad de solicitar la autorización de los demás tutores o curadores generales o del juez en subsidio . . . . .	414
495. El tutor o curador no puede comprar, en ningún caso, los bienes raíces del pupilo . . . . .	414
496. El tutor o curador no puede comprar los bienes raíces del pupilo sea que se vendan privadamente o en pública subasta . . . . .	414
497. Tampoco puede comprarlos cuando se venden forzosamente por la justicia . . . . .	415
498. El tutor o curador puede adquirir como mandatario de un tercero los bienes raíces del pupilo . . . . .	415
499. Las prohibiciones impuestas al tutor o curador rigen para sus parientes. A cuáles de estos se aplican y a qué bienes se refieren . . . . .	415
500. Cuando se venden los bienes raíces o muebles del pupilo que tiene un solo tutor o curador, a consecuencia de un juicio ejecutivo, no es menester una nueva autorización del juez para que un hermano legítimo o natural o un consanguíneo o afín legítimo hasta el cuarto grado del tutor o curador pueda adquirirlos . . . . .	416
501. Los socios de comercio del tutor o curador pueden adquirir los bienes raíces y muebles del pupilo cumpliendo con las formalidades que señala el inciso primero del artículo 412 del Código Civil . . . . .	417
502. El artículo 412 se refiere también al socio de sociedad civil . . . . .	418
503. El artículo 412 no comprende al socio de sociedad anónima . . . . .	418
504. La sociedad o corporación de que es socio o administrador el tutor o curador puede adquirir los muebles del pupilo con arreglo al artículo 412 . . . . .	418
505. La sociedad o corporación de que es socio o administrador el tutor o curador no puede adquirir los bienes raíces del pupilo . . . . .	419
506. El tutor o curador puede adquirir un crédito contra su pupilo con la autorización de los demás tutores o curadores generales o del juez en subsidio . . . . .	419
507. El tutor o curador y sus parientes pueden vender sus propios bienes al pupilo con sujeción al inciso 1° del artículo 412 del Código Civil . . . . .	421
508. El tutor o curador y demás personas que señala el artículo 412 no pueden adquirir los bienes muebles raíces del pupilo, en contravención a ese artículo ni aun por interpósita persona . . . . .	421
509. Un tutor o curador que ha dejado de desempeñar su cargo no puede comprar por interpuesta persona los bienes raíces del pupilo cuya compra se realizó por aquella cuando el tutor o curador lo estaba desempeñando . . . . .	421
510. La disposición del artículo 412 se aplica a los tutores y curadores que administran bienes del pupilo . . . . .	422
511. A qué tutores y curadores y respecto de qué bienes del pupilo es aplicable la disposición del artículo 412 del Código Civil . . . . .	422
512. Cuando hay varios tutores o curadores generales, sea que administren separada o conjuntamente, ninguno de ellos puede comprar los bienes del pupilo que administran los demás sino con arreglo al artículo 412 . . . . .	424

513. El artículo 412 también se aplica al que ejerce el cargo de tutor o curador sin serlo verdaderamente, pero que cree que lo es . . . . .	424
514. El tutor o curador puede comprar válidamente de un tercero los bienes raíces y muebles que el pupilo vendió a éste sin necesidad de sujetarse al artículo 412 . . . . .	424
515. La disposición del artículo 412 se aplica al tutor o curador mientras desempeña el cargo de tal . . . . .	425
516. El tutor o curador que ha cesado en el desempeño de su cargo puede adquirir los bienes muebles y raíces del pupilo sin sujeción al artículo 412, aunque su cuenta administrativa no haya sido aprobada . . . . .	426
517. Si el tutor o curador compra los bienes raíces del pupilo, o sus bienes muebles sin sujetarse a las formalidades del artículo 412 el acto es nulo absolutamente . . . . .	426
518. A quién compete la acción de nulidad; en qué tiempo se sanea ésta . . . . .	428
519. Efectos que produce la compra de los bienes del pupilo por alguno de los parientes del tutor o curador ejecutada en contravención al artículo 412 . . . . .	428
520. El tutor o curador que contraviene al artículo 412 incurre en las penas que señala el artículo 240 del Código Penal . . . . .	429
521. Diferencias que existen entre el Código Civil y el Código Penal en cuanto a la enumeración de las personas a quienes se aplica la prohibición . . . . .	430
522. Resumen de las personas a quienes se aplica la prohibición; extensión en que se les aplica y efectos de la misma . . . . .	430
523. En qué sentido convendría uniformar ambas legislaciones . . . . .	431

4) PROHIBICIÓN IMPUESTA A LOS MANDATARIOS, SÍNDICOS Y ALBACEAS

524. Fundamento de esta prohibición . . . . .	432
525. En qué consiste la incapacidad impuesta a estas personas . . . . .	432
526. Requisitos para que exista la prohibición respecto del mandatario . . . . .	433
527. La prohibición se refiere a los bienes del mandante de cuya venta está encargado el mandatario; pero no a aquellos que no se le ha encargado vender ni a los que vende el mismo mandante o un tercero por encargo de éste, aunque sean los que se le encargó vender. Tampoco se aplica al mandatario que no es para vender . . . . .	433
528. El mandatario para vender que delega su mandato estando autorizado para delegarlo no puede adquirir del delegado los bienes cuya venta se le encomendó . . . . .	434
529. Para saber a qué mandatarios se aplica esta prohibición cuando hay varios es menester distinguir si están facultados para obrar de consuno o por separado . . . . .	435
530. El mandatario para vender no puede adquirir los bienes de cuya venta está encargado ni aunque se vendan en pública subasta . . . . .	435
531. El mandatario puede comprar los bienes que vende cuando el mandante lo faculte expresamente para ello . . . . .	436
532. Al mandatario incumbe probar que el mandante lo autorizó para comprar esos bienes . . . . .	436
533. Las partes pueden derogar la disposición del artículo 2144 del Código Civil . . . . .	436
534. Esta prohibición cesa cuando el mandatario realiza el encargo que se le dio . . . . .	437

535. El mandatario puede adquirir del tercero a quien le vendió los bienes que tenía encargo de vender, con tal que ese tercero no sea interpósita persona	437
536. El mandatario puede comprar los bienes cuya venta se le encomendó una vez que termina el mandato	437
537. El mandatario puede comprar los bienes de cuya venta está encomendado cuando se venden forzosamente por la justicia	438
538. El mandatario para vender puede adquirir por sucesión por causa de muerte los bienes de cuya venta está encargado	439
539. En qué casos el delegado del mandatario para vender puede adquirir los bienes a que se refiere la delegación y en qué casos no puede adquirirlos	439
540. El delegado para vender puede adquirir válidamente los bienes a que se refiere la delegación que le vende un tercero que los adquirió del mandatario	440
541. La prohibición impuesta al mandatario se aplica a toda clase de mandatario, sea legal, judicial o convencional	440
542. Los gerentes de las sociedades civiles o comerciales y los presidentes de las fundaciones o corporaciones no pueden adquirir los bienes de la sociedad o corporación que se vendan por su intermedio	441
543. Los comisionistas para vender no pueden comprar los bienes cuya venta se les haya encargado	441
544. Los dependientes de comercio o mancebos no pueden comprar los bienes de su mandante que vendan en calidad de tales	441
545. El agente oficioso no puede comprar los bienes de la persona cuyos negocios administra	442
546. Un mandatario para vender no puede comprar para un tercero, de quien también es mandatario, los bienes que vende por encargo de otra persona	442
547. El gerente de una sociedad a quien se le ha encomendado la venta de ciertas mercaderías no puede adquirirlas para la sociedad que administra; tampoco puede vender a su mandante que le encargó comprar algunas mercaderías de las que produzca la sociedad que administra	443
548. El mandatario no puede vender a su propia mujer los bienes de cuya venta está encargado; excepciones	443
549. La mujer mandataria no puede vender a su marido los bienes que un tercero le ha encargado vender; excepciones	445
550. Los parientes del mandatario, a excepción de los indicados, pueden adquirir los bienes de cuya venta aquél está encargado	445
551. El mandatario no puede comprar ni aun por interpuesta persona los bienes del mandante de cuya venta está encargado	445
552. La compra hecha por el mandatario de los bienes de cuya venta está encargado es nula relativamente	446
553. Crítica de una sentencia en que se estudian los efectos que produce la compra que hace un mandatario de los bienes que su mandante le ha encargado vender	448
554. El mandatario para comprar no puede vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar	452
555. En qué consiste la prohibición impuesta al albacea	453
556. La prohibición se aplica al albacea, sea éste con o sin tenencia de bienes	454
557. Se aplica al albacea lo expuesto para los tutores o curadores en los números que se indican	455
558. Cuando hay varios albaceas, la prohibición se aplica a todos ellos aunque administren separadamente	455

559. La incapacidad del albacea cesa cuando termina en el desempeño de su cargo .....	456
560. Para que cese la incapacidad no es menester que su cuenta administrativa haya sido presentada y aprobada .....	456
561. El albacea puede comprar un bien hereditario, sea que haya o no cesado en sus funciones, siempre que lo adquiera de una tercera persona que, no siendo interpuesta, lo adquirió a su vez de la sucesión o de otra que lo compró a ésta .....	457
562. Los herederos del testador no pueden exonerar de esta incapacidad al albacea .....	457
563. La prohibición impuesta al albacea se refiere tanto a la compra privada como a la efectuada en pública subasta .....	457
564. El albacea no puede adquirir en contravención al artículo 412 del Código Civil los bienes de la sucesión que se vendan forzadamente por la justicia .	458
565. El albacea puede adquirir por cesión los derechos hereditarios de alguno de los herederos relativos a la sucesión en que ejerce sus funciones .....	459
566. El albacea puede adquirir los bienes hereditarios por sucesión por causa de muerte .....	459
567. El albacea puede vender, con arreglo al artículo 412, sus propios bienes a la sucesión en que ejerce sus funciones .....	460
568. Los mandatarios del albacea no están sujetos a las prohibiciones que rigen para éste .....	460
569. El albacea puede adquirir los bienes de la sucesión como mandatario de un tercero .....	460
570. La prohibición impuesta al albacea se aplica a sus parientes .....	461
571. El albacea con tenencia de bienes que adquiere los bienes hereditarios en contravención al artículo 412 incurrir en las penas que señala el artículo 240 del Código Penal .....	461
572. Efectos que produce la compra de los bienes hereditarios realizada por el albacea y sus parientes en contravención al artículo 412 del Código Civil .	461
573. Prohibición impuesta a los síndicos; en qué consiste .....	462
574. La incapacidad del síndico dura mientras ejerce su cargo y se refiere a los bienes que el concurso vende directamente .....	462
575. El síndico puede comprar los bienes del concurso o quiebra cuando ha cesado en sus funciones, aunque su cuenta administrativa no haya sido aprobada .....	463
576. La incapacidad establecida para el síndico no se aplica a sus mandatarios o apoderados .....	463
577. Los síndicos generales, sea que administren separada o conjuntamente, no pueden adquirir los bienes que entren al concurso o quiebra .....	463
578. Los síndicos generales pueden adquirir los bienes del concurso especial y los síndicos del concurso particular pueden adquirir los del concurso general .....	463
579. El síndico no puede adquirir los bienes del concurso o quiebra ni aunque se vendan en pública subasta .....	464
580. El síndico puede adquirir como mandatario de un tercero los bienes del concurso o quiebra .....	464
581. La incapacidad establecida para el síndico no se aplica a sus parientes; excepciones .....	464
582. El síndico no puede comprar los bienes del concurso o quiebra ni aun por interpósita persona .....	464

583. El síndico puede comprar los bienes del concurso o quiebra si todos los acreedores lo autorizan para ello . . . . .	464
584. La compra de los bienes del concurso o quiebra por el síndico, mientras está incapacitado para adquirirlos, es nula relativamente . . . . .	465
585. A los síndicos se les aplica, en cuanto no pugne con su carácter jurídico, todo lo expuesto para los mandatarios . . . . .	465

## TOMO I - Volumen 2

### Capítulo Séptimo

#### DE LAS MODALIDADES DEL CONTRATO DE VENTA

##### 1° GENERALIDADES

586. La venta es susceptible de todas las modalidades o pactos que pueden afectar a los demás contratos . . . . .	467
587. Las modalidades que pueden afectar al contrato de venta son modalidades propiamente tales o pactos; en qué consisten unas y otros . . . . .	467
588. División de este capítulo . . . . .	468
589. Efectos de la venta bajo condición suspensiva . . . . .	468
590. Efectos de la venta bajo condición resolutoria . . . . .	469
591. Efectos de la venta celebrada con sujeción a modo . . . . .	469
592. Efectos de la venta a plazo . . . . .	470
593. Ventas de dos o más cosas alternativamente . . . . .	470
594. Ventas de dos o más cosas facultativamente . . . . .	471
595. La venta <i>ad referendum</i> es una promesa de venta unilateral . . . . .	471

##### 2° VENTA EN BLOC Y VENTA AL PESO, CUENTA O MEDIDA

596. Las cosas que se aprecian por su cantidad pueden venderse en bloc o al peso, cuenta o medida . . . . .	471
597. Cuándo se entiende que la venta se hace en bloc y cuándo se entiende que se hace al peso, cuenta o medida. Diversas teorías que existen sobre esta materia . . . . .	471
598. La venta es en bloc cuando se vende un conjunto de unidades determinadas cuyo precio se fija en atención al conjunto o por unidad de peso, cuenta o medida. Efectos que, en estas ventas, produce el peso, cuenta o medida de lo que se vende . . . . .	476
599. La venta en bloc se perfecciona desde que hay acuerdo en la cosa y en el precio, aunque la cosa no se haya pesado, contado ni medido . . . . .	480
600. Los riesgos de la cosa en esta venta son para el comprador desde que se ha perfeccionado el contrato, aunque la cosa no haya sido pesada, contada ni medida . . . . .	481

601.	El mismo principio establece el artículo 143, núm. 3º, del Código de Comercio para las ventas en bloc mercantiles . . . . .	481
602.	Las partes pueden estipular que en esta venta los riesgos no sean para el comprador sino una vez pesada, contada, o medida la cosa que se vende . . . . .	481
603.	Otros casos en que la venta se reputa hecha en bloc . . . . .	482
604.	Es venta en bloc la que recae sobre una parte alícuota de una cosa determinada, sea que el precio se fije en globo o a razón de cada unidad de peso, cuenta o medida . . . . .	482
605.	La venta también es en bloc cuando se vende un conjunto por un precio alzado, aunque se mencionen las unidades que comprende . . . . .	483
606.	La venta es al peso, cuenta o medida cuando la determinación de la cosa que se vende depende de esa operación, sea que el precio se fije en globo o a razón de cada unidad de peso, cuenta o medida . . . . .	483
607.	La venta al peso, cuenta o medida se reputa hecha bajo condición suspensiva que consiste en pesar, contar o medir lo que se vende . . . . .	484
608.	Para determinar a quién pertenecen los riesgos en esta venta es menester distinguir si la pérdida o deterioro acaece antes o después que el comprador se haya constituido en mora de comparecer el día señalado para realizar esa operación . . . . .	485
609.	Para saber quién soporta la pérdida acaecida antes de que el comprador esté constituido en mora de comparecer en el día estipulado para pesar, contar o medir lo que se vende, es necesario distinguir si las cosas de donde van a tomarse las que se venden perecen totalmente o en parte . . . . .	486
610.	La pérdida parcial acaecida antes de pesarse, contarse o medirse la cosa y antes de la mora del comprador, afecta al vendedor . . . . .	486
611.	La pérdida total acaecida antes de pesarse, contarse o medirse la cosa y antes de la mora del comprador, también afecta al vendedor. Diversas opiniones al respecto . . . . .	486
612.	Si las cosas perecen antes de pesarse, contarse o medirse, pero después del día señalado para realizar esta operación, la pérdida afecta al vendedor, siempre que el comprador no tenga culpa en el hecho que produjo la no realización de esa operación . . . . .	489
613.	Si las cosas perecen antes de pesarse, contarse o medirse, pero después del día señalado para realizar esa operación, que no se efectuó por culpa del comprador, la pérdida pesa sobre éste que debe indemnizar al vendedor los perjuicios consiguientes . . . . .	489
614.	Si la cosa perece antes del peso, cuenta o medida, pero después del día señalado para realizar esa operación, que no se efectuó por culpa del vendedor, la pérdida afecta a éste . . . . .	490
615.	La pérdida parcial de la cosa vendida, antes de pesarse, contarse o medirse y que afecta a tan gran parte de ella que el vendedor no puede entregarla completa, también afecta al vendedor . . . . .	490
616.	La pérdida acaecida después del peso, cuenta o medida pertenece al comprador . . . . .	490
617.	Reglas para determinar cuándo la venta es en bloc y cuándo es al peso, cuenta o medida . . . . .	490
618.	Acciones que competen a las partes en las ventas en bloc y en las ventas al peso, cuenta o medida antes de realizarse el peso, la cuenta o la medida . . . . .	492
619.	Las partes pueden ejercitar esas acciones aunque no se haya señalado día para el peso, cuenta o medida . . . . .	494
620.	Lugar y época en que debe hacerse el peso, la cuenta o la medida . . . . .	495

621. La operación del peso, cuenta o medida debe hacerse contradictoriamente; excepciones . . . . .	495
622. El comprador puede exigir la entrega de la cosa vendida, aunque antes de pesarse, contarse o medirse hayan sido embargadas por los acreedores del vendedor . . . . .	496
623. Lo dicho en los párrafos precedentes se aplica a las ventas civiles y comerciales que se hagan en esas formas . . . . .	496
624. Diferencias que existen entre la venta en bloc y la venta al peso, cuenta o medida . . . . .	496

3° VENTA AL GUSTO O A PRUEBA

625. Naturaleza especial de esta venta . . . . .	497
626. Esta venta no se perfecciona sino cuando el comprador declara que le agrada la cosa; no es una venta condicional . . . . .	498
627. Esta venta no es condicional ni aunque recaiga sobre un cuerpo individualizado . . . . .	499
628. Efectos que produce esta venta antes que el comprador declare que le agrada la cosa vendida . . . . .	500
629. Para que esta venta se perfeccione, una vez que el comprador declara que la cosa le agrada, no es menester que el vendedor tenga conocimiento de esa declaración . . . . .	502
630. Consecuencias que se derivan de la naturaleza especial de este contrato . . . . .	503
631. El comprador es árbitro para decidir si la cosa le agrada o no; el vendedor no puede compelerlo a que celebre este contrato o exigirle indemnización de perjuicios dado caso que aquella no le guste . . . . .	503
632. El comprador aprecia la cosa según su gusto personal y no según el gusto general; si la rehúsa, el vendedor no puede hacerla examinar por peritos y obligar al comprador a que la acepte en el supuesto de que la encuentren buena . . . . .	504
633. Sin necesidad de estipulación expresa, se entiende hacerse a prueba la venta de todas las cosas que se acostumbra vender de ese modo . . . . .	504
634. También se entienden vendidas a prueba las cosas que, sin ser de aquellas que es costumbre vender en esta forma, las partes convienen vender al gusto o a prueba . . . . .	505
635. Las partes pueden convenir en que no se vendan al gusto o prueba cosas que es costumbre vender en esa forma . . . . .	506
636. El comprador puede renunciar expresa o tácitamente la facultad de gustar las cosas . . . . .	506
637. Hay renuncia expresa cuando se conviene comprar en atención a la calidad misma de la cosa y no al gusto personal del comprador . . . . .	507
638. También la hay cuando el comprador conviene que la cosa sea apreciada por peritos . . . . .	507
639. La renuncia es tácita cuando se induce de las circunstancias, de la naturaleza misma del contrato o de la cosa vendida . . . . .	508
640. Hay renuncia tácita cuando de los términos del contrato o de las circunstancias en que se ha celebrado aparece que el comprador ha querido comprar cosas de buena calidad únicamente . . . . .	508
641. También hay renuncia tácita cuando la cosa se compra al menudeo o en pequeñas partidas en un lugar en que no es costumbre probarla antes de la compra . . . . .	508

642. Hay renuncia tácita cuando se compra una cosa de tipo fijo y conocido . . .	509
643. El comprador que rehúsa las mercaderías que le presenta el vendedor no puede exigir otras, a menos que haya renunciado la facultad de gustarlas o probarlas . . . . .	509
644. Lugar y época en que debe hacerse la prueba de la cosa vendida . . . . .	510
645. Si el comprador no gusta o prueba la cosa dentro del plazo señalado, caduca el contrato y el vendedor no puede obligarlo a que la guste o pruebe . .	510
646. Si el comprador no realiza la prueba en la oportunidad debida, el vendedor no puede pedir la resolución de la venta ni indemnización de perjuicios . . . . .	511
647. Para que la venta al gusto se perfeccione, no se requiere una nueva prueba de la cosa al tiempo de su entrega si antes fue probada y declarada de su agrado por el comprador . . . . .	512
648. Los riesgos en la venta al gusto o a prueba son para el comprador desde que declara que la cosa le agrada . . . . .	512
649. La venta mercantil al gusto es condicional de condición suspensiva . . . . .	513
650. La venta mercantil al gusto se entiende hecha según el gusto personal del comprador cuando la cosa se vende al gusto en virtud de un convenio de las partes, y se reputa hecha al gusto general cuando se refiere a cosas que se venden al gusto porque es costumbre venderlas en esa forma . . . . .	514
651. Se presume vender al gusto en el comercio todas aquellas cosas que es costumbre vender en esta forma . . . . .	515
652. Pueden venderse al gusto en el comercio las cosas que no es costumbre vender en esta forma, siempre que así lo estipulen las partes . . . . .	515
653. Época y lugar en que debe hacerse la prueba en la venta mercantil al gusto . . . . .	516
654. Los riesgos de la cosa vendida al gusto o a prueba, cuando la venta es comercial, pertenecen al comprador desde que declara que la cosa le agrada y las mejoras desde que hay acuerdo en la cosa y en el precio, aunque el comprador no haya declarado que le gusta . . . . .	516
655. A las ventas mercantiles al gusto se aplica lo dicho para las ventas civiles al gusto, en cuanto no pugne con las modificaciones introducidas por el Código de Comercio . . . . .	517
656. Las disposiciones establecidas para las ventas al gusto se aplican tanto a las cosas que se gustan con el paladar como a las que se ensayan o prueban examinándolas, haciéndolas funcionar o usándolas . . . . .	517
657. La confección de una obra material en que el artífice suministra los materiales es una venta a prueba con ciertas modificaciones peculiares a su naturaleza jurídica especial . . . . .	518
658. Cuándo hay venta a prueba y cuándo hay confección de obra material . . .	521

4° VENTA AL ENSAYO

659. Esta venta puede pactarse a pesar de que el Código no la ha reglamentado . . . . .	521
660. La venta al ensayo se reputa hecha bajo condición suspensiva a menos que las partes entiendan celebrarla bajo condición resolutoria . . . . .	522
661. Diferencias entre la venta al gusto y la venta al ensayo . . . . .	523
662. Quién soporta los riesgos de esta venta . . . . .	526
663. Efectos que produce el ensayo de la cosa vendida, sea cuando el comprador la acepta, sea cuando la rechaza . . . . .	527
664. Dónde y cuándo debe hacerse el ensayo . . . . .	527

665. Si el comprador no hace el ensayo, el vendedor puede exigirle que lo haga o pedir la resolución del contrato .....	527
666. Quién debe hacer el ensayo y cómo debe hacerse .....	528
667. El derecho y la obligación de hacer el ensayo pasan a los herederos del comprador .....	528

5° VENTA POR ORDEN

668. Qué se entiende por venta por orden .....	528
669. La orden sólo puede emanar del comprador .....	529
670. Requisitos para que la venta se repunte por orden .....	530
671. El primer requisito consiste en que la venta por orden debe hacerse a virtud de una orden expedida por el comprador .....	530
672. El segundo requisito consiste en que las partes, al tiempo del contrato, no tengan la cosa a su vista .....	530
673. La venta por orden puede hacerse entre personas presentes o ausentes; no es esencial para la existencia de esta venta que las partes se encuentren ausentes en el momento de contratar .....	531
674. El tercer requisito para que tenga lugar esta venta consiste en que la cosa sea enviada de un lugar a otro .....	533
675. El cuarto requisito consiste en que el comprador examine y reconozca la cosa con posterioridad a ese envío .....	533
676. La omisión de uno de esos requisitos la hace degenerar en otra especie de venta .....	534
677. Momento en que se perfecciona la venta por orden .....	534
678. La venta por orden se entiende celebrada bajo una condición resolutoria	534
679. A quién pertenecen los riesgos de la cosa vendida por orden .....	534
680. El vendedor no puede exigir perjuicios al comprador que resuelve la venta por orden por no estar conformes las mercaderías con la orden .....	535
681. Diferencias que existen entre la venta al gusto y la venta por orden .....	535
682. Efectos que produce la venta por orden cuando se hace señalando la especie de la cosa .....	535
683. Efectos que produce la venta por orden cuando se hace indicando la especie y calidad de la cosa .....	536
684. Si no llega a comprobarse la calidad de las mercaderías que pidió el comprador, se presume que sólo ha indicado su especie .....	536
685. Habiendo desacuerdo entre las partes sobre si las cosas están o no conformes con la orden, se nombrarán peritos para que las reconozcan .....	536
686. Si los peritos no pueden examinar las mercaderías, porque se han destruido o porque el comprador las ha enajenado a un tercero, se reputa que eran conformes con la orden .....	537
687. Practicado el peritaje, el comprador debe aceptar la cosa si fuere conforme con la orden; en caso contrario, podrá resolver el contrato con indemnización de perjuicios .....	537
688. El comprador puede pedir una rebaja del precio si la cosa no fuere conforme con la orden .....	538
689. Si las mercaderías no son conformes con la orden, el comprador puede exigir el envío de otras que lo sean .....	538
690. Epoca en que el comprador debe reclamar de la disconformidad de las mercaderías, según los artículos 146, 158 y 159 del Código de Comercio,	

para que pueda resolver el contrato si las mercaderías no fueren conformes con la orden .....	538
691. Esos artículos no se aplican a la cesión de créditos mercantiles .....	543
692. Sólo pueden venderse por orden las cosas muebles .....	543
693. Efectos que produce la venta por orden celebrada bajo la condición de entregar la cosa en un lugar determinado .....	543
694. La cosa es “de recibo” cuando es sana y de regular calidad .....	544

## 6° VENTA SOBRE MUESTRAS

695. En qué consiste la venta sobre muestras .....	545
696. La venta sobre muestras se entiende celebrada bajo condición resolutoria .....	545
697. Diferencias que existen entre esta venta y la venta por orden .....	545
698. Diferencias que hay entre esta venta y la venta al gusto o a prueba .....	546
699. Cuándo se perfecciona la venta sobre muestras .....	546
700. A quién pertenecen los riesgos de la cosa vendida sobre muestras .....	546
701. Derechos que competen al comprador si la cosa no es conforme con la muestra .....	547
702. El comprador no puede resolver el contrato sino cuando la cosa no es conforme con la muestra .....	547
703. El comprador puede pedir una rebaja de precio cuando la cosa entregada no es conforme con la muestra .....	547
704. En caso de desacuerdo entre las partes acerca de si la cosa es o no conforme con la muestra, aquella será reconocida por peritos .....	547
705. Si la cosa o la muestra perecen, de modo que no es posible comprobar la conformidad de aquélla con ésta, se presume que era conforme .....	548
706. La venta sobre muestras puede hacerse sobre muestras propiamente tales, sobre tipos o sobre catálogos, modelos o figurines .....	548
707. La venta es sobre muestras aunque, a más de éstas, el comprador señale la calidad de la cosa .....	549
708. La venta sobre muestras civil no se rige por el artículo 135 del Código de Comercio sino por las reglas generales de los contratos condicionales ...	550

## 7° VENTA A LA VISTA

709. En qué consiste la venta a la vista .....	550
710. La venta a la vista puede celebrarse designando la cosa por su especie o por su especie y calidad .....	550
711. Cuando se celebra designando la cosa por su especie, la venta es pura y simple .....	551
712. En qué caso se presume la reserva de la prueba en la venta a la vista de una cosa que se designa por su especie .....	551
713. Cuando la venta se hace señalando la cosa por su especie y calidad, se reputa celebrada bajo condición suspensiva .....	551
714. En caso de desacuerdo de las partes acerca de la especie y calidad de la cosa, se nombrarán peritos para que la reconozcan .....	551
715. A la venta a la vista se aplica lo dicho sobre la venta por orden en los números 680, 686 a 690 inclusive y 692 .....	552

8° OTROS PACTOS O MODALIDADES QUE PUEDEN AFECTAR  
AL CONTRATO DE VENTA

716. La venta es susceptible de todo pacto lícito .....	552
717. El pacto de retracto o de <i>addictio in diem</i> está reglamentado por el artículo 1887 del Código Civil .....	552
718. En qué consiste este pacto .....	552
719. Inconvenientes que presenta este pacto .....	553
720. Requisitos necesarios para su existencia .....	553
721. El primer requisito consiste en que el nuevo comprador que se presenta sea real o verdadero y no ficticio o simulado .....	553
722. El segundo requisito consiste en que el nuevo comprador que se presenta ofrezca condiciones más ventajosas que las ofrecidas por el primero; cuándo se entiende que esas condiciones son más ventajosas .....	554
723. El tercer requisito consiste en que el vendedor acepte esas condiciones ..	556
724. El cuarto requisito consiste en poner esas condiciones en conocimiento del primer comprador .....	556
725. El quinto requisito consiste en que el primer comprador no se allane a mejorar la compra en la forma que ofrece el nuevo comprador .....	556
726. El sexto y último requisito consiste en que el nuevo comprador se presente ofreciendo mejores condiciones dentro del plazo estipulado, que no puede exceder de un año .....	557
727. Casos en que varios vendedores venden separada o conjuntamente y con pacto de <i>addictio in diem</i> una cosa que poseen en común .....	557
728. Efectos que produce este pacto entre las partes y respecto de terceros una vez que se cumple .....	558
729. Efectos que produce este pacto cuando no se cumple, sea porque no se presenta ningún tercero mejorando la compra o porque, presentándose otro, el primero se allana a mejorar la compra .....	559
730. El tercero a quien el comprador ha enajenado la cosa comprada con pacto de retracto puede allanarse a mejorar la compra .....	559
731. El vendedor de una cosa con pacto de retracto puede ceder a un tercero y transmitir a sus herederos el derecho que nace de este pacto .....	559
732. Una misma cosa puede venderse bajo pacto de retracto a varias personas separadamente .....	560
733. En qué consiste y cuáles son los efectos del <i>pactum displicentiae</i> .....	560
734. En qué consiste y cuáles son los efectos del pacto de preferencia .....	560
735. En qué consiste la venta hecha con reserva de designar posteriormente el nombre de la persona para quien se compra ( <i>vente avec faculté d'élire command</i> ) .....	563
736. Diferencias que existen entre esta venta y la reventa .....	563
737. Forma y época en que puede hacerse por el comprador la reserva del nombre de la persona para quien compra .....	564
738. Requisitos que debe reunir la declaración que hace el comprador del nombre de la persona para quien compra .....	565
739. Esta declaración debe hacerse dentro de cierto plazo; cuánto tiempo dura éste en las ventas judiciales .....	565
740. La declaración debe ser pura y simple .....	566
741. La declaración debe ser aceptada por la persona a quien se refiere .....	566
742. Efectos que produce la aceptación de esa declaración .....	567
743. El vendedor puede estipular con el comprador que caucione el cumplimiento de las obligaciones del nuevo adquirente; hasta qué momento sub-	

siste la garantía del subastador en las ventas judiciales en que éste se reserva el nombre de la persona para quien compra . . . . .	567
744. El presunto comprador, una vez que el verdadero acepta la venta, no puede enajenar ni gravar la cosa a que se ha referido el contrato . . . . .	567
745. En qué consiste y cuáles son los efectos de la venta de una cosa que, al tiempo del contrato, va en viaje . . . . .	567
746. Efectos de la venta celebrada bajo la condición del feliz arribo de la nave . . . . .	568
747. En qué consiste la venta para entregar ( <i>vente à livrer</i> ) . . . . .	569
748. Cuándo se dice que la venta es a crédito . . . . .	569
749. En qué consiste la venta en disponible . . . . .	569
750. Cuándo se reputa que la venta es mercantil . . . . .	569
751. Qué se entiende por venta al menudeo . . . . .	571

## Capítulo Octavo

### DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

752. Cuáles son las obligaciones que el contrato de venta impone al vendedor . . . . .	573
753. El contrato de venta debe interpretarse en conformidad a las reglas generales de interpretación señaladas para todo contrato . . . . .	574
754. Disposición del Código francés acerca de la forma como deben interpretarse las cláusulas ambiguas del contrato de venta . . . . .	574
755. Cómo se interpretan entre nosotros las cláusulas ambiguas del contrato de venta . . . . .	575
756. División de este capítulo . . . . .	576

#### Primera Parte

#### *OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA VENDIDA*

757. Nociones generales sobre esta obligación . . . . .	577
758. Esta obligación comprende la de conservar la cosa y la de entregarla . . . . .	577

### SECCION PRIMERA

#### Obligación de conservar la cosa hasta la entrega

#### 1° RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR EN LA CONSERVACION DE LA COSA

759. En qué consiste la obligación de conservar la cosa; esta obligación sólo tiene cabida en la venta de un cuerpo cierto . . . . .	577
760. Teoría de la culpa en Derecho Romano . . . . .	578
761. Doctrina de Pothier sobre la culpa . . . . .	581
762. Doctrina del Código francés sobre la culpa; innovaciones introducidas por este Código . . . . .	581
763. La teoría de la culpa en el Código Civil alemán . . . . .	582

764. Disposiciones de nuestro Código Civil sobre la culpa . . . . .	583
765. El vendedor es responsable de la culpa leve en la conservación de la cosa .	583
766. En las ventas comerciales el vendedor es responsable de la culpa lata en la conservación de la cosa . . . . .	583
767. El vendedor no responde del caso fortuito acaecido mientras conserva la cosa; en qué casos es responsable del caso fortuito . . . . .	584
768. El vendedor responde de los hechos de terceros cuando se trata de personas que se hallan bajo su cuidado o dependencia . . . . .	585
769. Las partes pueden modificar la responsabilidad que afecta al vendedor en la conservación de la cosa . . . . .	585
770. Si la cosa perece en poder del vendedor, se presume que ha perecido por su culpa . . . . .	586
771. Efectos que produce la pérdida o deterioro de la cosa mientras pende la obligación de conservarla . . . . .	586
772. La acción para exigir indemnización de perjuicios del tercero que, por su hecho o culpa, destruyó o deterioró la cosa vendida antes de ser entregada al comprador; corresponde a éste y no al vendedor . . . . .	586
773. Cuándo cesa la obligación de conservar que incumbe al vendedor . . . . .	587
774. Efectos que produce la mora del vendedor o del comprador por lo que respecta a las pérdidas o deterioros que sobrevengan en la cosa durante ella . . . . .	588

2º DE LOS RIESGOS DE LA COSA VENDIDA

775. Importancia que tiene esta materia . . . . .	589
776. Qué se entiende por riesgos en los contratos . . . . .	589
777. Requisitos necesarios para que se suscite la cuestión de los riesgos en un contrato bilateral . . . . .	590
778. Teorías formuladas acerca de quién debe sufrir los riesgos en un contrato bilateral . . . . .	592
779. Los riesgos de la cosa vendida en el Derecho Romano eran para el comprador aunque la cosa no se hubiera entregado . . . . .	593
780. Rechazo de la opinión que sostiene que en Roma los riesgos de la cosa vendida eran para el comprador desde la entrega de la cosa . . . . .	593
781. Doctrinas que se han formulado para explicar el origen y fundamento de la teoría de los riesgos en la compraventa romana . . . . .	595
782. Doctrina de Windscheid . . . . .	596
783. Teoría de Mommsen . . . . .	597
784. Teoría de Ihering . . . . .	598
785. Opinión sustentada por Rambaud . . . . .	603
786. Doctrina de Pothier y Ortolan sobre el fundamento de los riesgos en el Derecho Romano . . . . .	604
787. Conclusiones que sugiere el estudio de esas diversas teorías acerca de los riesgos en la compraventa romana . . . . .	605
788. La teoría de los riesgos en el derecho bárbaro . . . . .	606
789. Doctrina del derecho natural sobre los riesgos en los contratos . . . . .	607
790. Doctrina de Pothier acerca de la teoría de los riesgos en el contrato de venta . . . . .	610
791. Innovaciones introducidas por el Código francés en este punto . . . . .	612
792. Diversas opiniones acerca del alcance de la disposición del artículo 1138 del Código francés . . . . .	612

793. Según Baudry-Lacantinerie, Larombière y Planiol, los riesgos en la venta son para el comprador, porque es propietario de la cosa y no por ser acreedor de cuerpo cierto . . . . .	613
794. Según Laurent, Marcadé, Aubry et Rau, Colmet de Santerre, y otros, el comprador soporta los riesgos no por ser propietario sino porque es acreedor de cuerpo cierto . . . . .	615
795. Razones que hacen preferible la opinión de Baudry-Lacantinerie; utilidad de esta cuestión . . . . .	618
796. Disposición del Código italiano sobre los riesgos en el contrato de venta . . . . .	619
797. Según el Código holandés, el comprador sufre los riesgos de la cosa vendida desde que se celebra el contrato, aunque la cosa no haya sido entregada . . . . .	619
798. El mismo principio consagra el Código español . . . . .	619
799. Disposiciones del Código Civil alemán acerca de los riesgos en los contratos bilaterales; innovaciones introducidas por este Código . . . . .	620
800. Disposiciones de la legislación inglesa y del Código austríaco sobre los riesgos en la compraventa . . . . .	624
801. Precepto del Código argentino sobre esta materia . . . . .	625
802. Disposiciones del Código federal de las obligaciones de Suiza sobre los riesgos en la compraventa . . . . .	625
803. En qué consiste la teoría de que los riesgos en los contratos bilaterales son para el acreedor, o sea, la que se resume en la máxima <i>res perit creditori</i> . . . . .	625
804. Fundamentos de la teoría <i>res perit creditori</i> . . . . .	626
805. Crítica de esta teoría . . . . .	630
806. En qué consiste la teoría <i>res perit domino</i> , o sea, la que sostiene que las cosas deben perecer para su dueño, aunque sean objeto de un contrato bilateral . . . . .	635
807. Fundamentos de esta teoría . . . . .	635
808. Críticas que se le hacen . . . . .	636
809. Error en que incurrió nuestro Código al adoptar el principio del Código francés sobre los riesgos de un cuerpo cierto cuya entrega se debe . . . . .	638
810. La regla general en nuestro Código es que las cosas perecen para su dueño y la excepción es que los riesgos del cuerpo cierto cuya entrega se debe sean de cargo del acreedor; fundamentos de esta aseveración . . . . .	640
811. Los riesgos de la cosa vendida son para el comprador desde que se perfecciona el contrato, aunque la cosa no haya sido entregada . . . . .	643
812. En qué casos los riesgos de la cosa vendida acaecidos antes de la entrega son para el vendedor . . . . .	644
813. A quién pertenecen los riesgos en la venta celebrada bajo condición suspensiva . . . . .	645
814. A quién pertenecen los riesgos en la venta celebrada bajo condición resolutoria . . . . .	649
815. Los riesgos en las ventas a plazo . . . . .	652
816. Los riesgos en las ventas alternativas . . . . .	653
817. A quién pertenecen los riesgos de la cosa en las ventas de género . . . . .	653
818. Los riesgos en las ventas al gusto . . . . .	654

SECCION SEGUNDA

Obligación de entregar propiamente dicha

1º ALCANCE DE ESTA OBLIGACION

819. Diversos aspectos desde los cuales puede ser considerada esta obligación .	654
820. En el Derecho Romano el vendedor no estaba obligado a dar al comprador el dominio de la cosa vendida sino su posesión tranquila y pacífica . . .	654
821. Modificaciones introducidas al Derecho Romano por el derecho intermedio . . . . .	656
822. Según el Código francés, el contrato de venta impone al vendedor la obligación de transferir el dominio de la cosa, dominio que se transfiere por el solo efecto del contrato sin necesidad de tradición . . . . .	656
823. En el Código alemán el contrato de venta impone al vendedor la obligación de transferir la propiedad de la cosa vendida . . . . .	659
824. Según nuestro Código, el vendedor está obligado a dar al comprador la posesión tranquila y pacífica de la cosa vendida, tanto legal como material, pero no a transferir el dominio; éste se transfiere como consecuencia de verificar la entrega por la tradición. Fundamentos de esta opinión . . . .	659
825. El vendedor debe transferir al comprador todos los derechos que tenga sobre la cosa, de modo que si es su propietario debe cederle su derecho de dominio . . . . .	662
826. La obligación de entregar no puede cumplirse por partes, salvo pacto en contrario . . . . .	663
827. En las ventas mercantiles el comprador tampoco está obligado a recibir la cosa por partes, a menos que acepte las entregas parciales que le haga el vendedor; efectos que produce la aceptación de estas entregas . . . . .	663
828. La obligación de entregar debe cumplirse en los términos estipulados . . .	665

2º FORMA EN QUE DEBE HACERSE LA ENTREGA

829. La entrega de la cosa vendida se hace por la tradición . . . . .	665
-----------------------------------------------------------------------	-----

A) TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES

830. La tradición de los bienes raíces, de las minas, de los regadores de agua y de las naves se hace por la inscripción en el registro conservatorio respectivo . . . . .	665
831. Requisitos que deben concurrir para que se repute verificada la entrega del inmueble vendido . . . . .	667
832. El vendedor debe hacer al comprador entrega material del inmueble vendido . . . . .	668
833. La entrega material puede hacerse por cualquier medio que ponga al comprador en situación de gozar de la cosa . . . . .	668
834. La entrega material del inmueble vendido se entiende verificada si antes de recibirse de él el comprador lo da en arrendamiento a la misma persona en cuyo poder se encontraba al tiempo en que esa entrega debía efectuarse . . . . .	669

835. El hecho de conferir un poder al comprador de un terreno que no se compra en calidad de litigioso para que obtenga que sus poseedores le entreguen su posesión material, sea judicial o extrajudicialmente, no importa entrega material del terreno . . . . .	669
836. La entrega de los títulos de la propiedad que se vende no importa tampoco su entrega material . . . . .	669
837. La falta de entrega material del inmueble vendido da derecho al comprador para exigir esa entrega o la resolución del contrato . . . . .	670
838. La cláusula “queda facultado el portador de una copia autorizada de la escritura de venta para requerir las inscripciones del caso” no importa la tradición del inmueble. No es sino un mandato conferido a ese portador para que recabe la inscripción y una manifestación del consentimiento de las partes necesario para realizar la tradición . . . . .	675
839. Importancia que tiene la determinación del alcance y valor jurídico de esa cláusula en las ventas de bienes de menores en que la inscripción se hace cuando el vendedor ha llegado a la mayor edad . . . . .	676
840. Naturaleza de los obstáculos que puede encontrar en el desempeño de su cometido el comprador que ha sido autorizado en la escritura de venta para requerir las inscripciones del caso . . . . .	678
841. Cuando los obstáculos que encuentra el comprador no son imputables al vendedor ni impiden tampoco en absoluto la realización de la inscripción, el vendedor no tiene ninguna responsabilidad y a aquél incumbe subsanar dichos obstáculos . . . . .	678
842. Cuando los obstáculos que encuentra el comprador no puede subsanarlos por sí solo y provienen de un hecho imputable al vendedor, éste queda obligado a obviarlos . . . . .	679
843. Si el comprador, que no encuentra ningún obstáculo para practicar la inscripción, no la realiza por negligencia u otro motivo cualquiera imputable a su sola voluntad, no tiene ninguna acción contra el vendedor . . . . .	681
844. Si en el intervalo que media entre la venta y la inscripción el inmueble es embargado por un acreedor del vendedor, el comprador que ha sido facultado para requerir la inscripción tiene acción para impedir el cumplimiento o la resolución del contrato, aunque haya habido retardo por su parte para practicarla . . . . .	682
845. Las partes pueden firmar la inscripción, aunque hayan conferido poder a otra persona con dicho objeto . . . . .	682
846. Si la parte facultada para suscribir la inscripción muere antes de que se verifique, deben suscribirla los herederos del contratante difunto y el contratante que ha quedado vivo . . . . .	682
847. Cuando el tercero facultado para suscribir la inscripción fallece antes de realizarla, debe hacerse por las mismas partes o por la persona a quien faculden con ese objeto . . . . .	684
848. Si en el contrato de venta se faculta al portador de una copia autorizada de la escritura para que firme la inscripción, ese portador no podrá realizarla si alguna de las partes muere antes de que se efectúe . . . . .	684
849. Si en el tiempo que media entre la venta y la inscripción el inmueble vendido es embargado por los acreedores del vendedor, el comprador no puede interponer tercería de dominio . . . . .	684
850. Efectuada la inscripción del inmueble, el comprador adquiere sobre él los mismos derechos y acciones que tenía el vendedor, pudiendo demandarlo, en consecuencia, de quienes lo detenten . . . . .	685

851. Caso en que un mismo inmueble se venda separadamente a varias personas .....	685
852. Cuando el inmueble vendido por contratos distintos a dos o más personas no se ha entregado a ninguna de ellas, será preferido el comprador que tenga el título más antiguo .....	686
853. Si el inmueble vendido separadamente a varias personas ha sido entregado a una de ellas, ésta será preferida .....	686
854. Si el inmueble vendido separadamente a dos o más personas ha sido entregado materialmente a uno de los compradores y a otro de ellos se le ha hecho, con posterioridad, la tradición legal del mismo, este último será preferido .....	687
855. Si a ninguno de los compradores se le ha hecho la entrega legal del inmueble, aun cuando a uno de ellos se le haya dado su posesión material, será preferido el que tenga el título más antiguo .....	687
856. Si el inmueble vendido por separado a varias personas ha sido entregado a todas ellas, será preferido el comprador a quien se le entregó primeramente .....	688
857. La tradición de los inmuebles por destinación se hace conjuntamente con la del inmueble a que acceden .....	688

B) TRADICIÓN DE LOS BIENES MUEBLES

858. Requisitos para la tradición de los bienes muebles .....	688
859. En qué consiste la tradición real .....	689
860. Cuándo se entiende que la tradición es ficta o simbólica .....	689
861. En qué consiste la tradición a título de precario .....	690
862. Medios de realizar la entrega en las ventas mercantiles .....	690
863. El envío de las mercaderías vendidas al domicilio del comprador o a otro lugar convenido importa, en materia comercial, su tradición efectiva .....	690
864. La trasferencia o entrega del conocimiento, carta de porte o factura importa, en materia comercial, la entrega de la cosa vendida, siempre que la venta se refiera a mercaderías que vienen en tránsito por mar o por tierra .....	691
865. Se reputa hecha la entrega de la cosa vendida, en materia comercial, por el hecho de que el comprador ponga su marca, con el consentimiento del vendedor, en las mercaderías compradas .....	691
866. La entrega de la cosa vendida en materia mercantil se entiende verificada por cualquier otro medio, autorizado por el uso constante del comercio .....	692
867. Los medios de hacer la entrega en las ventas mercantiles no se aplican a las ventas civiles .....	692
868. El peso, la cuenta o la medida de las mercaderías vendidas en esta forma no importa su entrega .....	692
869. La prueba o ensayo de la cosa vendida en las ventas realizadas a prueba o ensayo no importa la entrega de la cosa .....	693
870. La entrega de la cosa vendida se reputa verificada, aunque las cosas queden en poder del vendedor, cuando en la escritura de venta el comprador declara que se da por recibido de la cosa .....	694
871. Si en el caso del número anterior el vendedor se niega a entregar la cosa al comprador, éste no puede pedir su entrega o la resolución del contrato, sino entablar las acciones que competan a su calidad de dueño .....	695
872. La tradición de los frutos de los árboles, de las yerbas de un campo y de los demás bienes que adhieren o son producidos por un inmueble se	

reputa hecha, cuando se venden separadamente del inmueble que adhieren, en el momento en que son separados de ese inmueble . . . . .	695
873. La tradición de los bienes a que se refiere el número anterior no puede hacerse por ningún otro medio que no sea por su separación del predio a que adhieren . . . . .	696
874. Cuando la venta recae sobre la clase de bienes a que se refiere el número 872, el vendedor tiene la obligación de dar al comprador todas las facilidades que sean necesarias para que pueda separarlos del predio a que acceden y de abstenerse de todos los actos que puedan molestarlo . . . . .	696
875. El comprador de un bosque no está obligado, salvo pacto en contrario, a extraer los árboles de raíz . . . . .	696
876. Mientras no se ha efectuado la tradición de los inmuebles vendidos, los acreedores del vendedor pueden embargarlos y el comprador no puede interponer tercera de dominio . . . . .	697
877. Efectuada la entrega de la cosa, el comprador adquiere sobre ella los mismos derechos que tenía el vendedor . . . . .	697
878. El comprador puede interponer tercera de dominio, aun cuando la cosa se encuentre en poder del vendedor, si en el contrato de venta se dio por recibido de ella . . . . .	697
879. Efectos que produce la quiebra del vendedor en lo que se refiere a la entrega de las mercaderías vendidas . . . . .	697
880. Caso de una cosa mueble vendida separadamente a varias personas . . . . .	698

C) TRADICIÓN DE LAS COSAS INCORPORALES

881. Cosas que son objeto de esta tradición . . . . .	699
882. Los derechos reales de usufructo, habitación, censo e hipoteca se transfieren por la inscripción en el registro conservatorio respectivo . . . . .	699
883. La tradición de un derecho o cuota indivisa sobre un bien raíz determinado se hace por la inscripción en el Registro Conservatorio respectivo . . . . .	700
884. Cómo se hace la tradición del derecho de herencia . . . . .	700
885. Cómo se hace la tradición del derecho de servidumbre . . . . .	701
886. La tradición de los derechos personales se hace por la entrega del título hecho por el cedente al cesionario . . . . .	701
887. Si el crédito que se cede es hipotecario, la cesión debe inscribirse en el registro conservatorio respectivo . . . . .	702
888. La tradición de los documentos al portador, sean civiles o comerciales, se hace por su entrega manual . . . . .	703
889. La tradición de los documentos a la orden, sean civiles o comerciales, se hace por el endoso . . . . .	703
890. Las acciones nominativas de las sociedades anónimas se transfieren por la inscripción que de ellas debe hacerse en los registros de la respectiva sociedad . . . . .	704
891. Cómo se transfieren las pólizas de seguro . . . . .	704
892. Cómo se transfieren las marcas de fábrica o de comercio . . . . .	704
893. Cómo se transfieren los privilegios exclusivos . . . . .	704
894. Cómo se transfiere la propiedad literaria y artística . . . . .	705

3° LUGAR Y EPOCA EN QUE DEBE HACERSE LA ENTREGA

895. Lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa vendida . . . . .	705
896. Lugar en que debe hacerse la entrega en la venta mercantil . . . . .	706
897. Epoca en que debe hacerse la entrega de la cosa vendida . . . . .	706
898. El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, aunque no se haya señalado época para la entrega, cuando de la naturaleza de la cosa o de las circunstancias de la venta se desprende que la intención de las partes no ha sido imponer al vendedor la obligación de entregar la cosa tan luego como ella se pacte . . . . .	707
899. Epoca en que debe hacerse la entrega en las ventas mercantiles . . . . .	707
900. En qué consiste el derecho de retención del vendedor; requisitos para que pueda ejercitarlo . . . . .	708
901. El derecho de retención del vendedor se extingue cuando el comprador paga o se allana a pagar el precio íntegro . . . . .	709
902. Para que el vendedor pueda retener la cosa vendida se requiere que no se haya fijado plazo para el pago del precio . . . . .	710
903. El vendedor puede negarse a entregar la cosa, aunque se haya fijado plazo para el pago del precio, cuando la fortuna del comprador hubiere menguado considerablemente después del contrato, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio . . . . .	711
904. Para que el vendedor pueda retener la cosa en el caso contemplado en el número anterior, se requiere que la fortuna del comprador disminuya considerablemente de modo que el vendedor esté en peligro inminente de perder el precio . . . . .	712
905. Para que el vendedor pueda retener la cosa en el caso a que se refiere el número 903, no es necesario que el comprador sea declarado en quiebra, concurso o insolvencia . . . . .	712
906. Es menester que la disminución de la fortuna del comprador sea efectiva . . . . .	713
907. El vendedor puede retener la cosa en el caso a que se refiere el número 903 cuando las cauciones ofrecidas por el comprador han disminuido considerablemente o se han extinguido por hecho o culpa suya, o cuando no ha constituido las ofrecidas . . . . .	714
908. Para que el vendedor recobre su derecho de retención, aun cuando se haya estipulado un plazo para el pago del precio, se requiere también que la disminución de la fortuna del comprador sea posterior a la venta . . . . .	715
909. El comprador puede exigir la entrega de la cosa en el caso del número 903, siempre que pague el precio o asegure el pago . . . . .	717
910. El vendedor, en materia mercantil, no está obligado a entregar la cosa vendida, aunque haya dado plazo para el pago del precio, si en el tiempo medio entre la fecha del contrato y la entrega hubieren decaído las facultades del comprador, a menos que se rinda fianza que dé una seguridad satisfactoria . . . . .	717

4° DE LOS GASTOS QUE ORIGINA LA ENTREGA

911. Los gastos que demanda la ejecución de la obligación del vendedor son de entrega y de transporte . . . . .	718
912. Qué son gastos de entrega . . . . .	718

913. Qué son gastos de transporte .....	719
914. El vendedor soporta los gastos de entrega y el comprador los gastos de transporte .....	719
915. Si el vendedor se obliga a entregar la cosa en un lugar diverso de aquel en que se encuentra, los gastos que origine la traslación de la cosa son de su cuenta .....	721
916. Sobre el vendedor pesan las contribuciones que gravan la fabricación del alcohol y del tabaco aun cuando la entrega se haga en el mismo recinto de la fábrica .....	721
917. Quién soporta los gastos en las ventas mercantiles .....	722

5° EN QUE ESTADO DEBE ENTREGARSE LA COSA VENDIDA

918. El vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato .....	722
919. Qué comprende la obligación de entregar lo que reza el contrato .....	723

A) LA COSA DEBE ENTREGARSE EN EL ESTADO EN QUE SE HALLE AL TIEMPO DEL CONTRATO

920. De dónde fluye esta obligación .....	723
921. Qué se entiende por entregar la cosa en el estado en que se encuentre al tiempo del contrato .....	724
922. A quién incumbe probar que la cosa vendida se encuentra en el estado que existía al tiempo del contrato .....	725
923. En qué estado deben entregarse las cosas que se venden determinándolas por su clase o género .....	725

B) LA COSA DEBE ENTREGARSE CON LOS FRUTOS QUE HAYA PRODUCIDO DESDE EL DIA DEL CONTRATO

924. En qué consiste esta obligación .....	727
925. Al comprador pertenecen los frutos naturales pendientes al tiempo de la venta y los que en lo sucesivo produzca la cosa .....	729
926. Los frutos civiles que la cosa produzca después del contrato pertenecen al comprador .....	729
927. Los frutos civiles pendientes al tiempo de la venta pertenecen al vendedor hasta el día del contrato y desde este momento son para el comprador ...	730
928. Resumen de los párrafos anteriores .....	732
929. Para que los frutos antes mencionados pertenezcan al comprador se requiere que no se haya fijado plazo para su entrega o que no se haya estipulado que ésta se haga en el evento de una condición .....	732
930. Los frutos civiles exigibles antes de la venta y pagados después de su celebración pertenecen al vendedor .....	732
931. Los frutos civiles correspondientes a períodos de tiempo posteriores al contrato pertenecen al comprador, aunque hayan sido pagados anticipadamente, es decir, antes de la venta .....	732
932. Excepciones a la regla general que rige los frutos en el contrato de venta .	733
933. Cuando se estipula un plazo para la entrega, los frutos que produzca la cosa entre la venta y el vencimiento de aquél son para el vendedor .....	734

934. Si se estipula que la entrega se hará en el evento de una condición, los frutos que produzca la cosa en el tiempo que media entre la venta y el cumplimiento de aquella también son para el vendedor . . . . .	734
935. Las partes pueden modificar las reglas relativas a los frutos . . . . .	735
936. Si de la venta se exceptúa el trigo sembrado con la mano, se entiende que también se exceptúa el que ha brotado de los granos caídos de las espigas . . . . .	735
937. Los frutos en las ventas genéricas son para el vendedor hasta el momento en que la cosa se individualice . . . . .	735
938. Las reglas establecidas para los frutos por el artículo 1816 del Código Civil se aplican a las ventas hechas por la justicia . . . . .	736
939. También se aplican a las ventas mercantiles . . . . .	736
940. La venta de una vaca, yegua u otra hembra comprende la del hijo que lleva en el vientre o que amamanta; pero no la del que puede pacer y alimentarse por sí solo . . . . .	736

C) LA COSA VENDIDA DEBE ENTREGARSE CON TODOS SUS ACCESORIOS

941. De dónde emana esta obligación . . . . .	737
942. El vendedor debe entregar la cosa con los accesorios que la cosa tenga al tiempo del contrato . . . . .	738
943. En la venta de una finca se comprenden todos los accesorios que, según la ley, se reputan inmuebles . . . . .	738
944. La regla indicada en el número anterior se aplica a las propiedades raíces propiamente dichas, a los edificios, a las minas y a las salitreras . . . . .	738
945. El vendedor está obligado a entregar los accesorios de la cosa vendida aun cuando la venta recaiga sobre cosas muebles . . . . .	738
946. La obligación de entregar los accesorios de la cosa vendida también la tiene el vendedor en las ventas judiciales forzadas . . . . .	739
947. Las partes pueden modificar esta obligación . . . . .	739
948. A quién incumbe la prueba de que la cosa vendida lo ha sido con sus accesorios . . . . .	739
949. La determinación de los accesorios que entran en la venta es una cuestión de hecho . . . . .	740
950. Método que se observará en el estudio de los accesorios que se incluyen en la venta . . . . .	740

1º *Accesorios en las ventas de inmuebles*

951. Cuáles son los accesorios materiales que se comprenden en la venta de un inmueble . . . . .	740
1º Los árboles y plantas . . . . .	741
2º Las losas de un pavimento . . . . .	742
3º Los tubos de las cañerías . . . . .	742
4º Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca . . . . .	742
5º Los cierros, cercas, alambrados, puentes, etc. . . . .	743
6º Los abonos existentes en la finca y destinados por su dueño a mejorarla . . . . .	743

7º Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo, pertenecen al dueño de éste . . . . .	743
8º Los animales que se guarden en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares con tal que estos adhieran al suelo o sean parte del suelo mismo o de un edificio . . . . .	744
9º La tierra y la arena . . . . .	745
10º Las minas de carbón y demás fósiles . . . . .	745
952. Los bienes indicados en el número precedente quedan incluidos en la venta sin necesidad de pacto expreso sobre el particular . . . . .	746
953. La enumeración que hacen los artículos 570 y siguientes del Código Civil no es taxativa . . . . .	746
954. El terreno de aluvión agregado a la finca antes de la venta también se incluye en ésta . . . . .	746
955. En la venta del suelo se comprenden los edificios, galpones, graneros, bodegas, molinos y hornos construidos en él, a menos que se exceptúen expresamente . . . . .	746
956. En la venta de una finca se comprenden las capillas y cementerios particulares situados en ella como también los ornamentos, vasos y demás objetos pertenecientes a dichas capillas y cementerios . . . . .	746
957. La leña y el carbón existentes en la finca vendida se incluyen en su venta cuando están destinados al uso o cultivo de la finca; en caso contrario, aunque sean producidos por ella, no se comprenden en la venta . . . . .	747
958. En la venta de una finca no se incluyen los muebles de la casa que haya en ella . . . . .	747
959. Casos que pueden presentarse acerca de la obligación del vendedor de entregar los accesorios de la finca cuando ésta se vende en lotes o parcelas . . . . .	747
960. <i>Primer caso.</i> Cuando todo el fundo se vende en lotes o parcelas no se comprenden en estas ventas los accesorios empleados en su explotación . . . . .	748
961. <i>Segundo caso.</i> Cuando se vende una parte del fundo en lotes o parcelas, tampoco se comprenden en la venta los accesorios destinados a su explotación . . . . .	749
962. <i>Tercer caso.</i> Cuando todo el fundo se vende en lotes, el comprador a quien le ha correspondido la parte de terreno en que están situados los edificios del fundo, tampoco tiene derecho a los enseres del mismo ni aunque se encuentren en dichos edificios . . . . .	749
963. <i>Cuarto caso.</i> Cuando se vende la mitad o una parte alícuota del fundo, en la venta se incluye la parte de accesorios que corresponde a la porción vendida . . . . .	749
964. En la venta de una finca se comprenden las servidumbres establecidas en su beneficio . . . . .	749
965. Si se vende una parte de un predio que viene a quedar separada del camino, el comprador tiene derecho a que se le conceda una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna, aunque nada se estipule sobre el particular en la escritura de venta . . . . .	750
966. En la venta de una finca no se incluyen los derechos afectos a la persona misma del vendedor . . . . .	750
967. En la venta de una finca se comprende el agua con que se la riega, aunque nada se estipule al respecto . . . . .	751
968. Las partes pueden vender el predio con una dotación de agua fija y determinada o con los derechos de agua con que se riega o cultiva, sin precisarlos . . . . .	751

969. Cuando en el contrato se señala una dotación exacta de agua, el vendedor debe entregar toda esa dotación .....	752
970. Si en el contrato no se señala una cantidad fija y determinada de agua, limitándose las partes a decir que el fundo se vende con los derechos de agua con que se riega o cultiva, el vendedor no tiene más obligación que entregar el agua con que se regaba al tiempo de la venta, cualquiera que ella sea .....	752
971. Cuando la venta se hace con “toda el agua de la toma tal o cual”, el vendedor no está obligado a entregar toda el agua del estero en donde esa toma está ubicada, sino únicamente la que corresponde a la “toma” indicada ..	752
972. Dificultades que puede originar la obligación de entregar el agua de la finca vendida cuando la cantidad con que se riega, al tiempo de la venta, es más que suficiente o es insuficiente para el cultivo y las partes nada han estipulado sobre el particular .....	752
973. <i>Primer caso.</i> Si el agua del fundo es excesiva para su riego, el vendedor debe entregarla en su totalidad, si toda ella estaba empleada en su cultivo al tiempo del contrato .....	753
974. <i>Segundo caso.</i> Cuando el agua es excesiva para el cultivo del fundo y éste se vende en el estado en que se encuentra al tiempo del contrato, el vendedor debe entregar toda la dotación de agua que entonces tenía .....	754
975. <i>Tercer caso.</i> Si el agua es insuficiente para el riego, háyase o no vendido la cosa en el estado en que se encuentra al tiempo del contrato, el vendedor no tiene más obligación que entregar el agua de que dispone la finca ....	754
976. Cuando la finca se vende en lotes o parcelas para ser cultivadas, el vendedor debe entregar a cada comprador la dotación de agua que proporcionalmente corresponda a cada lote .....	754
977. Cuando la finca se vende en lotes o parcelas para población, el vendedor sólo está obligado a proporcionar el agua necesaria para la bebida y para los menesteres domésticos; excepciones .....	755
978. Cuando en la venta de una chacra para población se dice que tiene agua corriente que irá por la calle en conformidad a las ordenanzas municipales, pudiendo regar el comprador cuando lo necesite, de la calle al interior, el vendedor no está obligado a hacer entrar el agua de la calle a los sitios vendidos .....	755
979. Cuando se vende una casa dentro de los límites urbanos de la ciudad, el vendedor, aunque nada se estipule al respecto, debe proporcionar al comprador el agua corriente que tenía al tiempo del contrato .....	756
980. Alcance jurídico de la frase “el fundo se vende con todos sus usos, costumbres y servidumbres” .....	756
981. Alcance jurídico de la frase “la finca se vende en el estado en que actualmente se encuentra” .....	757
982. Cuestiones a que puede dar origen esta frase .....	757
983. Si al tiempo de la venta la finca vendida no tenía agua para su riego o tenía menos de la necesaria, el vendedor, que la ha enajenado en el estado en que se encuentra al tiempo del contrato, no tiene más obligación que entregar el agua que entonces tenía .....	757
984. Si en la venta se dice que el vendedor entregará la propiedad en el mismo estado en que fue entregada cuando él la adquirió, debe entregar toda el agua que en esa fecha tenía y no únicamente la que tenga al tiempo de la nueva venta .....	757
985. La frase indicada en el número 981 confirma lo dispuesto por el artículo 1830 del Código Civil .....	758

986. Si la cosa vendida adeuda contribuciones vencidas o dividendos devengados, unas y otros son de cargo del vendedor, aunque se venda en el estado en que se encuentre al tiempo del contrato . . . . .	758
987. Qué se entiende por vender una cosa tal como la gozaba el vendedor . . .	759
988. Accesorios que se comprenden en la venta de una casa o edificio . . . . .	759
989. En la venta de una casa no se comprende el mobiliario con que se la guarnece . . . . .	760
990. En las ventas de una casa o edificio se comprende, salvo pacto en contrario, el suelo en que está edificado . . . . .	761
991. En la venta de una fábrica quedan incluidos los canales que sirven para traer el agua a la fábrica y para sacarla de ella, a menos que el vendedor conserve en su poder los terrenos adyacentes a dicha fábrica y que se riegan con las aguas de esos canales . . . . .	761
992. La venta de un establecimiento termal comprende el derecho de aprovechar las aguas que lo constituyen . . . . .	762
993. Cuáles son los accesorios de una mina . . . . .	762
994. En qué casos se incluyen en la venta de un inmueble las cosas que, siendo sus accesorios, se encuentran separadas de él al tiempo del contrato . . . . .	762
995. Los accesorios de la cosa vendida deben entregarse en el estado en que se encontraban al tiempo del contrato . . . . .	763
996. Si de la venta de una finca se excluyen ciertas plantaciones, también queda excluido el terreno en que se encuentran, a menos que de la intención expresa o tácita de las partes resulte lo contrario . . . . .	764
997. El vendedor de un inmueble no está obligado a entregar al comprador, salvo pacto en contrario, los títulos que acreditan su dominio y el de sus antecesores . . . . .	764
998. El vendedor de una propiedad que está sometida a litigio con su detentador o supuesto propietario no está obligado a conferir poder al comprador para que éste continúe el juicio, a no ser que se pacte lo contrario . .	765
999. Los accesorios de un inmueble también pueden consistir en bienes incorporales . . . . .	765
1000. El vendedor está obligado a entregar todos aquellos derechos que emanan de la calidad de propietario o poseedor de la cosa y que se refieren a ésta, aunque nada se estipule al respecto, derechos que se transfieren sin necesidad de pacto especial . . . . .	765
1001. Derechos que no se transfieren al comprador sino en virtud de un pacto expreso y respecto de los cuales el vendedor no tiene obligación de entregarlos . . . . .	766

*2º Accesorios en las ventas de muebles*

1002. Dificultad que presenta la determinación de estos accesorios . . . . .	767
1003. Accesorios que se comprenden en la venta de un establecimiento comercial . . . . .	768
1004. En la venta de un almacén o establecimiento de comercio se comprende el nombre por el cual es conocido . . . . .	768
1005. En la venta de un establecimiento de comercio se comprende la facultad de usar el nombre del vendedor durante el tiempo que sea necesario para que el comprador se acredite ante el público . . . . .	769
1006. La venta de un establecimiento mercantil da derecho al comprador para hacerse llamar sucesor del vendedor por un tiempo ilimitado . . . . .	770

1007. En qué caso la venta de un establecimiento comercial comprende las marcas que indican el origen y calidad de las mercaderías que en él existen . . . .	770
1008. Otros accesorios que se incluyen en la venta de un establecimiento mercantil . . . . .	771
1009. La venta de un establecimiento mercantil no incapacita al vendedor, a menos que se estipule lo contrario, para abrir un nuevo almacén o establecimiento análogo al que se vendió; efectos que produce la estipulación por la cual se impone esa prohibición al vendedor . . . . .	771
1010. El comprador de un edificio que carece de salida a la calle y que va a destinarlo a tienda o almacén tiene derecho para exigir del vendedor, que conserva la parte del edificio que da a la calle, que le permita colocar el rótulo de su tienda o almacén en la muralla que da a aquella, aunque nada se haya estipulado al respecto . . . . .	773
1011. El comprador de mercaderías u objetos que se producen en una fábrica que reviste ordinariamente sus artículos de una marca o sello destinado a individualizarlos tiene derecho para exigir que las mercaderías que compra lleven dicha marca o sello . . . . .	773
1012. Accesorios que se comprenden en la venta de una nave . . . . .	774
1013. Accesorios que se comprenden en la venta de un caballo . . . . .	774
1014. Accesorios que se incluyen en la cesión de un crédito personal . . . . .	774
1015. La venta de acciones de una sociedad anónima lleva consigo la de los dividendos no acordados y que en lo sucesivo se paguen . . . . .	774
1016. La venta de un cuadro u obra de arte confiere al comprador el derecho de reproducirla, aunque nada se estipule al respecto . . . . .	775

6º EFECTOS QUE PRODUCE LA FALTA DE ENTREGA DE LA COSA VENDIDA

1017. Acciones que competen al comprador cuando el vendedor no cumple su obligación de entregar . . . . .	778
1018. Cuándo se entiende que el vendedor no cumple su obligación de entregar . . . . .	779
1019. La falta de entrega de la cosa misma autoriza al comprador para ejercitar las acciones que establece el artículo 1826 del Código Civil . . . . .	779
1020. La falta de entrega legal o material del inmueble vendido autoriza al comprador para ejercitar esas acciones . . . . .	780
1021. La entrega de una cosa diversa de la vendida también lo autoriza para ejercitarlas . . . . .	780
1022. Si se vende un conjunto de mercaderías y el vendedor no las entrega en la cantidad estipulada, el comprador puede exigir su entrega completa o la resolución del contrato . . . . .	780
1023. Si el vendedor no entrega las mercaderías de la calidad convenida o si no entrega mercaderías sanas y de regular calidad, cuando ninguna se ha señalado, el comprador puede igualmente ejercitar esas acciones . . . .	781
1024. La falta de entrega de los frutos o accesorios de la cosa vendida autoriza al comprador para exigir su entrega o la resolución del contrato . . . . .	781
1025. Si el vendedor no entrega la cosa en los términos y forma estipulados, el comprador puede hacer uso de esas acciones . . . . .	782
1026. La violación de cualquiera otra de las obligaciones que el contrato imponga al vendedor habilita al comprador para ejercitar esas acciones . . . .	782

1027. Requisitos para que el comprador pueda ejercitar esas acciones . . . . .	782
1028. <i>Primer requisito.</i> Que el vendedor esté constituido en mora de entregar. Cuándo se entiende que lo está . . . . .	782
1029. <i>Segundo requisito.</i> Que la mora sea imputable a hecho o culpa del vendedor. Qué se entiende por caso fortuito para estos efectos; hechos que constituyen caso fortuito y hechos que no lo constituyen . . . . .	784
1030. <i>Tercer requisito.</i> Que el comprador se ane a pagar el precio o se le haya fijado un plazo para hacerlo . . . . .	788
1031. El ejercicio de las acciones que señala el artículo 1826 del Código Civil corresponde al comprador, a sus herederos y cesionarios, pero en ningún caso al vendedor . . . . .	788
1032. La acción que compete al comprador para exigir la entrega de la cosa vendida es una acción meramente personal y no real . . . . .	788
1033. Consecuencias que fluyen del principio formulado en el número precedente . . . . .	791
1034. Esta acción no puede intentarse contra ninguna persona que no sea el vendedor o sus representantes . . . . .	791
1035. Esta acción tampoco puede dirigirse contra la persona a quien el vendedor haya enajenado y entregado la cosa vendida con posterioridad a la venta hecha al primer comprador a quien no se le entregó . . . . .	792
1036. Esta acción es mueble o inmueble según sea la naturaleza de la cosa vendida; juez competente para conocer de ella . . . . .	792
1037. El comprador puede exigir la entrega de la cosa vendida por la vía ordinaria o por la vía ejecutiva, según sea la naturaleza del título . . . . .	793
1038. La acción resolutoria es personal . . . . .	793
1039. El comprador puede ejercitar la acción resolutoria aunque en el contrato no se haya estipulado ninguna cláusula resolutoria . . . . .	793
1040. La resolución no se opera de pleno derecho sino en virtud de la sentencia judicial que declara resuelto el contrato . . . . .	793
1041. El vendedor puede enervar la acción resolutoria entregando la cosa antes de dictarse la sentencia judicial . . . . .	793
1042. La resolución puede declararse por el juez, aunque el comprador no la pida expresamente en su demanda, si en ella se limita a solicitar la devolución del precio y la indemnización de perjuicios, es decir, los efectos de la resolución . . . . .	794
1043. El juez no puede conceder un plazo al vendedor a quien se demanda por la resolución del contrato para que dentro de él cumpla su obligación . . . . .	795
1044. En qué caso puede pedirse la resolución parcial de un contrato de venta por falta de entrega de la cosa vendida . . . . .	795
1045. Las partes pueden estipular un pacto comisorio para el caso en que el vendedor no cumpla su obligación; efectos que produce dicho pacto en el contrato de venta . . . . .	795
1046. Las acciones que señala el artículo 1826 del Código Civil no pueden deducirse conjuntamente, a menos que se entablen una como subsidaria de la otra . . . . .	796
1047. El comprador puede renunciar esas acciones; la interposición de una no importa renuncia de la otra . . . . .	796
1048. La acción de entrega prescribe en conformidad a las reglas generales . . . . .	796
1049. El vendedor a quien se le exige la entrega de la cosa vendida no puede alegar la prescripción adquisitiva del dominio de dicha cosa sino la extintiva de la acción del comprador . . . . .	797

1050. La acción resolutoria prescribe en conformidad a las reglas generales . . .	797
1051. Pronunciada la resolución, el vendedor debe restituir al comprador el precio o parte de precio que éste haya pagado con sus intereses legales a contar desde la contestación de la demanda . . . . .	797
1052. El comprador, a su vez, debe restituir la cosa si la hubiere recibido sin los frutos que haya producido mientras estuvo en su poder . . . . .	798
1053. Perjuicios que debe indemnizar el vendedor una vez que se pronuncia la resolución del contrato . . . . .	798
1054. Perjuicio que debe indemnizar el vendedor cuando el comprador exige la entrega de la cosa vendida . . . . .	800
1055. El comprador a quien no se han entregado las mercaderías vendidas en el plazo estipulado puede adquirir otras a costa del vendedor . . . . .	802
1056. Acciones que competen al comprador en las ventas mercantiles cuando el vendedor retarda la entrega de la cosa vendida . . . . .	803
1057. Acciones que competen al comprador en las ventas mercantiles cuando, después de perfeccionada la venta, el vendedor consume, altera o enajena y entrega a otro las mercaderías vendidas . . . . .	803
1058. Referencia al capítulo de las obligaciones del comprador por lo que hace a las materias tratadas en este párrafo . . . . .	803

7º REGLAS RELATIVAS A LAS VENTAS DE INMUEBLES HECHAS  
CON INDICACION DE LA CABIDA

1059. Importancia de esta materia . . . . .	804
1060. Las reglas que establecen los artículos 1831 y siguientes del Código Civil se aplican únicamente a los predios rústicos y no a los urbanos . . . . .	804
1061. Los predios urbanos tampoco quedan incluidos en la disposición del artículo 1835 del Código Civil . . . . .	806
1062. Si el predio urbano que se vende no tiene la cabida estipulada en el contrato, el comprador no puede hacer uso de las acciones que señala el artículo 1832 del Código Civil sino únicamente de las que establece el artículo 1826 del mismo Código . . . . .	807
1063. Qué se entiende por predios rústicos y por predios urbanos para los efectos de los artículos 1831 y siguientes . . . . .	807
1064. Naturaleza de los predios que están dedicados parte al cultivo y parte a habitación . . . . .	809
1065. Naturaleza de los sitios que se venden para población . . . . .	809
1066. Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida o como una especie o cuerpo cierto . . . . .	809
1067. Cuándo se entiende que la venta se hace con relación a cabida y cuándo como cuerpo cierto . . . . .	809
1068. Requisitos que debe llenar la venta de un predio rústico para que se entienda celebrada con relación a cabida . . . . .	811
1069. El primer requisito consiste en que la venta recaiga sobre un predio que constituya un cuerpo cierto y determinado . . . . .	812
1070. El segundo requisito consiste en que la venta se haga con indicación de la cabida; formas en que ésta puede mencionarse en el contrato . . . . .	812
1071. El tercer requisito consiste en que el precio se fije en atención a la cabida del predio. No es necesario que el precio se fije en total . . . . .	813

1072. El cuarto requisito consiste en que las partes no renuncien en el contrato las acciones que les puedan corresponder si la cabida real es diferente de la cabida declarada . . . . .	814
1073. Cuándo se entiende que un predio rústico se vende como cuerpo cierto .	814
1074. Cuando en el contrato se dice que el predio se vende <i>ad-corpus</i> la venta es de cuerpo cierto . . . . .	816
1075. Si en el contrato se señala una cabida aproximada, valiéndose de la expresión “más o menos” la venta no se entiende hecha con relación a cabida sino que es de cuerpo cierto . . . . .	817
1076. Pueden venderse varios predios a la vez con relación a cabida o como cuerpos ciertos . . . . .	820
1077. Tanto la venta con relación a cabida como la de cuerpo cierto se perfeccionan cuando hay acuerdo en la cosa y en el precio y se llenan las solemnidades legales . . . . .	820
1078. Las disposiciones de los artículos 1831 y siguientes se aplican a las ventas forzadas, sean judiciales o de expropiación por causa de utilidad pública . . . . .	820
1079. En las ventas forzadas o voluntarias que se realizan por el ministerio de la justicia, para determinar si la venta es de cuerpo cierto o con relación a cabida, se atiende a las bases del remate y no a la escritura de venta . . .	821
1080. Las disposiciones de los artículos 1831 y siguientes se aplican al arrendamiento de predios rústicos . . . . .	822
1081. Caso en que se vende un predio rústico determinado sin indicación de cabida a razón de tanto la unidad de medida . . . . .	822
1082. Caso en que se vende cierto número de medidas que deben tomarse de un terreno más grande, a razón de tanto la medida o por un precio global . . . . .	823
1083. División del capítulo . . . . .	823

A) EFECTOS QUE PRODUCE LA VENTA DE UN PREDIO RÚSTICO QUE SE VENDE CON RELACIÓN A SU CABIDA

1084. Situaciones que pueden presentarse cuando el predio rústico se vende con relación a su cabida . . . . .	824
1085. <i>Primera situación.</i> La cabida real es mayor que la declarada . . . . .	824
1086. Caso en que el precio de la cabida que sobra es igual a la décima parte del precio de la cabida real . . . . .	826
1087. <i>Primer caso.</i> El precio de la cabida que sobra no excede de la décima parte del precio de la cabida real, es decir, hay un exceso de cabida simplemente. Cuando así ocurre, el comprador debe aumentar proporcionalmente el precio . . . . .	826
1088. Cuando la cabida real excede simplemente de la declarada, el comprador no puede desistirse del contrato . . . . .	827
1089. <i>Segundo caso.</i> El precio de la cabida que sobra es mayor que la décima parte del precio de la cabida real. Acciones que en este caso competen al comprador . . . . .	827
1090. El comprador tiene derecho a los perjuicios cuando se desiste del contrato únicamente . . . . .	827
1091. A quién competen las acciones que establece el inciso 1º del artículo 1832 . .	828
1092. En qué caso el comprador que opta por el aumento del precio debe pagar los intereses correspondientes a ese aumento . . . . .	828

1093. Cuando la cabida real excede de la declarada, sea que el precio de la cabida que sobre alcance o no a más de la décima parte del precio de la cabida real, el comprador no puede exigir que el vendedor le entregue la cabida señalada en el contrato y separe del predio el terreno que sobra . . . . .	828
1094. <i>Segunda situación.</i> La cabida real es menor que la declarada . . . . .	829
1095. <i>Primer caso.</i> El precio de la cabida que falta no excede de la décima parte del precio de la cabida completa, es decir, la cabida real es simplemente menor que la declarada. Acciones que competen al comprador en este caso . . . . .	830
1096. Fundamento de la disposición del inciso segundo del artículo 1832 . . . . .	831
1097. Cuándo se entiende que al vendedor le es posible completar la cabida que falta . . . . .	832
1098. Cuando la cabida real es simplemente menor que la declarada, el comprador no puede pedir la resolución del contrato . . . . .	833
1099. En qué caso el comprador puede desistirse del contrato a pesar de que la cabida real es simplemente menor que la declarada . . . . .	833
1100. <i>Segundo caso.</i> El precio de la cabida que falta es mayor que la décima parte del precio de la cabida completa. Acciones que en este caso corresponden al comprador . . . . .	835
1101. El comprador sólo puede exigir perjuicios cuando se desiste del contrato . . . . .	835
1102. El comprador puede pedir que se le complete la cabida cuando el precio de la cabida que falta es mayor que la décima parte del precio de la cabida declarada . . . . .	835
1103. A quién competen las acciones que establece la ley para el caso en que el precio de la cabida que falta sea mayor que la décima parte del precio de la cabida completa . . . . .	836
1104. Formas en que puede hacerse la rebaja de precio en los dos casos que contempla el inciso 2º del artículo 1832 . . . . .	836
1105. Cuando el comprador opta por la rebaja del precio en cualesquiera de los dos casos que contempla el inciso 2º del artículo 1832, el vendedor que lo ha recibido no está obligado a restituir con intereses la parte que corresponda a esa rebaja . . . . .	836
1106. El vendedor puede exigir ejecutivamente el precio de venta de un predio que se ha vendido con relación a su cabida y que entregó al comprador, sin necesidad de probar que entregó toda la cabida declarada . . . . .	837
1107. Cuando la venta con relación a cabida se verifica en pública subasta, sea forzada o voluntaria, para saber si la cabida real es mayor o menor que la declarada, debe tomarse como término de comparación la cabida que se señala en las bases de remate consignadas en el expediente y no la que se indica en los avisos que han servido para anunciar la subasta . . . . .	837
1108. Si en las bases de remate se señala una cabida y en la escritura pública de venta se indica otra, para apreciar si la cabida real está o no conforme con la declarada, debe atenderse a la cabida señalada en las bases de remate . . . . .	838
1109. Cuando el predio se vende con relación a cabida, el vendedor, al entregarlo, no está obligado a practicar su mensura, salvo pacto en contrario . . . . .	838
1110. Si se estipula que el vendedor debe medir el predio, al hacer su entrega al comprador, los gastos que demande esa mensura son de cargo del vendedor . . . . .	839
1111. La cabida y mensura del predio deben indicarse y practicarse respectivamente en conformidad al sistema métrico decimal. . . . .	839

1112. Qué debe incluirse en la medida del predio para saber si la cabida real es mayor o menor que la declarada . . . . .	839
1113. En esa medida debe incluirse el aluvión formado antes de la venta; pero no el que se forma después de su celebración . . . . .	840
1114. La diferencia de calidad de alguna parte del predio no autoriza el ejercicio de las acciones que señala el artículo 1832 del Código Civil . . . . .	841
1115. Las acciones que establece ese mismo artículo tampoco pueden deducirse cuando el vendedor no entrega toda el agua o todos los accesorios a que se obligó por el contrato . . . . .	841
1116. Cómo se aplican las reglas del artículo 1832 cuando se venden dos o más predios con relación a cabida . . . . .	841
1117. Caso en que la unidad de medida de todos los fundos tiene el mismo valor. Hay que distinguir si se expresa la cabida de cada predio o si se expresa una cabida total . . . . .	842
1118. Caso en que las unidades de medida de cada fundo tienen diversos valores . . . . .	844
1119. Las partes pueden renunciar o modificar las reglas que señala el artículo 1832 del Código Civil . . . . .	845
1120. La cláusula que limita la responsabilidad del vendedor en una venta con relación a cabida en el sentido de que el comprador sólo tiene derecho a la restitución del precio cuando no pueda entrar en posesión de los terrenos vendidos por causas ajenas a su voluntad, no modifica las reglas del artículo 1832, pues se refiere a la responsabilidad del vendedor en caso de saneamiento por evicción . . . . .	846

B) EFECTOS QUE PRODUCE LA VENTA DE UN PREDIO RÚSTICO QUE SE VENDE COMO ESPECIE O CUERPO CIERTO

1121. Formas en que puede hacerse la venta de un predio rústico que se vende como cuerpo cierto . . . . .	847
1122. <i>Primer caso.</i> El predio rústico se vende como un cuerpo cierto, sin señalamiento de linderos. Efectos que produce la venta en este caso . . . . .	847
1123. <i>Segundo caso.</i> El predio rústico se vende como un cuerpo cierto, pero con señalamiento de linderos. Obligación que tiene el vendedor en este caso . . . . .	848
1124. Cuando el vendedor entrega todo el terreno comprendido dentro de los deslindes señalados, el comprador no tiene ninguna acción contra aquél, aunque la cabida del precio resulte inferior a la indicada incidentalmente en el contrato . . . . .	849
1125. Acciones que competen al comprador cuando el vendedor no entrega todo el terreno comprendido dentro de los deslindes señalados . . . . .	849
1126. Derechos que corresponden a las partes cuando, vendiéndose con señalamiento de linderos, el vendedor entrega más terrenos de los comprendidos en ellos, como si se entregaran terrenos adyacentes al predio vendido que no forman parte de él . . . . .	851
1127. Cuando se vende un predio con señalamiento de linderos, la obligación del vendedor de entregar lo comprendido en ellos se refiere únicamente al terreno y no a las demás cosas que se hallen dentro de los deslindes, como casas, galpones, agua, etc. . . . .	852
1128. Cuando se vende con señalamiento de linderos, el vendedor está obligado a entregar todos los terrenos comprendidos en ellos, sean de terceros	

o propios y cualquiera que sea la causa de su adquisición. Qué terrenos, sin embargo, no está obligado a entregar el vendedor aunque se comprendan dentro de los deslindes señalados en el contrato . . . . .	854
1129. En qué forma se calcula el precio del terreno que no se ha entregado para los efectos de determinar las acciones que competen al comprador cuando se vende un predio como cuerpo cierto con señalamiento de linderos . . . . .	855
1130. Cuando se vende un predio con señalamiento de linderos, el vendedor no está obligado a hacer por su sola cuenta la fijación de los deslindes convenientes y estables en los terrenos vendidos, a menos que así se estipule . . . . .	856
1131. Para determinar qué terrenos debe entregar el vendedor cuando la venta de un predio como cuerpo cierto se hace en pública subasta, sea voluntaria o forzada, se atiende a los deslindes que se señalan en las bases del remate y no a los consignados en los avisos o en la escritura de venta . . . .	856
1132. Caso en que se venden varios predios como cuerpos ciertos . . . . .	856
1133. Las partes pueden modificar las reglas del artículo 1833 . . . . .	857
1134. Además de las acciones que señalan los artículos 1832 y 1833 las partes pueden ejercitar la de lesión enorme en su caso . . . . .	858
1135. Las reglas dadas en los artículos 1832 y 1833 se aplican a cualquier todo o conjunto de mercaderías. Efectos que produce la venta de cosas muebles celebrada con relación a cabida o como especie o cuerpo cierto . . . . .	858

C) PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES ESTABLECIDAS POR LOS ARTÍCULOS 1832 Y 1833

1136. Las acciones establecidas por los artículos 1832 y 1833 expiran al cabo de un año contado desde la entrega . . . . .	860
1137. Esta prescripción corre contra toda clase de personas . . . . .	861
1138. Fundamentos de esta prescripción . . . . .	861
1139. Esta prescripción comienza a correr desde la entrega material del predio y no desde su entrega legal . . . . .	862
1140. Las partes no pueden ampliar el plazo de esta prescripción antes de su vencimiento, sino una vez que haya corrido íntegramente . . . . .	864
1141. Los contratantes no pueden acortar el plazo de esta prescripción . . . . .	864
1142. Las partes pueden adelantar o diferir la fecha inicial del plazo de esta prescripción . . . . .	865
1143. Las acciones que establecen los artículos 1832 y 1833 no pueden ejercitarse sino desde el día en que se haga la entrega material del predio . . . . .	865
1144. Esas acciones prescriben en un año aunque las partes las hayan modificado . .	865
1145. Cuando las partes convienen que el predio sea mensurado antes de la entrega real, el plazo de un año comienza a correr desde el día en que esa mensura se efectúe . . . . .	866
1146. Epoca en que debe hacerse esta mensura . . . . .	866
1147. Si en el contrato de venta se estipula que, a fin de conocer la verdadera cabida del predio que en él se señala, el comprador podrá nombrar un perito para que lo mensure, la acción para pedir al vendedor que concurre a ese nombramiento prescribe en conformidad a las reglas generales . . . . .	867
1148. Cuando en una venta con relación a cabida se pacta expresamente que el vendedor pagará al comprador el precio de la cabida que falte, a justa tasación de peritos, la acción para exigir ese pago prescribe en conformidad a las reglas generales . . . . .	867

1149. Las acciones que establecen los artículos 1832 y 1833 prescriben en un año aunque se ejerciten con ocasión de ventas de bienes muebles . . . . .	868
1150. Prescriben en conformidad a las reglas generales las acciones que tienen las partes para pedir que se practique la mensura del terreno vendido cuando lo que se vende es cierta porción indeterminada de un predio o cuando, siendo lo vendido un predio determinado, su precio se ha fijado en atención al número de unidades de medida que comprenda . . . . .	869
1151. Prescribe en conformidad a las reglas generales la acción por la cual el comprador reclama al vendedor la entrega de una parte del predio vendido que se comprendió en la venta y que éste no ha entregado . . . . .	869
1152. También prescribe en conformidad a esas reglas la acción que tiene el vendedor para pedir la restitución del terreno que no se comprendió en la venta y que fue entregado por equivocación . . . . .	870
1153. Prescribe igualmente en conformidad a esas reglas la acción que tiene el comprador para exigir que se le entregue uno de los predios que ha comprado separadamente, pero en una misma escritura, en la que se indicó la cabida de cada uno, cuyo precio pagó y que el vendedor no le ha entregado . . . . .	870

D) LEGISLACIÓN EXTRANJERA

1154. Importancia del estudio de la legislación extranjera sobre este punto . . .	870
1155. Disposiciones del Código francés al respecto . . . . .	871
1156. Diferencias que existen entre nuestro Código y el Código francés . . . . .	872
1157. Disposiciones del Código italiano sobre el particular . . . . .	873
1158. Disposiciones del Código español sobre esta materia . . . . .	873
1159. Disposición del Código alemán sobre esta materia . . . . .	874

www.librotecnia.cl

# INDICE DE MATERIAS

## TOMO II - Volumen 1

### SEGUNDA PARTE

#### OBLIGACION DE SANEAR LA COSA VENDIDA

1160. En qué consiste esta obligación .....	7
1161. La obligación de saneamiento tiene por objeto amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida y responder de los vicios redhibitorios .....	8
1162. Hechos que originan la obligación de saneamiento .....	9
1163. Diferencias que hay entre evicción y saneamiento .....	10
1164. División de la materia .....	10

#### SECCION PRIMERA

##### Del saneamiento por evicción

##### 1º DESARROLLO HISTORICO DE ESTA OBLIGACION

1165. El saneamiento por evicción en el Derecho romano .....	11
1166. El saneamiento por evicción en el Derecho medioeval .....	13
1167. Noción de esta obligación en el Derecho moderno .....	13

##### 2º OBJETO Y NATURALEZA DE ESTA OBLIGACION

1168. Objeto de esta obligación .....	14
1169. Esta obligación tiene por único objeto defender al comprador y sólo si esta defensa fracasa hay obligación de indemnizarlo .....	15
1170. La acción de saneamiento por evicción es indivisible .....	17
1171. La excepción de saneamiento por evicción también es indivisible .....	19
1172. La obligación de sanear la evicción es de la naturaleza de la venta .....	19
1173. Esta obligación puede ser de derecho o de hecho .....	20
1174. La buena o mala fe del vendedor no influye en la existencia de esta obligación .....	20
1175. Esta obligación procede en las ventas mercantiles, que se rigen a este respecto por las disposiciones del Código Civil .....	20
1176. La obligación de sanear la evicción procede igualmente en las ventas judiciales forzadas .....	21

3º A QUIEN COMPETE LA ACCION DE SANEAMIENTO  
POR EVICCIÓN

1177. El comprador es quien puede exigir el saneamiento de la evicción . . . . .	21
1178. Los sucesores del comprador a título universal también pueden exigirlo .	21
1179. Los sucesores del comprador a título singular y gratuito, como los donatarios y legatarios, también pueden exigirlo . . . . .	22
1180. El comprador que, en virtud de una cláusula del contrato, no tiene esta acción contra su inmediato vendedor por haberla renunciado, puede, sin embargo, exigir el saneamiento de la evicción contra el antecesor del vendedor . . . . .	23
1181. Los que adquieran la cosa a título oneroso pueden intentar la acción de saneamiento contra el tercero de quien la adquirió su vendedor . . . . .	24
1182. El que adquiere la cosa del comprador a título oneroso puede intentar la acción de saneamiento contra el tercero de quien la adquirió su vendedor no como un cesionario o subrogatario de éste, sino en virtud de ser ella algo inherente a su calidad de comprador; por cuyo motivo los acreedores del primer comprador no pueden ejercerla en caso de concurso o quiebra . . . . .	26
1183. El comprador puede intentar esta acción contra cualquiera de sus antecesores . . . . .	27
1184. Puede también intentarla contra todos ellos conjuntamente . . . . .	27
1185. El hecho de citar de evicción a uno de los antecesores no importa la renuncia del derecho de citar a los demás . . . . .	27
1186. El vendedor o antecesor contra quien se dirige el comprador puede, a su vez, dirigirse contra cualquiera de sus antecesores . . . . .	28
1187. El comprador o sus sucesores no pueden ejercer la acción de saneamiento cuando la persona a quien vendieron la cosa los demanda exigiéndoles el cumplimiento o la resolución del contrato por falta de entrega . . . . .	28
1188. El comprador no puede ejercitar la acción de saneamiento cuando está en mora de cumplir sus obligaciones . . . . .	28
1189. El comprador evicto no puede pedir la resolución del contrato de venta sino únicamente el saneamiento de la evicción . . . . .	29
1190. El comprador puede pedir la resolución del contrato cuando el vendedor se obliga expresamente a entregar la cosa exenta de todo gravamen y no cumple esta obligación . . . . .	30
1191. La obligación que se impone al vendedor de sanear la cosa vendida no tiene un plazo fatal dentro del cual deba cumplirse, so pena de incurrir en mora el vendedor; para que así ocurra es menester requerirlo judicialmente, a menos que se haya señalado un plazo vencido el cual quede constituido en mora . . . . .	30

4º SOBRE QUIEN PESA ESTA OBLIGACION

1192. El vendedor es quien está obligado a sanear la evicción . . . . .	32
1193. Los herederos y donatarios universales del vendedor también están obligados a sanear la evicción; responsabilidad de los legatarios, donatarios a título singular y del heredero beneficiario en caso de evicción . . . . .	32
1194. Los fiadores del vendedor también están obligados al saneamiento . . . . .	33
1195. Las personas que están obligadas a sanear son, por lo general, las que no pueden turbar al comprador en el dominio y posesión de la cosa . . . . .	33

1196. El antecesor del vendedor en el dominio o posesión de la cosa también está obligado a sanear al comprador . . . . .	33
1197. El cesionario del crédito que tiene el vendedor por el precio insoluto no está obligado al saneamiento . . . . .	33
1198. Los que han concurrido a la venta para autorizarla o consentirla, como el marido, el curador, etc., no están obligados a sanear las evicciones que sufren los compradores de los bienes de su esposa, pupilo, etc. . . . .	35
1199. En las ventas judiciales forzadas es el vendedor y no el acreedor ejecutante quien está obligado al saneamiento . . . . .	36

5º OBLIGACIONES QUE IMPONE AL VENDEDOR EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

1200. Cuáles son estas obligaciones . . . . .	36
1201. A) En qué consiste la obligación negativa de no turbar al comprador; cuales son los actos que, en virtud de ella, debe abstenerse de ejecutar el vendedor . . . . .	37
1202. Esta obligación pesa también sobre los herederos y donatarios universales del vendedor . . . . .	39
1203. Pesa igualmente sobre los antecesores del vendedor . . . . .	40
1204. La manera de hacer efectiva esta obligación es mediante la excepción de saneamiento . . . . .	40
1205. Personas a quienes puede oponerse esta excepción . . . . .	41
1206. El comprador de un establecimiento de comercio no puede oponerse, fundado en la acción de saneamiento, a que el vendedor abra otro similar que pueda hacerle competencia, a menos que esta prohibición se estipule expresamente . . . . .	43
1207. B) En qué consiste la obligación positiva de defender al comprador . . . . .	46
1208. C) En qué consiste la obligación de indemnizar al comprador . . . . .	46

6º REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

1209. Cuáles son estos requisitos . . . . .	47
1) Primer requisito. Que se produzca una evicción en la cosa vendida	
1210. Qué se entiende por evicción; requisitos que la constituyen . . . . .	47
1211. A) El primer elemento de la evicción consiste en la privación que sufre el comprador de toda o parte de la cosa comprada . . . . .	48
1212. La privación que sufre el comprador puede ser total o parcial . . . . .	49
1213. La evicción parcial, por muy insignificante que sea, siempre da derecho al saneamiento . . . . .	49
1214. Cuáles son las privaciones que constituyen evicción total y cuáles son las que constituyen evicción parcial . . . . .	50
1215. Para que la privación que sufre el comprador constituya evicción no es menester que sea material; la privación puede referirse a una parte del valor o precio que representa a la cosa . . . . .	52
1216. Los hechos que, como el embargo y retención de la cosa vendida, no importan una privación de ésta, no constituyen evicción . . . . .	53

1217. Para que haya evicción es menester que la privación que sufre el comprador se refiera a algo comprendido en la venta . . . . .	53
1218. La privación de una servidumbre que existía aparentemente al tiempo de la venta y que descansaba en la mera tolerancia del propietario del predio sirviente constituye evicción cuando esa servidumbre fue tomada en cuenta para fijar el precio, aunque nada se diga a su respecto en el contrato . . . .	54
1219. También hay evicción si la privación recae sobre los accesorios de la cosa vendida . . . . .	55
1220. El pago que hace el comprador de una contribución cuyo cobro no estaba autorizado por la ley que fija las contribuciones no importa una evicción que deba sanear el vendedor . . . . .	55
1221. No importa evicción el reclamo que, al tiempo de efectuarse la entrega material del predio vendido, formulan varios propietarios colindantes, a quienes se les notificó judicialmente esa entrega, relativo a que tienen derecho a unas porciones de dicho predio . . . . .	55
1222. La caducidad de la hipoteca que garantiza el crédito cedido no importa una evicción de toda o parte de la cosa vendida que deba sanear el vendedor . . . . .	56
1223. No hay privación que constituya evicción cuando un tercero a quien el comprador se la vendió por un nuevo contrato le demanda su entrega o la resolución de la venta por no haber efectuado aquélla . . . . .	56
1224. B) El segundo requisito para que haya evicción consiste en una sentencia judicial que desposea al comprador del todo o parte de la cosa comprada . . . . .	57
1225. El reclamo extrajudicial del que pretende derechos sobre la cosa vendida no impone al vendedor la obligación de sanear al comprador; sólo autoriza a éste para suspender el pago del precio con arreglo al artículo 1872 del Código Civil . . . . .	58
1226. El vendedor no está obligado a sanear al comprador cuando éste abandona voluntariamente la cosa comprada a favor de un tercero que la reclama . . . . .	59
1227. El vendedor tampoco está obligado a sanear las perturbaciones de hecho que sufra el comprador . . . . .	60
1228. Para que haya evicción es menester que el comprador figure como demandado en el juicio y no como demandante . . . . .	61
1229. Naturaleza de la acción que tiene el comprador contra el vendedor cuando se ve obligado a entablar un juicio contra el que posee la cosa vendida y lo pierde, por lo que no puede entrar en su posesión . . . . .	62
1230. El vendedor está obligado a sanear la evicción cualquiera que sea la naturaleza o procedimiento a que esté sometido el juicio en que ella se produzca . . . . .	63
1231. La evicción también procede de sentencia arbitral en la forma y en los casos que señala el artículo 1846 del Código Civil . . . . .	64
1232. Dictada la sentencia que priva al comprador de toda o parte de la cosa hay evicción, aunque nadie se encargue de hacerla cumplir . . . . .	64
1233. Si la sentencia no llega a dictarse, porque el juicio se paraliza o el demandante se desiste, no hay evicción . . . . .	64
1234. El vendedor debe reembolsar al comprador lo que éste haya pagado por contribuciones, dividendos, derechos de agua, etc., que adeude la cosa vendida, aunque no se haya dictado una sentencia judicial que obligue al comprador a pagar esas deudas . . . . .	65
1235. El comprador puede exigir al vendedor que liberte la cosa de las hipotecas y gravámenes que pudiera tener, sin necesidad de una sentencia judi-	

cial que declare su existencia, cuando se ha estipulado que entregará la cosa exenta de todo gravamen .....	66
1236. Las partes pueden convenir en que proceda el saneamiento por evicción aunque no exista ninguna sentencia que prive al comprador de toda o parte de la cosa .....	66
1237. No es acción de saneamiento por evicción sino de pago de lo indebido la que tiene el comprador de una cosa para obtener de su vendedor la restitución del precio pagado, cuando ha llegado a ser su propietario por un título diverso del contrato de venta .....	67
1238. C) El tercer requisito constitutivo de la evicción consiste en que tenga una causa anterior a la venta .....	69
1239. El vendedor responde de las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, sean imputables a él o a sus antecesores .....	69
1240. Cuándo se entiende que la evicción tiene una causa anterior a la venta ..	70
1241. Evicciones que tienen una causa anterior a la venta, según nuestra jurisprudencia .....	71
1242. En qué casos una prescripción comenzada antes de la venta y terminada después se reputa que tiene una causa anterior a la venta y que constituye una evicción que debe sanear el vendedor .....	72
1243. En qué casos las hipotecas que gravan la cosa vendida tienen una causa anterior a la venta y constituyen una evicción que debe sanear el vendedor .....	73
1244. En qué casos el vendedor no responde de las evicciones que tengan una causa anterior a la venta .....	73
1245. El vendedor no responde de las evicciones que tengan una causa anterior a la venta cuando esas evicciones son imputables al hecho o culpa del comprador .....	73
1246. El vendedor no responde de las evicciones que tienen una causa posterior a la venta .....	74
1247. El vendedor responde de las evicciones que tienen una causa posterior a la venta cuando esta causa es imputable a él .....	74
1248. Los actos de la autoridad, tales como la expropiación por causa de utilidad pública, no constituyen evicción .....	76
1249. En qué casos los actos de la autoridad constituyen una evicción que debe sanear el vendedor .....	77
1250. La ley o el acto de la autoridad que ocasionan la evicción no obligan al vendedor a sanearla, ni aunque sean obra suya, cuando las dicta en su carácter de legislador o funcionario público .....	78
1251. Sobre el vendedor pesa la obligación de pagar todo el valor del pavimento que se haga en conformidad a la ley de 11 de junio de 1901, si estaba en posesión del inmueble al tiempo de su ejecución, de modo que si ese pago ha sido hecho por el comprador, éste tiene derecho para ser saneado por aquél .....	78
1252. Diferencias que existen entre la evicción y la falta de entrega material ...	80
1253. Diferencias entre la evicción y la falta de cabida .....	81

2) Segundo requisito. Que el vendedor sea citado al juicio de evicción

1254. La citación del vendedor comprende dos faces diversas .....	82
-------------------------------------------------------------------	----

A) CITACIÓN DEL VENDEDOR

1255. La citación del vendedor al juicio es un requisito esencial para que el comprador pueda exigirle el saneamiento de la evicción . . . . .	83
1256. La citación del vendedor es necesaria aun cuando él mismo sea quien demande al comprador reclamando derechos sobre la cosa . . . . .	84
1257. La citación del vendedor al juicio es esencial para que el comprador le pueda exigir el saneamiento, cualquiera que sea la limitación que éste tenga por la ley o por la convención . . . . .	85
1258. En qué casos el vendedor no puede ser citado de evicción aunque un tercero demande al comprador . . . . .	86
1259. Basta la simple omisión de la citación del vendedor al juicio para que quede exento de la obligación de sanear sin que para que así ocurra sea necesario que pruebe que había medios suficientes para rechazar la demanda . . . . .	86
1260. Carácter que presenta este requisito en los Códigos francés, italiano y español . . . . .	87
1261. La citación del vendedor debe hacerse antes de recibirse la causa a prueba y, si la prueba no fuere procedente, antes de citar a las partes para oír sentencia definitiva . . . . .	88
1262. Cuándo debe hacerse esta citación en los juicios en que no hay recepción de la causa a prueba ni citación para sentencia . . . . .	89
1263. Si procede la recepción de la causa a prueba, la citación del vendedor que se hace después de esta recepción es ineficaz, aunque se efectúe antes de la citación para sentencia . . . . .	89
1264. La citación del vendedor puede hacerse únicamente hasta el momento de dictarse por el juez los decretos de recepción de la causa a prueba o de citación para sentencia, no pudiendo efectuarse después de estar dictados, ni aunque se haga antes de que se notifique a las partes . . . . .	89
1265. La citación del vendedor puede hacerse mucho antes de recibirse la causa a prueba o de citarse para sentencia, porque estas fechas son terminales y no iniciales . . . . .	90
1266. El término que señala la ley para citar de evicción es fatal . . . . .	90
1267. Dentro del término que señala el artículo 741 del Código de Procedimiento Civil para citar al vendedor, no sólo debe pedirse la citación sino también efectuarse . . . . .	90
1268. El vendedor no puede ser citado de evicción antes de que el comprador sea demandado . . . . .	91
1269. La citación de evicción procede en cualquiera clase de juicios y no solamente en el juicio ordinario . . . . .	91
1270. La citación del vendedor puede pedirla únicamente el comprador demandado y no el demandante . . . . .	91
1271. El comprador no puede citar de evicción a su vendedor cuando la persona a quien le vendió a su vez la cosa le demanda su entrega o la resolución del contrato por falta de aquélla . . . . .	92
1272. La citación de evicción puede hacerse al tercero de quien el vendedor haya adquirido la cosa o a cualquiera de sus antecesores en el dominio de la misma . . . . .	92
1273. Cuando las personas a quienes debe citarse de evicción son varias no es menester citarlas a todas conjuntamente . . . . .	92
1274. Para que se decrete la citación de evicción deben acompañarse antecedentes que la hagan aceptable . . . . .	92

1275. La petición sobre citación de evicción se tramita como incidente . . . . .	93
1276. El juicio no se suspende durante la tramitación de este incidente . . . . .	93
1277. El incidente a que da origen esta citación debe tramitarse en el expediente principal . . . . .	93
1278. La resolución que recae en el incidente sobre citación de evicción es una sentencia definitiva o, a lo menos, interlocutoria; recursos que proceden en su contra . . . . .	93
1279. Si el tribunal desecha la citación del vendedor, el juicio sigue su curso adelante y aquél no está obligado a sanear al comprador en caso de que la cosa fuere evicta . . . . .	94
1280. Si se acoge la citación del vendedor solicitada por el comprador, el juicio se suspende por diez días. Forma en que se aumenta este plazo cuando el citado no reside en el lugar en que se sigue el juicio . . . . .	94
1281. El plazo durante el cual se suspende el juicio es uno mismo cualquiera que sea el juicio en que se pida la citación . . . . .	95
1282. Los trámites del juicio se suspenden desde que se decreta la evicción y no desde que se inicia la incidencia que tiene por objeto solicitarla . . . . .	95
1283. El plazo por el cual se suspende el juicio no puede ampliarse por el juez . . . . .	96
1284. Este plazo no es fatal . . . . .	96
1285. Este plazo sólo se extingue mediante una resolución judicial que lo declare caducado . . . . .	97
1286. Contra la resolución por la cual se declara caducado el derecho del comprador demandado para citar de evicción a su vendedor procede el recurso de casación . . . . .	97
1287. La citación de evicción, una vez decretada, impone al comprador demandado la obligación de notificar a su vendedor en la oportunidad legal . . . . .	97
1288. Cómo debe hacerse esta notificación . . . . .	98
1289. Si la citación del vendedor no ha sido decretada judicialmente, el comprador no puede citarlo de evicción . . . . .	98
1290. Situaciones que pueden presentarse una vez decretada la citación del vendedor . . . . .	98
1291. Derechos que competen al demandante si el comprador no notifica al vendedor dentro de los plazos que señala el artículo 742 del Código de Procedimiento Civil . . . . .	98
1292. Cuando se declara caducado el derecho real del vendedor por no haber efectuado la notificación dentro del plazo legal, el juicio sigue adelante sin que sea necesario que se ordene que continúen sus trámites . . . . .	99
1293. Si el demandado no ha logrado notificar al vendedor, a pesar de todas las gestiones que ha hecho, el demandante no puede pedir la caducidad de ese derecho . . . . .	99
1294. Efectos que produce la notificación del vendedor hecha oportunamente. El vendedor citado de evicción debe comparecer al juicio en el plazo señalado para contestar demandas . . . . .	99
1295. Caso en que el vendedor citado de evicción cite, a su vez, a su antecesor . . . . .	100
1296. Resumen del procedimiento que debe seguirse para citar de evicción al vendedor . . . . .	100
1297. Conclusiones que fluyen de los párrafos anteriores . . . . .	101

B) FORMA EN QUE SE DESARROLLA LA OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR UNA VEZ QUE HA SIDO CITADO AL JUICIO

1298. Situaciones que pueden presentarse una vez que el vendedor es citado de evicción .....	102
1299. Efectos que produce la no comparecencia al juicio del vendedor que ha sido citado de evicción en la oportunidad legal .....	102
1300. El vendedor citado de evicción que no comparece al juicio no está obligado a sanear al comprador, aunque aquella se produzca, si éste ha dejado de oponer alguna defensa o excepción suya y por ello fuere evicta la cosa .....	102
1301. Requisitos que deben concurrir en el caso del número precedente para que el vendedor quede exento de su obligación de sanear al comprador ..	103
1302. Carácter que debe tener la excepción o defensa omitida .....	103
1303. Si el comprador en vez de dejar de oponer una excepción o defensa suya, omite interponer un recurso o trámite del juicio y por ello fuere evicta la cosa, el vendedor siempre queda responsable de la evicción .....	104
1304. El vendedor citado que no comparece es responsable de la evicción aunque la sentencia que la produce sea dictada con manifiesta injusticia o a virtud de un error judicial .....	104
1305. El vendedor citado de evicción puede comparecer al juicio después de transcurrido el término de emplazamiento señalado para su comparecencia .....	105
1306. Caso en que, siendo varios los citados, no comparece ninguno o sólo comparecen algunos; sobre quiénes pesa el saneamiento si la cosa es evicta ..	105
1307. Si el comprador gana el juicio y la cosa no es evicta, el vendedor citado no tiene ninguna obligación para con él aunque no haya comparecido al juicio .....	106
1308. Efectos que produce la comparecencia oportuna del vendedor al juicio ..	106
1309. El vendedor que comparece al juicio debe tomarlo en el estado en que se encuentra a la época de su comparecencia; consecuencias que fluyen de este principio .....	107
1310. En qué casos el citado de evicción puede oponer excepciones dilatorias y en qué casos no puede oponerlas .....	108
1311. Si el citado de evicción es el Fisco, el juicio se convierte en causa de hacienda .....	108
1312. El vendedor citado de evicción que comparece al juicio pasa a ser parte principal en él .....	109
1313. La circunstancia de que el citado de evicción comparezca al juicio que un tercero pretende derechos sobre la cosa que ha interpuesto contra el comprador, no sirve a éste para oponer la excepción de litispendencia en el juicio ejecutivo que, por falta de pago del precio insoluto de la cosa vendida, inicie en su contra el vendedor .....	110
1314. Situaciones que pueden presentarse cuando el vendedor comparece al juicio .....	110
1315. Efectos que produce la pérdida del juicio para el vendedor citado de evicción que compareció al juicio .....	111
1316. Caso en que el vendedor no opone ninguna defensa en el juicio y se allana al saneamiento; derecho que en este caso tiene el comprador ....	111
1317. Si el vendedor gana el juicio no está obligado a ninguna prestación respecto del comprador .....	112
1318. Responsabilidad del vendedor respecto de las costas ocasionadas por el juicio de evicción .....	112

1º El vendedor no es citado al juicio por el comprador y la cosa es evicta	112
2º El vendedor es citado al juicio, pero no comparece	112
3º El vendedor es citado y comparece al juicio	113
4º El vendedor citado de evicción comparece al juicio, pero no opone medio alguno de defensa y se allana al saneamiento	113
1319. El vendedor está obligado a reembolsar las costas que el juicio de evicción haya causado al comprador, aunque la cosa no sea evicta, cuando la demanda del tercero es imputable a hecho o culpa del vendedor	114
1320. Si el vendedor que interviene en el juicio hace algunos gastos en él, no tiene derecho para que el comprador se los reembolse, aunque la cosa no sea evicta	114
1321. Si el comprador que gana el juicio obtiene que se condene al demandante a pagarle las costas y los perjuicios y éste es insolvente, no puede exigir ni unas ni otros del vendedor	115

7º PRESTACIONES A QUE ESTA OBLIGADO EL VENDEDOR  
UNA VEZ PRODUCIDA LA EVICCION

1322. Procedimiento que debe seguirse para obtener el pago de estas prestaciones	115
1323. El monto de las indemnizaciones que debe el vendedor varía según sea la evicción total o parcial	116

A) EVICCION TOTAL

1324. Prestaciones a que está obligado el vendedor cuando la evicción es total	116
1325. La enumeración que hace el artículo 1847 del Código Civil de las prestaciones que debe el vendedor en caso de evicción total es taxativa	117
1326. El artículo 1847 deroga, por lo que a la evicción se refiere, los principios generales sobre indemnización de perjuicios	117
1327. El artículo 1847 ha derogado también el artículo 1558 del Código Civil por lo que se refiere a la evicción	117
1328. Las partes pueden modificar las indemnizaciones que se deben en caso de evicción total	118
1329. Los tribunales apreciarán el monto de las indemnizaciones que se cobren al vendedor con el mérito de la prueba rendida	119
1330. 1º Restitución del precio	119
1331. Qué precio debe restituir el vendedor al tercero que adquirió la cosa del comprador cuando la cosa fue evicta en poder de ese tercero	120
1332. Qué debe restituir el vendedor en caso de evicción cuando el precio consiste en una renta vitalicia	121
1333. El vendedor debe restituir todo el precio pagado por el comprador, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos	121
1334. Debe también restituir todo el precio aunque la cosa haya perecido en parte por un caso fortuito o de fuerza mayor	122
1335. Si el menor valor de la cosa proviene de deterioros de que el comprador ha sacado provecho se hará el debido descuento en la restitución del precio	122

1336. Si los deterioros que han disminuido el valor de la cosa no han aprovechado al comprador, el vendedor no tiene derecho a descuento en la restitución del precio . . . . .	123
1337. Otras deducciones que deben hacerse del precio que está obligado a restituir el vendedor . . . . .	124
1338. El vendedor no está obligado a restituir los intereses que haya podido producir el precio mientras lo tuvo en su poder . . . . .	124
1339. Si la cosa vendida de que es evicto el comprador consiste en un usufructo o en una renta vitalicia, el vendedor debe restituir el precio en proporción al tiempo que falta para la terminación de uno u otra . . . . .	124
1340. Si la cosa evicta consiste en un animal doméstico el vendedor debe restituir el precio íntegramente . . . . .	125
1341. 2º Restitución de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador . . . . .	125
1342. 3º Restitución del valor de los frutos que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño . . . . .	126
1343. En qué casos cesa la obligación de restituir los frutos que el comprador debe reembolsar al reivindicante . . . . .	127
1344. 4º Restitución de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda . . . . .	127
1345. En qué casos el vendedor no está obligado a restituir estas costas . . . . .	129
1346. 5º El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo . . . . .	129
1347. Causas que producen el aumento de valor de la cosa . . . . .	131
1348. Si el aumento de valor proviene de causas naturales o del tiempo, no se abonará en lo que excediere a la cuarta parte del precio de la venta; a menos de probarse mala fe en el vendedor, pues entonces es obligado a pagar todo el aumento de valor . . . . .	131
1349. El comprador que tiene derecho al aumento de valor proveniente de causas naturales o del tiempo también tiene derecho a la restitución de las costas del contrato de venta . . . . .	132
1350. Si el aumento de valor proviene de las mejoras necesarias o útiles hechas por el comprador, también debe abonarlo el vendedor, a menos que el que obtuvo la evicción haya sido condenado a abonarlas. El importe de las mejoras voluptuarias sólo se reembolsa al comprador cuando el vendedor está de mala fe . . . . .	132
1351. El comprador evicto tiene derecho para retener la cosa a fin de asegurar el reembolso de las sumas que debe pagarle el reivindicante . . . . .	135

B) EVICCIÓN PARCIAL

1352. En qué consiste la evicción parcial . . . . .	135
1353. Acciones que competen al comprador en caso de evicción parcial . . . . .	135
1354. Efectos que produce la rescisión de la venta en caso de evicción parcial . . . . .	137
1355. Efectos que produce el saneamiento de la parte evicta . . . . .	138

8º CUANDO CESA LA OBLIGACION DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

1356. Las partes pueden modificar el alcance de esta obligación . . . . .	139
1357. La obligación de sanear la evicción puede cesar total o parcialmente . . . . .	140

A) CLÁUSULAS QUE AUMENTAN LA EXTENSIÓN DE ESTA OBLIGACIÓN

1358. Para que las partes puedan aumentar la extensión de esta obligación se requiere una estipulación expresa y concreta sobre el particular . . . . .	140
1359. Las cláusulas de carácter general no producen ningún efecto . . . . .	140
1360. En qué casos las cláusulas de carácter general aumentan la extensión de esta obligación . . . . .	141
1361. La interpretación de las cláusulas de carácter general es una cuestión de hecho . . . . .	141
1362. Efectos que producen las cláusulas que aumentan la extensión de esta obligación cuando versan sobre hechos precisos y determinados; cómo deben interpretarse tales cláusulas . . . . .	141
1363. Efectos y alcance de las cláusulas que aumentan la extensión de esta obligación en las ventas de establecimientos comerciales . . . . .	143

B) CASOS EN QUE CESA PARCIALMENTE LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

1364. En qué casos cesa parcialmente esta obligación . . . . .	144
1365. El saneamiento por evicción en las ventas judiciales forzadas pesa únicamente sobre el deudor a quien pertenece la cosa vendida . . . . .	145
1366. Los acreedores que se pagan con el precio que produzca la venta judicial forzada no están obligados a restituir la parte de precio que hayan recibido en pago de sus créditos . . . . .	146
1367. El artículo 1851 del Código Civil que reglamenta la responsabilidad del vendedor en caso de evicción cuando la venta se hace forzosamente por la justicia, no se aplica a las ventas judiciales voluntarias ni a las expropiaciones por causa de utilidad pública . . . . .	146
1368. El saneamiento a que está obligado el vendedor en las ventas judiciales forzadas consiste en restituir el precio recibido, a menos que se obligue expresamente a indemnizar la evicción con arreglo al artículo 1847 . . . . .	147
1369. El vendedor debe restituir al comprador evicto la totalidad del precio que haya producido la venta y no solamente el que él haya recibido después de pagados sus acreedores . . . . .	147
1370. En las ventas judiciales forzadas el vendedor tiene derecho para descontar del precio el provecho que haya obtenido el comprador evicto de los deterioros causados por él en la cosa . . . . .	148
1371. En estas ventas, el comprador evicto no puede pedir ni el aumento de valor ni las demás prestaciones que señala el artículo 1847 . . . . .	148
1372. Si la cosa vendida en venta judicial forzada es evicta en manos del tercero que la adquirió de la persona que la subastó en esa venta, ese tercero, si la causa de la evicción es anterior a la venta forzada, sólo tiene derecho para exigir la restitución del precio que por ella pagó y no las demás prestaciones del artículo 1847 . . . . .	149
1373. El artículo 1851 se aplica en caso de evicción total y de evicción parcial . . . . .	150
1374. Las cláusulas por las cuales se exime al vendedor de la obligación de sanear la evicción pueden ser generales o especiales, según sea que se refieran a todas o a algunas de las evicciones que pueda sufrir la cosa vendida . . . . .	150
1375. El conocimiento que, al tiempo del contrato, tiene el comprador de las causas que pueden constituir una futura evicción importan una renuncia tácita del saneamiento por lo que a esas evicciones se refiere . . . . .	151

1376. Maneras por las cuales el comprador puede adquirir el conocimiento de las evicciones .....	153
1377. Al vendedor incumbe probar que el comprador conocía las evicciones al tiempo del contrato .....	155
1378. El vendedor queda obligado a sanear las evicciones conocidas del comprador cuando se estipula expresamente que se obliga al saneamiento ..	155
1379. Efectos que produce la renuncia expresa o tácita del saneamiento .....	156
1380. Las partes no pueden convenir, en caso de estipularse la renuncia del saneamiento, que el vendedor también quede exonerado de restituir el precio si el comprador llega a ser evicto .....	156
1381. La cláusula por la cual se exime del saneamiento al vendedor es nula cuando en ella haya habido mala fe de su parte .....	158
1382. Cuándo se entiende que hay mala fe .....	158
1383. Al comprador incumbe probar la mala fe del vendedor; hechos que debe acreditar para establecerla .....	159
1384. Cuando se pacta la renuncia del saneamiento el vendedor está obligado a declarar al comprador todas las evicciones que conozca .....	160
1385. Casos en que el vendedor no está obligado a declarar las evicciones al comprador, a pesar de pactarse esa renuncia .....	160
1386. El pacto por el cual se renuncia al saneamiento puede celebrarse en diversas condiciones, según sea que una o las dos partes conozcan las causas de las evicciones futuras; efectos que produce el pacto en cada uno de esos casos .....	160
1387. La mala fe del comprador no anula el pacto por el cual renuncia al saneamiento de la evicción .....	161
1388. Cuando el pacto por el cual el comprador renuncia al saneamiento es nulo, aquél puede exigir éste con arreglo al artículo 1847 .....	161
1389. La renuncia del saneamiento no exime al vendedor de la obligación de sanear las evicciones que provengan de su hecho personal .....	161
1390. Cuáles son los hechos que se reputan personales del vendedor .....	163
1391. Cuáles son los hechos personales del vendedor y anteriores a la venta de que queda responsable, aunque el comprador haya renunciado al saneamiento; en qué casos no responde de estos hechos .....	164
1392. Cuáles son los hechos personales del vendedor y posteriores a la venta de que queda responsable, aunque el comprador haya renunciado al saneamiento; en qué casos no responde de estos hechos .....	165

C) CASOS EN QUE CESA TOTALMENTE EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

1393. En qué casos cesa totalmente la obligación de sanear la evicción .....	166
1394. Cesa totalmente la obligación de sanear la evicción si el comprador y el que demanda la cosa como suya se someten al juicio de árbitros sin el consentimiento del vendedor y los árbitros fallaren en contra del comprador .....	167
1395. El vendedor está obligado a sanear la evicción que provenga del fallo arbitral expedido por el árbitro en que convinieron el comprador y el que demanda la cosa como suya, cuando acepta la constitución del arbitraje .....	168
1396. La disposición del número 1º del artículo 1846 del Código Civil no se aplica cuando el comprador reclama del vendedor la indemnización de perjuicios provenientes de la falta de entrega material y oportuna de la	

cosa vendida, perjuicios que han sido regulados por un árbitro a cuyo nombramiento no concurrió el vendedor . . . . .	168
1397. Cesa totalmente la obligación de sanear si el comprador perdió la posesión por su culpa y de ello se siguió la evicción . . . . .	169
1398. Cuestiones a que da origen el inciso tercero del artículo 1852 . . . . .	170
1399. La obligación de sanear la evicción cesa totalmente cuando el comprador renuncia al saneamiento a sabiendas de que la cosa es ajena o tomando sobre sí el riesgo de la evicción, especificándolo . . . . .	170
1400. Si el comprador compra la cosa a sabiendas de que es ajena o tomando sobre sí el peligro de la evicción, pero sin renunciar al saneamiento, siempre tiene derecho, en caso de ser evicto, a la restitución del precio . . . . .	172
1401. Cesa totalmente la obligación de sanear, incluso la de restituir el precio, cuando el comprador renuncia al saneamiento conociendo las evicciones que puede sufrir la cosa . . . . .	176
1402. No se entiende que el comprador toma sobre sí el riesgo de la evicción por el hecho de que, al eximir al vendedor del saneamiento, éste le haya cedido los derechos que pudiera tener contra su antecesor por las evicciones que se produzcan . . . . .	176
1403. Si el comprador conoce las hipotecas que gravan la cosa vendida y es evicto a consecuencia de ellas, el vendedor debe restituirle el precio únicamente; pero si el comprador declara que toma las hipotecas a su cargo y que las seguirá pagando o se descuentan del precio, el vendedor, si aquél es evicto por ellas, no está obligado a restituir el precio . . . . .	177
1404. Si el vendedor declara que no toma sobre sí las hipotecas, declaración que acepta el comprador, quien las conoce, pero nada dice acerca de si las toma o no, aquél queda exento de toda responsabilidad en caso de que el comprador sea evicto por causa de ellas. Responsabilidad que afecta al vendedor cuando el comprador conoce las hipotecas, pero ni él ni el vendedor dicen nada a su respecto . . . . .	177
1405. Cuando en el contrato se declara que hay hipotecas o gravámenes sobre la cosa y el vendedor se obliga expresamente al saneamiento, el comprador tiene derecho a éste, en caso de ser evicto, con arreglo al artículo 1847 del Código Civil . . . . .	178
1406. La obligación de sanear cesa totalmente por la prescripción; desde cuándo corre ésta . . . . .	178
1407. El derecho de citar de evicción al vendedor puede ejercitarse, siempre que el comprador sea demandado por un tercero que pretende derechos sobre la cosa, cualquiera que sea la época en que tenga lugar esa turbación . . . . .	179
1408. Resumen de los casos en que el vendedor es responsable del saneamiento con arreglo al artículo 1847, de aquellos en que sólo debe restituir el precio y de aquellos en que no tiene ninguna responsabilidad por la evicción . . . . .	180

SECCION SEGUNDA

Del saneamiento por vicios redhibitorios

1409. Fundamento y objeto del saneamiento por vicios redhibitorios . . . . .	181
1410. La obligación de sanear los vicios redhibitorios importa un verdadero saneamiento . . . . .	182

1411. El saneamiento por vicios redhibitorios en el Derecho romano . . . . .	183
1412. El saneamiento por vicios redhibitorios en las legislaciones modernas . . .	185

1º CUANDO PROCEDE ESTE SANEAMIENTO

1413. Qué se entiende por vicios redhibitorios: en nuestra legislación hay dos clases de vicios redhibitorios . . . . .	186
1414. Diferencias que existen entre los vicios redhibitorios y el error en la sustancia de la cosa . . . . .	187
1415. Primer requisito. Que el vicio exista al tiempo de la venta . . . . .	189
1416. Para que el vicio sea redhibitorio no es necesario que exista en todo su gravedad al tiempo de la venta; basta que exista en germen . . . . .	190
1417. En qué momento debe existir el vicio en las ventas puras y simples, en las ventas de género, en las ventas al gusto en las condicionales, etc. . . . .	190
1418. La prueba de que el vicio exista al tiempo de la venta incumbe al comprador . . . . .	191
1419. La existencia del vicio dentro de los plazos señalados por la ley para reclamar por él no hace presumir que existió al tiempo de la venta . . . . .	191
1420. Lo expuesto en el número precedente no pugna con la facultad que tiene el juez para dar por establecida la existencia del vicio al tiempo de la venta por medio de presunciones derivadas del mérito de los autos y de la prueba rendida en el juicio . . . . .	192
1421. Segundo requisito. Que el vicio sea de tal gravedad que por él la cosa vendida no sirva para su uso natural o sólo sirva imperfectamente . . . . .	194
1422. Un vicio es grave cuando por él la cosa no sirve para su uso natural o sólo sirve imperfectamente, de manera que sea de presumir que si el comprador lo hubiera conocido, no la habría comprado o habría pagado mucho menos por ella . . . . .	194
1423. Si el vicio de que adolece la cosa no la hace impropia para su uso natural ni la hace servir, tampoco, imperfectamente para ese uso, el vicio no es redhibitorio, aunque la cosa sea impropia para otro uso que no es el natural; excepción a esta regla . . . . .	196
1424. Si el vicio no es de la gravedad que indica el número 2º del artículo 1858, el vendedor siempre queda responsable de él en la medida que indica el artículo 1868, con tal que reúna los demás requisitos que señala el artículo 1858 . . . . .	197
1425. Para que un vicio sea redhibitorio basta que tenga la gravedad exigida por la ley sin que se requiera que sea irreparable . . . . .	198
1426. En qué casos un vicio no es redhibitorio . . . . .	199
1427. Las mezclas inofensivas con las cuales debe contar el comprador no constituyen vicios redhibitorios . . . . .	199
1428. Los defectos de cantidad de la cosa vendida no constituyen vicios redhibitorios . . . . .	201
1429. La inferioridad del valor de la cosa vendida en relación con el precio pagado por el comprador no es un vicio redhibitorio . . . . .	201
1430. El hecho de que las semillas que se venden para ser sembradas no germinen es vicio redhibitorio siempre que esto se deba a causas inherentes a ellas . . . . .	202
1431. Tercer requisito. Que el comprador haya ignorado el vicio al tiempo del contrato . . . . .	202

1432. Un vicio es oculto cuando el vendedor no lo ha manifestado y es tal que el comprador ha podido ignorarlo sin grave negligencia de su parte. El comprador no incurre en negligencia grave por el hecho de no hacer un examen minucioso de la cosa o de no asociarse de un técnico para examinarla. Tampoco constituye negligencia grave la falta de experiencia o de conocimiento del comprador para saber si la cosa tiene o no vicios. Diferencias que en este punto existen entre nuestro Código y el francés . . . . .	203
1433. Un vicio es también oculto cuando el vendedor no lo ha manifestado y es tal que el comprador no ha podido conocerlo fácilmente en razón de su profesión u oficio . . . . .	206
1434. El comprador debe ignorar el vicio al tiempo del contrato . . . . .	207
1435. Cuándo deja de ser oculto un vicio . . . . .	208
1436. La insalubridad de un conventillo o de una casa habitación puede o no constituir un vicio oculto, según las circunstancias . . . . .	208
1437. Los vicios redhibitorios también pueden tener cabida en las ventas sobre muestras y a prueba . . . . .	208
1438. A quién incumbe probar que los vicios no fueron conocidos por el comprador . . . . .	208
1439. Los vicios redhibitorios deben afectar a algo que se comprendió en la venta	
1440. Los vicios redhibitorios pueden recaer sobre los accesorios de la cosa vendida . . . . .	209
1441. Los vicios redhibitorios tienen cabida en las ventas comerciales . . . . .	209
1442. Los vicios redhibitorios pueden existir en las ventas de muebles y en las de inmuebles . . . . .	210
1443. Los vicios redhibitorios tienen cabida en la venta de una muralla medianera . . . . .	210
1444. Los vicios redhibitorios también tienen cabida en las ventas de cosas incorporales . . . . .	211
1445. Los vicios redhibitorios tienen cabida igualmente en la venta de la propiedad literaria . . . . .	211
1446. La hipoteca que grava un predio vendido no es vicio redhibitorio . . . . .	213
1447. Las servidumbres que gravan el predio vendido no son vicios redhibitorios . . . . .	214
1448. La falta de pago del precio de la cosa vendida por parte del comprador no es un vicio redhibitorio . . . . .	214
1449. Las partes pueden por el contrato hacer redhibitorios vicios que no lo son . . . . .	214
1450. Las simples alabanzas o elogios que haga el vendedor para acreditar la cosa no importan la creación de vicios redhibitorios que lo obliguen al saneamiento . . . . .	215
1451. Las maniobras fraudulentas hechas por el vendedor para engañar al comprador lo constituyen responsable de las cualidades que éste atribuyó a la cosa a consecuencia de esas maniobras y de las cuales carece . . . . .	216

2º EFECTOS QUE PRODUCE ESTE SANEAMIENTO

1452. Acciones que competen al comprador por los vicios redhibitorios . . . . .	217
1453. Quiénes pueden ejercitar las acciones redhibitorias . . . . .	218
1454. El comprador puede hacer valer el saneamiento por vicios redhibitorios por vía de excepción . . . . .	219
1455. Quiénes están obligados al saneamiento de estos vicios . . . . .	219

1456. El comprador puede ejercitar ambas acciones indistintamente cuando los vicios reúnen las calidades que señala el artículo 1858 . . . . .	219
1457. Si los vicios no son de la importancia que señala el artículo 1858, el comprador sólo puede ejercitar la acción de rebaja de precio, pero de ninguna manera la rescisoria . . . . .	221
1458. Las acciones que concede el artículo 1860 del Código Civil no pueden ejercitarse sucesivamente cuando se trata de los vicios que señala el artículo 1858; el ejercicio de una importa la renuncia de la otra . . . . .	222
1459. Acciones que competen al comprador cuando los vicios son redhibitorios por virtud de una estipulación de las partes . . . . .	223
1460. El comprador no puede exigir, en lugar de ejercitar las acciones que concede el artículo 1860, que el vendedor repare los vicios de la cosa; excepciones . . . . .	223
1461. Estas acciones pueden deducirse cada vez que se descubra un vicio; excepción para el caso de que la acción rescisoria sea acogida . . . . .	224
1462. Estas acciones son indivisibles para el comprador y divisibles por parte del vendedor . . . . .	224
1463. Casos que pueden presentarse cuando el objeto vendido se compone de varias cosas . . . . .	225
1464. Cuando el objeto vendido se compone de varias cosas, sólo podrá intentarse la acción redhibitoria por la cosa viciosa y no por el conjunto, aunque se haya ajustado un solo precio por todas ellas, a menos que aparezca que no se habría comprado el conjunto sin esa cosa. La enumeración que hace el artículo 1864 del Código Civil no es taxativa . . . . .	225
1465. Cuando la venta recae sobre una sola cosa que ha sido dividida en varias porciones para el efecto de estipular el precio, el vicio que afecte a una de esas porciones rescindirán la venta por el total y no solamente por la parte viciosa . . . . .	228
1466. Caso en que los vicios redhibitorios se presentan con ocasión de una venta cuyo objeto lo constituyan una cosa principal y varias otras accesorias . . . . .	229
1467. Efectos que produce el ejercicio de las acciones redhibitorias propiamente dicha y <i>quantum minoris</i> . . . . .	230
1468. Influencia que tiene en la responsabilidad del vendedor su buena o mala fe respecto de la existencia de los vicios . . . . .	231
1469. Prestaciones a que está obligado el vendedor en caso de vicios redhibitorios cuando los conoció o pudo conocerlos por razón de su profesión u oficio . . . . .	231
1470. Prestaciones a que está obligado el vendedor en caso de vicios redhibitorios cuando no los conoció ni eran tales que debiera conocerlos por su profesión u oficio . . . . .	233
1471. Cuándo se reputa que el vendedor conoce los vicios . . . . .	234
1472. En qué casos se presume que el vendedor debe conocer los vicios en razón de su profesión u oficio . . . . .	234
1473. Si el vendedor no tiene ninguna profesión u oficio, por lo que no está en situación de conocer los vicios, se reputa que no los ha conocido, aunque no haya podido ignorarlos sino con negligencia grave de su parte . . . . .	236
1474. El artículo 1861 también se aplica cuando se trata de los vicios de que se ocupa el artículo 1868 . . . . .	237
1475. Si la cosa parece después del contrato por efecto de los vicios inherentes a ella, el comprador tiene derecho para pedir la rescisión de la venta o la rebaja del precio con arreglo al artículo 1861 . . . . .	237

1476. Acciones que tiene el comprador cuando la cosa viciosa perece total o parcialmente después del contrato por caso fortuito o por hecho o culpa suya .....	238
1477. En el caso del número precedente, el vendedor que conoció o debió conocer el vicio en razón de su profesión u oficio también está obligado a la indemnización de perjuicios .....	240
1478. El comprador sólo tiene derecho a la rebaja del precio y no a la rescisión de la venta aunque la cosa viciosa haya perecido totalmente o por hecho o culpa suya durante el juicio en que se pedía la rescisión .....	240
1479. Acciones que competen al comprador cuando, vendiéndose varias cosas, sólo perecen algunas después del contrato, subsistiendo las otras .....	240
Primer caso. Las cosas son independientes unas de otras .....	241
Segundo caso. Las cosas forman un conjunto inseparable .....	241

3º CUANDO CESA ESTE SANEAMIENTO

1480. En qué casos cesa la obligación de sanear los vicios redhibitorios .....	242
1481. Cuándo hay renuncia expresa de este saneamiento; efectos que produce .....	243
1482. Aunque el comprador haya renunciado al saneamiento por vicios redhibitorios, el vendedor está obligado a sanearlos cuando tuvo conocimiento de ellos y no los manifestó al comprador .....	244
1483. Efectos que produce esta renuncia cuando el vendedor conoce y no manifiesta al comprador algunos de los vicios, pero ignora otros .....	245
1484. El vendedor está exento de toda responsabilidad por los vicios redhibitorios en caso de pactarse la renuncia del saneamiento, aunque sean tales que haya podido conocerlos en razón de su profesión u oficio .....	245
1485. Hay renuncia tácita del saneamiento cuando el comprador conoce los vicios, cuando no ha podido ignorarlos sino con grave negligencia de su parte o cuando ha podido conocerlos fácilmente en razón de su profesión u oficio .....	245
1486. En qué caso el vendedor está obligado a sanear los vicios a pesar de que el comprador los ha conocido .....	246
1487. El comprador pierde también el derecho de ser saneado por los vicios redhibitorios cuando ha vendido la cosa a un tercero .....	246
1488. Cesa también el saneamiento de estos vicios en las ventas judiciales forzadas .....	246
1489. La disposición del artículo 1865 que establece que en las ventas forzadas no tiene lugar la acción redhibitoria, no se aplica ni a las ventas judiciales voluntarias ni a las que se hacen por expropiación por causa de utilidad pública .....	247
1490. El saneamiento por vicios redhibitorios procede en las ventas judiciales forzadas cuando el vendedor, no pudiendo o no debiendo ignorar los vicios de la cosa vendida, no los hubiere declarado a petición del comprador .....	248
1491. Forma y época en que el vendedor debe manifestar los vicios al comprador .....	249
1492. Si el vendedor que conoció o pudo conocer los vicios declara, al ser requerido por el comprador acerca de ellos, que la cosa no tiene ninguno, también queda responsable de esos vicios .....	250
1493. A quién incumbe la prueba de las circunstancias que deben concurrir para que proceda la acción redhibitoria en las ventas judiciales forzadas ..	250
1494. Las partes pueden derogar la regla del artículo 1865 .....	250

1495. La obligación de sanear estos vicios cesa, finalmente, por la prescripción de las acciones redhibitorias . . . . .	250
1496. La acción redhibitoria propiamente dicha prescribe en seis meses si se trata de muebles y en un año si se trata de inmuebles . . . . .	251
1497. Esta prescripción corre desde la entrega real . . . . .	251
1498. Las partes o las leyes especiales pueden ampliar o restringir el plazo de esta prescripción . . . . .	252
1499. Esta acción en las ventas comerciales prescribe en seis meses contados desde la entrega real . . . . .	252
1500. La acción de rebaja del precio o <i>quantum minoris</i> prescribe en un año para los muebles y en dieciocho meses para los inmuebles . . . . .	252
1501. Esta prescripción comienza a correr desde la entrega real de la cosa vendida . . . . .	253
1502. Las partes pueden ampliar o restringir el plazo de esta prescripción . . . .	255
1503. En qué caso la acción <i>quantum minoris</i> , no obstante referirse a cosas muebles, dura más de un año . . . . .	255
1504. La acción de rebaja del precio en las ventas mercantiles prescribe en seis meses contados desde la entrega real . . . . .	257
1505. La acción <i>quantum minoris</i> no puede entablarse una vez vencido el plazo señalado para la redhibitoria si ésta se dedujo dentro de él y fue desechada; excepción para los vicios que reglamentan el artículo 1868 . . . . .	257
1506. Las prescripciones establecidas por los artículos 1866 y 1869 no se suspenden . . . . .	258
1507. Estas prescripciones se interrumpen en los casos del artículo 2523 del Código Civil . . . . .	258
1508. La acción para exigir indemnización de perjuicios por los vicios redhibitorios prescriben en los plazos que señalan los artículos 1866 y 1869 . . . .	258
1509. Las acciones redhibitorias corren desde el día de la entrega real, aunque el comprador ignore el vicio, de modo que si lo descubre después de vencidos los plazos señalados para su ejercicio ya no puede exigir su saneamiento . . . . .	259
1510. Las acciones redhibitorias una vez prescritas no pueden oponerse como excepción . . . . .	260
1511. Las acciones redhibitorias prescriben en los plazos que señalan los artículos 1866 y 1869 aun cuando los vicios redhibitorios sean tales a virtud de un convenio de las partes o se presenten en una venta judicial forzada . . .	260
1512. Las acciones redhibitorias prescriben en los plazos que señalan los artículos 1866 y 1869 aun cuando la venta tenga por objeto bienes incorporeales . .	261
1513. En qué plazo debe deducir las acciones redhibitorias el comprador que es demandado por saneamiento de estos vicios por la persona a quien él vendió la cosa . . . . .	261
1514. El hecho de que en una venta comercial el comprador se dé por recibido de la cosa sin reclamar de ella con arreglo a los artículos 146, 158 y 159 del Código de Comercio no implica la renuncia de la acción redhibitoria . . .	262

## Capítulo IX

### DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

1515. Cuáles son las obligaciones del comprador . . . . .	265
-----------------------------------------------------------	-----

PRIMERA PARTE

OBLIGACION DE RECIBIR LA COSA VENDIDA

1516. En qué consiste esta obligación .....	266
1517. Nuestro Código reglamenta esta obligación incidentalmente .....	267
1518. Esta obligación existe en todo contrato de venta. Cómo se realiza en las ventas de inmuebles y en las de muebles .....	267
1519. Si la cosa vendida consiste en frutos pendientes, el comprador cumple su obligación de recibirlos siempre que vaya a cogerlos o retirarlos el día y hora convenidos al efecto con el vendedor .....	268
1520. Lugar y época en que debe cumplirse la obligación de recibir la cosa vendida .....	268
1521. El vendedor debe conservar la cosa hasta su entrega y recepción. Responsabilidad que le afecta en esta conservación .....	269
1522. Requisitos para que el comprador esté en mora de recibir la cosa .....	269
1523. Efectos que produce en las ventas civiles la mora del comprador en recibir la cosa comprada. El artículo 1827 del Código Civil que señala los efectos que produce la mora del comprador en recibir la cosa comprada no excluye el derecho del vendedor para pedir el cumplimiento o la resolución del contrato con indemnización de perjuicios .....	271
1524. En caso de mora del comprador en recibir la cosa, el vendedor puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios .....	273
1525. El vendedor tiene derecho, además, para pedir que se le abone el alquiler de los almacenes, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido .....	273
1526. En caso de mora del comprador en recibir la cosa vendida, el vendedor sólo es responsable de su conservación del dolo o culpa lata .....	274
1527. Efectos que produce en las ventas mercantiles la mora del comprador en recibir la cosa vendida .....	275
1528. Acciones que competen al vendedor en caso de negativa del comprador para recibir las mercaderías compradas. Requisito que debe cumplir para poder ejercitar la acción de cobro del precio .....	276
1529. Acciones que competen al vendedor en caso de retardo del comprador para recibir las mercaderías compradas .....	279
1530. Tanto en las ventas civiles como en las mercantiles el vendedor debe probar que el comprador ha rehusado la recepción de la cosa vendida o que está en mora de recibirla .....	279
1531. Caso en que el comprador rehúse la recepción de mercaderías cuya entrega se hace por parcialidades .....	279
1532. Las partes pueden estipular un pacto comisorio para el caso de que el vendedor no reciba oportunamente la cosa comprada; efectos que produce esta estipulación .....	280

SEGUNDA PARTE

OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO

1533. La principal obligación que la venta impone al comprador es pagar el precio .....	281
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----

1534. El cumplimiento de esta obligación es, por regla general, posterior a la entrega de la cosa por el vendedor .....	281
1535. División de la materia .....	283

SECCION PRIMERA

Forma en que se ejecuta esta obligación

1536. Cómo debe pagarse el precio .....	283
1537. Quién debe pagar el precio .....	284
1538. La obligación de pagar el precio es divisible, de modo que si hay varios compradores o si son varios los herederos del comprador, cada uno está obligado al pago de su cuota únicamente .....	284
1539. A quién debe pagarse el precio .....	285
1540. Lugar y época en que debe pagarse el precio .....	285
1541. Lugar y época en que debe pagarse el precio cuando la venta es mercantil .....	287
1542. Cuando existe una costumbre acerca de la época en que debe pagarse el precio, no se entiende que las partes se han sometido a ella y que han derogado las reglas del artículo 1872 por el hecho de no haber estipulado el lugar y tiempo en que debe efectuarse ese pago .....	287
1543. Cuando no se ha señalado lugar para el pago del precio, éste debe efectuarse en el lugar de la entrega, aunque para él se haya estipulado un plazo diverso de aquél en que ésta debe hacerse, sea que venza antes o después de ella .....	288
1544. Cuál es el tribunal competente para conocer la demanda sobre cobro del precio .....	290
1545. Epoca y lugar en que debe pagarse el precio si la cosa ha perecido después de la venta y antes de la entrega .....	290
1546. En qué momento y lugar debe pagarse el precio de varias cosas que han sido vendidas por un solo y único precio y cuya entrega se hace por parcialidades en diversas épocas .....	291
1547. El hecho de que el comprador acepte entregas parciales, a pesar de que nada se convino al respecto, no importa la modificación del pacto en que se estipuló que el precio se pagaría después de transcurrido cierto plazo que comenzaría a correr desde la fecha en que se hiciera la última entrega ..	292
1548. Si en el contrato no se señala la fecha en que comienza a correr el plazo estipulado para el pago del precio debe entenderse que comienza a correr desde el día en que se haga la entrega .....	293
1549. La regla del artículo 1872 para el caso en que no haya señalado lugar y época para el pago del precio no se aplica cuando el precio deba pagarse a otra persona diversa del vendedor .....	294
1550. El comprador no está obligado a pagar el precio con intereses cuando se ha señalado un plazo para el pago, a menos que así se estipule .....	294
1551. En las ventas comerciales, el comprador que paga el precio tiene derecho para exigir del vendedor una factura .....	294
1552. El comprador, en ciertos casos, tiene derecho para suspender el pago del precio .....	295
1553. En qué casos el comprador tiene derecho para suspender el pago del precio .....	296
1554. Cuándo se entiende que el comprador es turbado en posesión de la cosa para los efectos de suspender el pago del precio .....	297

1555. El artículo 1872, al hablar de las turbaciones que el comprador sufra en la posesión de la cosa, se refiere tanto a las turbaciones que sufra en el dominio como en la posesión .....	298
1556. Cuáles turbaciones no autorizan al comprador para suspender el pago del precio .....	298
1557. Para que proceda el ejercicio del derecho de suspender el pago del precio se requiere una turbación emanada del vendedor o de un tercero susceptible de producir una evicción .....	299
1558. La perturbación debe tener una causa anterior a la venta .....	299
1559. Para que la turbación que sufre el comprador dé derecho a la suspensión del pago del precio no es necesario que sea fundada .....	299
1560. Tampoco se necesita que esa turbación prive al comprador de la cosa ...	299
1561. El comprador sólo puede suspender el pago del precio cuando la turbación se produce con posterioridad a la venta pero no cuando ya se había producido al tiempo de su celebración .....	300
1562. El comprador no pierde el derecho de suspender el pago del precio cuando la perturbación que sufre proviene de una causa que conocía al tiempo de la venta .....	300
1563. Requisitos para que el comprador pueda suspender el pago del precio cuando existe sobre la cosa una acción real .....	301
1564. El primer requisito consiste en que haya efectivamente con respecto a la cosa una acción real cuya existencia sea anterior a la venta. Cuáles son las acciones reales a que se refiere el artículo 1872 del Código Civil. El simple temor de que exista una acción de esta especie no basta para que el comprador suspenda el pago del precio .....	302
1565. El segundo requisito consiste en que el comprador pruebe la existencia de esa acción real .....	304
1566. El tercer requisito consiste en que el comprador no haya conocido antes del contrato la acción real que amenazaba a la cosa .....	304
1567. El comprador puede depositar el precio en el caso del artículo 1872 aunque la perturbación que sufra o la acción que exista con respecto a la cosa se refieran a una parte de ésta .....	305
1568. El derecho que confiere al comprador el inciso segundo del artículo 1872 consiste en depositar el precio con autoridad de la justicia .....	306
1569. El comprador, en el caso del artículo 1872, no puede retener el precio en su poder sin orden judicial .....	306
1570. El comprador, en el caso del artículo 1872, no puede resolver el contrato	308
1571. Sólo puede resolverlo cuando se haya estipulado que el vendedor entregará la cosa libre de todo gravamen .....	308
1572. En qué forma debe hacerse el depósito del precio en el caso del artículo 1872 para que sea válido y produzca efectos legales .....	309
1573. El comprador debe pedir el depósito del precio, cuando haya motivos para ello, en la época en que debe efectuarse su pago .....	311
1574. Los efectos que produce el depósito del precio hecho con autoridad de la justicia en los casos que contempla el artículo 1872 del Código Civil y en la debida oportunidad legal consisten en que aquél deja de ser exigible, por lo que el vendedor no puede pedir ni su pago ni la resolución del contrato .....	311
1575. El depósito del precio pactado con autoridad de la justicia dentro del plazo legal anula también los efectos del pacto comisorio. La estipulación del pacto comisorio en el contrato de venta no extingue el derecho del	

comprador de depositar el precio en los casos que menciona el artículo 1872 del Código Civil .....	313
1576. Efectuado el depósito del precio en forma legal por existir alguno de los motivos que señala el artículo 1872, aquél no sigue devengando intereses a contar desde la fecha en que se efectuó .....	315
1577. El derecho de depositar el precio puede ejercitarse también contra la persona a quien el vendedor cedió el crédito que tenía con respecto a él .....	315
1578. El comprador no puede pedir la restitución del precio que ha pagado ni aun cuando exista alguna de las circunstancias mencionadas por el artículo 1872, sin perjuicio de los otros derechos que le correspondan .....	316
1579. El depósito del precio dura hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance las resultas del juicio .....	317
1580. Las causales que ponen fin al depósito del precio pueden invocarse indistintamente respecto de cada uno de los hechos que lo autorizan según el artículo 1872 del Código Civil .....	318
1581. Caso en que termina el depósito del precio, porque el vendedor hace cesar la turbación que sufre el comprador, o porque hace desaparecer la acción real que grava la cosa y que éste no conoció al tiempo del contrato .....	318
1582. Caso en que termina el depósito del precio, porque el vendedor afianza las resultas del juicio promovido contra el comprador .....	319
1583. En qué casos el vendedor no puede exigir el precio ofreciendo una caución que garantice las resultas del juicio .....	319
1584. El vendedor tampoco puede exigir el precio ofreciendo una caución que afiance las resultas del juicio cuando se ha convenido expresa o tácitamente que el mismo comprador cancele los gravámenes que pesan sobre la cosa vendida .....	320
1585. El comprador no puede negarse a pagar el precio cuando el vendedor le ofrece la caución; excepción .....	320
1586. La caución ofrecida por el vendedor tiene por objeto garantizar las resultas del juicio; qué se entiende por tales .....	320
1587. Efectos que se producen cuando el comprador es evicto a consecuencia de la turbación que sufrió o de la acción real que gravaba la cosa .....	321
1588. En qué casos el comprador no goza del derecho de depositar el precio aunque ocurra alguna de las circunstancias que señala el artículo 1872 ..	322
1589. La renuncia que haga el comprador del saneamiento por evicción no lo priva del derecho de depositar el precio .....	322
1590. Si el comprador renuncia al saneamiento por evicción conociendo la causa de ésta o tomando su peligro sobre sí, no puede depositar el precio aunque exista alguna de las causales que autoricen ese depósito .....	322
1591. El hecho de estipularse en el contrato de venta que el comprador pague el precio a un tercero, en lugar de pagarlo al vendedor, no lo priva del derecho de depositarlo en los casos del artículo 1872 .....	323
1592. El procedimiento emprendido por el comprador de cancelar las hipotecas y demás gravámenes que pesen sobre la cosa vendida no puede ser considerado como una renuncia tácita del derecho de depositar el precio .....	323
1593. La estipulación de pacto comisorio en el contrato de venta no priva al comprador del derecho de depositar el precio cuando existe alguna de las causales que autorizan ese depósito .....	324
1594. La frase por la cual se estipule que "se resolverá el contrato si no se paga el precio en el plazo señalado cualquiera que sea el motivo porque deje de pagarse" tampoco importa una renuncia de ese derecho .....	324

## SECCION SEGUNDA

## Sanción de la obligación de pagar el precio

## 1º DERECHOS QUE COMPETEN AL VENDEDOR IMPAGO

1595. Cuáles son estos derechos .....	325
1596. En qué consisten y cuáles son los efectos del derecho de retención que tiene el vendedor cuando el comprador no le paga el precio .....	325
1597. En qué consiste y cuáles son los efectos del derecho de exigir el pago de precio; cómo puede hacerse valer este derecho .....	326
1598. Cuando se pide el cumplimiento del contrato, el vendedor también tiene derecho a los perjuicios que aquí consisten en el pago de intereses; qué intereses se deben y a contar desde qué fecha deben pagarse .....	327
1599. La acción para exigir el pago del precio es divisible .....	328
1600. El crédito del vendedor por el precio no goza de privilegio en caso de concurso o quiebra del comprador .....	328
1601. El vendedor a quien el comprador no le paga el precio tiene derecho para pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios ..	328
1602. Importancia que tiene la materia relativa a la resolución del contrato de venta por falta de pago .....	329
1603. División del estudio de esta materia .....	329

## 2º ORIGEN Y DESARROLLO HISTORICO DE LA CONDICION RESOLUTORIA TACITA Y DEL PACTO COMISORIO

1604. Los derechos que tenía en Roma el vendedor para el caso en que el comprador no le pagara el precio eran la acción <i>venditi</i> y la reivindicatoria derivada del principio de que en la venta no se transfería el dominio de la cosa vendida sino una vez que se pagara aquél .....	330
1605. En qué caso la propiedad de la cosa vendida pasaba al comprador aun cuando éste no hubiera pagado el precio. Textos del <i>Digesto</i> y de las <i>Institutas</i> sobre el particular .....	330
1606. Los derechos del vendedor a quien el comprador no pagaba el precio eran diversos según que la venta fuera a plazo o al contado .....	331
1607. Los romanos no aceptaban que la propiedad pudiera transferirse bajo condición resolutoria. Cómo llegaron a adquirir esta noción .....	332
1608. En qué consistía y cuál era el objeto del pacto de <i>lex commisorio</i> .....	332
1609. Utilidad de este pacto en las ventas en que el dominio no se transfería sino por el pago del precio .....	333
1610. El pacto de <i>lex commisorio</i> sólo existía en el contrato de venta cuando se estipulaba expresamente .....	334
1611. En qué forma operaba .....	334
1612. Evolución que experimentó la <i>lex commisorio</i> en cuanto a las personas a quienes afectaba .....	334
1613. Cuál era la situación del vendedor impago en la legislación justiniana ..	335
1614. La condición resolutoria tácita existió en Roma en los contratos innominados. Cómo llegó a formarse .....	335
1615. Reformas que introdujo el derecho consuetudinario francés en los principios romanos que regían los derechos del vendedor impago. Entre ellas	

la más importante fue la relativa a que la condición resolutoria se subentendió en los contratos bilaterales . . . . .	336
1616. Innovación que el Derecho consuetudinario francés introdujo en los efectos de la <i>lex commissoria</i> . . . . .	338
1617. Diferencias que existían en el Derecho consuetudinario francés entre el pacto comisorio expreso y el tácito . . . . .	338
1618. Diferencias entre el pacto comisorio romano y el del Derecho consuetudinario francés . . . . .	339
1619. Los principios del Derecho romano sobre esta materia se mantuvieron intactos en la legislación española. Disposiciones pertinentes de las Siete Partidas . . . . .	339
1620. En la legislación española el vendedor no podía resolver el contrato por falta de pago del precio sino cuando se estipulaba expresamente un pacto comisorio . . . . .	340
1621. Rechazo de la opinión que cree que en la legislación española medioeval se conoció la condición resolutoria tácita subentendida en todo contrato bilateral y que el pacto comisorio no operaba de pleno derecho . . . . .	341
1622. Estado en que se encontraban las ideas jurídicas sobre esta materia al tiempo de discutirse el Código de Napoleón . . . . .	342
1623. Disposiciones del Código francés acerca del derecho de reivindicar la cosa que tiene el vendedor no pagado . . . . .	342
1624. Innovaciones que este Código introdujo en lo relativo al pacto comisorio y a la condición resolutoria tácita . . . . .	343
1625. Disposiciones del Código francés sobre la condición resolutoria tácita subentendida en los contratos bilaterales . . . . .	343
1626. Disposiciones del Código francés sobre el pacto comisorio . . . . .	344
1627. Disposiciones del Código español sobre esta materia . . . . .	344
1628. Disposiciones del Código italiano sobre esta materia . . . . .	345
1629. Diferencias entre nuestro Código y el francés en lo referente al pacto comisorio y a la condición resolutoria tácita . . . . .	345
1630. Disposiciones del Código federal de las obligaciones de Suiza sobre esta materia . . . . .	345
1631. Disposiciones del Código Civil alemán sobre el particular . . . . .	346

3º LA RESOLUCION PROVENIENTE DE LA CONDICION RESOLUTORIA TACITA

A) NOCIONES GENERALES SOBRE ESTA CONDICIÓN

1632. Fundamento de la condición resolutoria subentendida en los contratos bilaterales . . . . .	347
1633. El artículo 1873 del Código Civil establece expresamente esta condición en el contrato de venta para el caso de que el comprador no pague el precio. Formas en que puede presentarse esta condición en dicho contrato . . . . .	350
1634. La condición resolutoria tácita puede invocarse por infracción de cualquiera de las obligaciones que el contrato imponga al comprador . . . . .	351
1635. La falta de pago del precio da derecho a la resolución del contrato, pero no a su nulidad ni a su rescisión . . . . .	351
1636. La cláusula por la cual se estipula en el contrato de venta "que el comprador no podrá enajenar la cosa vendida ni traspasar el contrato mismo, so	

pena de quedar éste sin efecto”, sólo da derecho al vendedor, en caso de infracción, para pedir la resolución del contrato, pero no la nulidad de la venta celebrada en contravención a ella .....	356
1637. La acción resolutoria por falta de pago del precio procede en las ventas civiles y en las comerciales .....	357
1638. Esta acción procede tanto en las ventas de muebles como en las de inmuebles y en las de cosas incorporales .....	357
1639. Esta acción procede igualmente en las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia .....	358
1640. Esta acción no procede en la expropiación por causa de utilidad pública ..	359

B) REQUISITOS PARA QUE PUEDA EJERCITARSE LA ACCIÓN RESOLUTORIA DERIVADA DE ESTA CONDICIÓN

1641. Requisitos para que el vendedor pueda pedir la resolución de la venta por falta de pago del precio .....	361
1642. En qué caso el comprador está en mora de pagar el precio .....	368
1643. El comprador queda constituido en mora, sin necesidad de requerimiento, cuando no paga el precio dentro del plazo señalado con ese objeto en el contrato .....	368
1644. El comprador está en mora aun cuando al vencimiento del plazo, en vez de pagar el precio, acepta una letra de cambio o firma un pagaré por el precio adeudado, a menos que el vendedor acepte esos documentos ....	369
1645. Si el plazo estipulado para el pago del precio no aparece claramente precisado en el contrato, corresponde a los jueces interpretarlo para los efectos de determinar si el comprador ha incurrido o no en mora .....	369
1646. La cláusula por la cual se estipula que el saldo del precio se pagará al tiempo de firmarse la escritura en que el comprador adquiere la otra mitad de la cosa vendida de otro de los conductos de dicha cosa, escritura que deberá otorgarse dentro de un mes o de otra fecha próxima que se indica, no importa una condición de que dependa el cumplimiento del contrato sino una manera de acentuar el plazo, por lo que el comprador incurre en mora por el solo hecho de que éste venza sin haber pagado el precio .....	370
1647. Si en el contrato no se ha señalado plazo para el pago del precio ni éste ha debido efectuarse tampoco dentro de cierto espacio de tiempo el comprador no queda constituido en mora sino cuando el vendedor lo reconviene judicialmente .....	370
1648. Si en el contrato no se ha estipulado plazo para el pago del precio, el comprador no incurre en mora por el hecho de no efectuar ese pago al tiempo de la entrega de la cosa, en conformidad al artículo 1872; para que quede constituido en mora debe ser reconvenido judicialmente ....	372
1649. La demanda en que el vendedor pide la resolución del contrato importa un verdadero requerimiento para los efectos de constituir en mora al comprador .....	373
1650. La solicitud que, sin el carácter de demanda, presenta el acreedor a un juzgado a fin de que se notifique al deudor para que dentro de tercero día cumpla su obligación, respecto de cuya ejecución no se fijó plazo en el contrato, bajo apercibimiento de resolverse éste si así no lo hace, no importa una reconvencción para los efectos de constituirlo en mora .....	373

1651. Para que el comprador incurra en mora de pagar el precio y el vendedor pueda pedir el cumplimiento o la resolución del contrato cuando en éste se ha estipulado que aquél se pagará una vez que el vendedor le presente testimonio de que la propiedad no tiene ningún gravamen, es menester que lo reconvenga judicialmente . . . . .	373
1652. Si en el contrato de venta se estipula que el pago del precio se efectuará cancelando el comprador diversas deudas del vendedor para lo que no se ha señalado ningún plazo, el comprador no incurre en mora por el hecho de no pagarlas inmediatamente después de la celebración del contrato sino cuando es reconvenido judicialmente . . . . .	374
1653. Cuando ambos contratantes están en mora de cumplir sus obligaciones o cuando ambos han modificado de hecho los plazos señalados en el contrato para el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, ninguno de ellos está en mora sino después de ser reconvenido judicialmente . . . . .	374
1654. El vendedor no puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato si la mora del comprador proviene de un caso fortuito o de fuerza mayor . . . . .	375
1655. La falta de pago del precio a consecuencia de una retención judicial decretada sobre aquél no da derecho para pedir la resolución ni el cumplimiento del contrato . . . . .	379
1656. El comprador que deposita o retiene el precio con arreglo al artículo 1872 no incurre en mora al no pagarlo en el plazo estipulado, por lo que el vendedor no puede pedir la resolución del contrato . . . . .	380
1657. El comprador incurre en mora y el vendedor puede pedir la resolución del contrato si aquél, en vez de depositar el precio con arreglo al artículo 1872, lo retiene en su poder, aunque exista alguna de las causales establecidas por ese artículo . . . . .	380
1658. Para que el comprador no incurra en mora en caso de que el vendedor rehúse la recepción del precio es menester que lo consigne con arreglo a la ley . . . . .	381
1659. Si el precio ha sido pagado oportunamente no procede la acción resolutoria, cuando se le reputa pagado . . . . .	382
1660. Tampoco procede la acción resolutoria si el comprador paga el precio al mandatario del vendedor que tenía capacidad para percibir . . . . .	383
1661. Cuando se reputa que el comprador está en mora de pagar el precio en las ventas de cosas cuya entrega se hace por parcialidades . . . . .	383
1662. El vendedor puede pedir la resolución del contrato aunque la mora del comprador en pagar el precio se refiera a una parte del mismo únicamente . . . . .	384
1663. Para que proceda la acción resolutoria no es necesario que la parte de precio respecto de la cual se ha constituido en mora el comprador sea la última que debe pagarse en conformidad al contrato . . . . .	386
1664. Cuando la mora del comprador se refiere a una parte del precio el vendedor sólo puede exigirle el pago de esta parte, salvo pacto en contrario . . . . .	387
1665. El cobro judicial de una de las cuotas del precio que el comprador no pagó oportunamente no obsta para que pueda pedirse la resolución del contrato por la mora en que incurra respecto de otra cuota posterior a aquélla . . . . .	387
1666. La mora del comprador en el pago de los intereses también da derecho al vendedor para pedir la resolución del contrato . . . . .	388
1667. El vendedor que paga los costos que demanda la celebración del contrato que, según éste, quedan a cargo del comprador, no puede pedir su reso-	

lución en caso de que aquél no se los reembolse, sin perjuicio de otras acciones . . . . .	389
1668. Si la venta se celebra estipulándose como precio en una renta vitalicia, el vendedor no puede pedir su resolución en caso de que el comprador incurra en mora de pagar las pensiones que aquella produce, a menos que así se pacte . . . . .	389
1669. Si el precio se paga en acciones y después de la venta disminuyen de valor o quiebra la sociedad de que forman parte, el vendedor no puede pedir la resolución del contrato ni el pago del precio . . . . .	391

C) CÓMO OPERA LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA

1670. Para determinar la forma como opera esta condición es conveniente estudiar antes la condición resolutoria ordinaria . . . . .	391
1671. La condición resolutoria ordinaria es una condición suspensiva de cuyo cumplimiento depende la resolución de una obligación . . . . .	392
1672. La condición resolutoria ordinaria opera de pleno derecho . . . . .	393
1673. Consecuencias que derivan del principio establecido en el número anterior . . . . .	394
1674. La condición resolutoria tácita o subentendida en los contratos bilaterales no opera de pleno derecho sino en virtud de la sentencia judicial que declara resuelto el contrato . . . . .	395
1675. La necesidad de una sentencia judicial que pronuncie la resolución en el caso de la condición resolutoria tácita fluye de los propios términos del artículo 1489 y de los artículos 1873, 1874 y 1879 . . . . .	396
1676. Cuáles son los motivos que han inducido al legislador a establecer el principio de que la condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho sino en virtud de una sentencia judicial . . . . .	398
1677. Los derechos que tiene el vendedor, a virtud de los artículos 1489 y 1873 del Código Civil, en caso de que el comprador no cumpla su obligación de pagar el precio, son pedir la resolución o el cumplimiento del contrato . . . . .	399
1678. La condición resolutoria tácita opera en virtud de una sentencia judicial; esta es su principal diferencia con la condición resolutoria ordinaria . . . . .	400
1679. Consecuencias que derivan del principio enunciado en el número anterior . . . . .	403
1680. <i>Primera consecuencia.</i> Para que pueda resolverse el contrato en caso de que el comprador esté en mora de pagar el precio es necesario que el vendedor pida judicialmente su resolución . . . . .	404
1681. <i>Segunda consecuencia.</i> El comprador puede enervar la acción resolutoria, pagando el precio durante el curso del juicio de resolución hasta el momento de dictarse la sentencia que la pronuncie . . . . .	406
1682. Razones que hacen inaceptable la opinión que sostiene que el contrato no se resuelve en el caso de los artículos 1873 y 1489 por la sentencia del juez sino por la mora del comprador, por lo que éste no puede pagar el precio durante la secuela del juicio . . . . .	418
1683. La resolución del contrato de venta en el caso de los artículos 1489 y 1873 se produce cuando se dicta la sentencia definitiva . . . . .	424
1684. El juez en su sentencia no puede señalar como fecha en que se produce la resolución una época diversa de la fecha de su sentencia ni tampoco conceder un plazo al comprador para que pague el precio . . . . .	426

1685. El comprador puede pagar el precio hasta la citación para sentencia en primera instancia y hasta la vista de la causa en segunda; ese pago debe hacerlo valer por escrito antes de esas épocas . . . . .	428
1686. Forma y condiciones en que debe pagarse el precio durante el curso del juicio para que produzca el efecto de enervar la acción resolutoria . . . . .	429
1687. Para que el comprador pueda enervar la acción resolutoria intentada judicialmente debe pagar el precio al vendedor real y efectivamente y si éste se niega a recibirlo, debe pagarlo por consignación, sin que baste para ese efecto su depósito en una boleta bancaria a la orden del juez . . . . .	429
1688. El depósito del precio efectuado con autoridad de la justicia durante la secuela del juicio, en alguno de los casos que señala el inciso segundo del artículo 1872 del Código Civil, enerva la acción resolutoria . . . . .	439
1689. Para que el comprador enerve la acción resolutoria no necesita pagar todo el saldo de precio adeudado sino únicamente la parte de precio cuya mora dio derecho al vendedor para pedir la resolución del contrato . . . . .	441
1690. El comprador que desea enervar la acción resolutoria debe pagar todo el precio o todo el saldo de precio que se adeuda, cuando se haya estipulado en el contrato que la mora en el pago de una de las cuotas en que aquél se dividió lo hará exigible en su totalidad . . . . .	441
1691. Para que el comprador pueda enervar la acción resolutoria debe pagar tanto el precio o la parte del precio adeudada como los intereses que uno u otra hayan devengado antes y después de la mora . . . . .	442
1692. <i>Tercera consecuencia.</i> En caso de mora del comprador el vendedor puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato . . . . .	443
1693. <i>Cuarta consecuencia.</i> El vendedor es el único de los contratantes que puede pedir la resolución del contrato y prevalerse de ella en caso de mora del comprador en el pago del precio . . . . .	445
1694. <i>Quinta consecuencia.</i> En caso de mora del comprador en el pago del precio el vendedor tiene derecho a la indemnización de perjuicios causados por la resolución o por el cumplimiento tardío . . . . .	446
1695. El vendedor puede pedir la resolución del contrato sin necesidad de pedir, al mismo tiempo, la indemnización de perjuicios y el juez puede acoger aquélla y desechar éstos, en caso de que ambos se hayan solicitado . . . . .	448
1696. El vendedor no puede pedir la indemnización de perjuicios únicamente sin pedir la resolución del contrato . . . . .	449
1697. Diferencias esenciales entre la condición resolutoria ordinaria y la condición resolutoria del artículo 1489 del Código Civil . . . . .	450
1698. Efectos y alcance de la cláusula por la cual se estipula que el dominio de la cosa vendida no se transferirá sino en virtud del pago del precio . . . . .	451

4º LA RESOLUCION PROVENIENTE DEL PACTO COMISORIO

1699. Qué se entiende por pacto comisorio en nuestro Código. Sus diferencias con el pacto comisorio romano y con el pacto comisorio francés . . . . .	457
1700. La cláusula que reglamenta el artículo 1874 no es un pacto comisorio . . . . .	461
1701. El pacto comisorio, por ser de carácter excepcional, sólo se aplica cuando consista en el contrato de un modo fehaciente; a falta de él se aplican las reglas de la condición resolutoria tácita . . . . .	461
1702. El pacto comisorio puede estipularse no solamente en el contrato de venta sino en cualquier otro contrato y sus efectos se regirán siempre por los artículos 1877 a 1880 del Código Civil . . . . .	461

1703. El pacto comisorio en nuestra legislación puede adoptar dos formas, según sea que lleve o no la frase <i>ipso facto</i> . . . . .	464
1704. Cómo opera el pacto comisorio . . . . .	469
<i>Primero.</i> Efectos que produce el pacto comisorio simple, o sea aquél por el cual se estipula que se resolverá el contrato si no se paga el precio en el tiempo convenido . . . . .	469
<i>Segundo.</i> Efectos que produce el pacto comisorio por el cual se estipula que se resolverá <i>ipso facto</i> el contrato si el comprador no paga el precio en el tiempo convenido . . . . .	476
1705. Razones que hacen inaceptable la opinión que cree que el pacto comisorio produce la resolución del contrato de pleno derecho . . . . .	490
1706. El pacto comisorio ha sido establecido en beneficio del vendedor . . . . .	493
1707. Consecuencias que fluyen del principio de que el contrato no se resuelve de pleno derecho en el caso del artículo 1879 del Código Civil . . . . .	494
1708. <i>Primera consecuencia.</i> El pacto comisorio no priva al vendedor de la elección de acciones que le otorga el artículo 1873 del Código Civil . . . . .	495
1709. <i>Segunda consecuencia.</i> El pacto comisorio no importa la renuncia del derecho que confiere al comprador el inciso segundo del artículo 1872 . . . . .	496
1710. <i>Tercera consecuencia.</i> El pacto comisorio tampoco importa una derogación del principio del artículo 1552 del Código Civil . . . . .	496
1711. <i>Cuarta consecuencia.</i> El comprador, en el caso del pacto comisorio del artículo 1879, puede enervar la resolución pagando el precio dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación judicial de la demanda . . . . .	497
1712. Requisitos que debe reunir el pago del precio para que el comprador pueda hacer subsistir el contrato en el caso del artículo 1879 . . . . .	499
1713. Cuándo se entiende que el precio se paga oportunamente en el caso del artículo 1879. Cómo se cuenta el plazo de veinticuatro horas . . . . .	499
1714. Para que en el caso del artículo 1879 el comprador pueda hacer subsistir el contrato es menester que pague íntegramente el precio antes del vencimiento de las veinticuatro horas siguientes a la notificación judicial de la demanda . . . . .	500
1715. En qué forma debe pagarse el precio en el caso del artículo 1879 del Código Civil para que el comprador pueda hacer subsistir el contrato . . .	501
1716. <i>Quinta consecuencia.</i> Para que comience a correr el plazo señalado en el artículo 1879 es menester que el vendedor entable una demanda resolutoria en contra del comprador sin que baste para este efecto cualquiera otra presentación judicial . . . . .	503
1717. <i>Sexta consecuencia.</i> Para que en el caso del artículo 1879 el vendedor pueda recuperar la cosa vendida necesita una sentencia que declare resuelto el contrato . . . . .	508
1718. <i>Séptima consecuencia.</i> El comprador no puede renunciar el derecho que le otorga el artículo 1879 . . . . .	509
1719. <i>Octava consecuencia.</i> El pacto comisorio es una estipulación inútil . . . . .	510
1720. Reformas que convendría introducir en este punto . . . . .	511
1721. El pacto comisorio en el Código francés; diversas formas que adopta . . .	511

5º CARACTER Y NATURALEZA DE LA ACCION RESOLUTORIA

1722. Características que ofrece la acción resolutoria . . . . .	513
1723. La acción resolutoria pertenece exclusivamente al vendedor y a sus sucesores a título universal o singular a quienes se las haya transmitido . . . . .	514

1724. Esta acción sólo la tienen los que figuren en el contrato como vendedores, sea que ellos mismos lo celebren o que lo ratifiquen después . . . . .	514
1725. La persona que concurre al contrato de venta para ratificar el contrato anterior por el cual él vendió la cosa al que ahora figura como vendedor de la misma, no asume el carácter de tal, por lo que no puede ejercitar la acción resolutoria respecto de esta segunda venta . . . . .	515
1726. El acreedor que ejecuta a su deudor y en cuya ejecución se remata un bien perteneciente a éste no puede ejercitar la acción resolutoria contra el subastador . . . . .	515
1727. Cuando los copartícipes de una cosa la adjudican a uno de ellos bajo la condición de que la venda y les entregue la parte de precio que les corresponda, sólo aquél a quien se le adjudicó puede exigir al comprador de la misma el pago del precio o la resolución de la venta . . . . .	516
1728. Todos los vendedores sucesivos de una misma cosa tienen la acción resolutoria contra su comprador sin que la renuncia que uno haga de la suya afecte a los demás . . . . .	516
1729. La acción resolutoria es transferible por actos entre vivos. La cesión del crédito por el precio que tiene el vendedor contra el comprador no comprende la cesión de la acción resolutoria, a menos que se incluya en ella por estipulación expresa . . . . .	516
1730. Cuando en la cesión del crédito referente al precio no se incluye la acción resolutoria el vendedor la conserva en su poder, por lo que solamente él puede ejercitarla . . . . .	518
1731. El vendedor que cede el crédito sobre el precio pero que después lo recupera del cesionario puede, con mayor razón, ejercitar la acción resolutoria por falta de pago de aquél . . . . .	519
1732. El tercero a quien el comprador se obliga en el contrato o por un acto posterior a pagar el precio o parte de él no puede pedir la resolución de la venta por falta de pago y sólo tiene la acción de cobro del precio . . . . .	520
1733. El vendedor puede pedir la resolución del contrato por falta de pago del precio cuando en él se ha estipulado que éste se pague a un tercero, siempre que no haya libertado al comprador de su obligación de pagarlo; en caso contrario carece de esta acción . . . . .	520
1734. Cuando en el caso del número precedente la obligación del comprador se ha extinguido por la novación el vendedor no puede pedir la resolución del contrato ni aunque el tercero a quien el comprador debía pagar el precio, le ceda a su vez el crédito que tenía en contra de dicho comprador . . . . .	522
1735. El vendedor que ha dado por libre a su comprador puede repetir contra él por el precio o parte del precio que, según el contrato, debió pagar a un tercero, cuando éste, por no haber podido obtenerlo del comprador, ejecuta a aquél por su valor . . . . .	523
1736. El subrogatario del vendedor puede ejercer la acción resolutoria . . . . .	524
1737. Los acreedores del vendedor también pueden ejercitar esta acción . . . . .	524
1738. La acción resolutoria en cuanto a la persona contra quien se dirige es meramente personal y no real. Diversas opiniones al respecto. Las acciones que derivan de la condición resolutoria tácita son la resolutoria y la de restitución . . . . .	525
1739. Carácter jurídico de la acción de restitución . . . . .	530
1740. La acción resolutoria sólo puede entablarse contra el comprador, pero nunca contra los terceros a quienes éste haya vendido la cosa, respecto de	

los cuales procede únicamente la acción de restitución una vez resuelto el contrato .....	531
1741. La acción resolutoria puede entablarse contra el tercero a quien el comprador enajenó la cosa cuando este tercero toma sobre sí la obligación de pagar el precio que quedó debiendo el comprador, lo que acepta el vendedor .....	537
1742. La acción resolutoria puede intentarse contra el comprador y sus sucesores .....	538
1743. La acción resolutoria contra el comprador y la de restitución contra los terceros adquirentes deben deducirse conjuntamente en un mismo juicio. También puede deducirse la demanda contra el comprador únicamente, pero en tal caso debe notificarse su interposición al tercer adquirente para que le afecten sus resultados .....	539
1744. Cuando la acción resolutoria se dirige contra un concurso y el concurso ha constituido derechos reales o ha enajenado la cosa a terceros, se entiende que el juicio se sigue con éstos si se tramita con el síndico del concurso .....	546
1745. La acción resolutoria es mueble o inmueble según sea la naturaleza de la cosa vendida .....	546
1746. Cuál es el tribunal competente para conocer de la demanda de resolución ..	546
1747. La acción resolutoria es indivisible en cuanto a su objeto; excepciones ..	547
1748. La acción resolutoria es indivisible en cuanto al sujeto. Deben entablarla todos los vendedores de consuno y puede demandarse a cada uno de los compradores la resolución total .....	549
1749. Contra quién o quiénes debe entablarse la acción resolutoria cuando el comprador ha enajenado por fracciones la cosa vendida .....	555

## TOMO II - Volumen 2

### 6º EFECTOS DE LA RESOLUCION UNA VEZ PRONUNCIADA

1750. La resolución obra retroactivamente .....	557
-------------------------------------------------	-----

#### A) EFECTOS QUE PRODUCE LA RESOLUCIÓN ENTRE LAS PARTES

1751. En qué consisten estos efectos .....	558
1752. El vendedor tiene derecho, en primer lugar, a que se le restituya la cosa vendida con sus accesorios .....	559
1753. El vendedor tiene derecho, en segundo lugar, a que se le restituyan los frutos que hubiere producido la cosa durante el tiempo que la tuvo el comprador, para cuyo efecto es reputado poseedor de mala fe. En qué caso se le reputa de buena fe .....	560
1754. El vendedor tiene derecho, en tercer lugar, para que el comprador le indemnice los deterioros que haya causado en la cosa, para cuyo efecto también es reputado poseedor de mala fe; en qué caso se le reputa de buena fe .....	562
1755. El vendedor tiene derecho, en cuarto lugar, para retener las arras o exigir las dobladas .....	562

1756. El vendedor, por último, tiene derecho a que se le indemnicen los perjuicios que ha sufrido con la resolución . . . . .	563
1757. El vendedor, en caso de concurso o quiebra del comprador, no goza de preferencia para el pago de las prestaciones a que tiene derecho por la resolución del contrato . . . . .	563
1758. El comprador, a su vez, tiene derecho para que se le restituya la parte de precio que hubiere pagado y los intereses que por él pagó al vendedor . . .	564
1759. El comprador no puede exigir al vendedor que le abone los intereses que haya podido producir la parte de precio que se pagó durante el tiempo que la tuvo en su poder . . . . .	565
1760. El vendedor no está obligado a restituir el precio al comprador cuando se ha convenido que quede en poder de aquél a título de pena, si se resuelve el contrato por su falta de pago; excepción establecida por la ley de habitaciones para obreros . . . . .	565
1761. Qué valor debe restituir el vendedor una vez resuelto el contrato si el precio se ha estipulado en dinero pero se ha pagado todo o parte en acciones o en otros valores análogos o si se ha estipulado y pagado en acciones . . . . .	566
1762. El comprador tiene derecho también para que se le restituyan las mejoras que haya hecho en la cosa vendida, para cuyo efecto se reputa poseedor de mala fe; en qué caso es reputado de buena fe . . . . .	567
1763. El comprador goza del derecho de retención para asegurar el pago de las prestaciones a que tiene derecho en caso de resolución . . . . .	568
1764. En qué forma se compensan las prestaciones mutuas a que están obligados los contratantes en caso de resolución . . . . .	568
1765. Resuelto el contrato y vuelta la cosa a poder del vendedor; éste puede interponer tercería de dominio sobre la cosa vendida que es embargada por un acreedor del comprador, sea que la sentencia que ordena la restitución sea anterior o posterior al embargo . . . . .	568
1766. Antes de la resolución el vendedor sólo puede interponer tercería de pago, o de prelación cuando su crédito es privilegiado . . . . .	569

B) EFECTOS QUE PRODUCE LA RESOLUCIÓN RESPECTO DE TERCEROS

1767. La resolución, por regla general, no da acción contra los terceros poseedores de la cosa vendida; legislación comparada sobre esta materia . . . . .	569
1768. Con la resolución se validan los derechos constituidos por el vendedor sobre la cosa durante el tiempo en que ésta estuvo en manos del comprador . . . . .	572
1769. La acción contra terceros que proviene de la resolución una vez pronunciada está sujeta a reglas diversas según se trate de muebles o de inmuebles . . . . .	572

1) Ventas de inmuebles

1770. En qué casos hay acción contra los terceros poseedores en las ventas de inmuebles; requisitos para que proceda la acción en su contra . . . . .	572
1771. <i>Primer requisito. Que el comprador deba el inmueble bajo condición.</i> El comprador es deudor de la cosa vendida respecto del vendedor . . . . .	573
1772. <i>Segundo requisito. Que la condición conste en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.</i> Este requisito importa una presunción de mala fe de parte del tercer poseedor . . . . .	577

1773. Cuándo se entiende que la condición consta en el título. Se entiende que consta en el título tanto cuando se expresa como cuando va subentendida tácitamente en el contrato a virtud del artículo 1489 . . . . .	579
1774. También se entiende que la condición consta en el título cuando en el contrato se deja constancia de que el precio se paga con un pagaré o una letra de cambio que vence en tal plazo . . . . .	591
1775. El artículo 1491 del Código Civil se aplica cualquiera que sea la obligación cuyo incumplimiento dé origen a la condición resolutoria, aunque no consista en pagar el precio . . . . .	591
1776. Para que haya acción contra terceros en el caso del artículo 1491 es menester que la condición conste en el título respectivo, entendiéndose por tal aquél por el cual el comprador adquirió la cosa vendida y no aquél por el cual han adquirido su derecho los terceros a quienes se ha enajenado la cosa . . . . .	593
1777. Para que haya acción contra terceros en el caso del artículo 1491 se requiere, finalmente, que el título en que consta la condición esté inscrito u otorgado por escritura pública . . . . .	598
1778. Requisitos para que proceda la acción de restitución contra los terceros poseedores de la cosa; cómo se ejercita esta acción . . . . .	602
1779. La omisión de uno de los requisitos que señala el artículo 1491 niega la acción contra dichos terceros . . . . .	602
1780. Concurriendo los requisitos del artículo 1491 hay acción contra los terceros aunque éstos ignoren la existencia de la condición . . . . .	603
1781. Faltando alguno de esos requisitos no hay acción contra los terceros ni aunque conozcan realmente la existencia de esa condición . . . . .	603
1782. Cuando la condición no consta en el contrato por el cual el comprador adquiere la cosa sino en una escritura separada no hay acción contra los terceros que la adquieran después del otorgamiento de esa escritura, sino cuando se cumple con lo dispuesto en el artículo 1707 del Código Civil . . . . .	603
1783. Qué se entiende por inmuebles para los efectos del artículo 1491 . . . . .	605
1784. El artículo 1491 no se aplica a los inmuebles por destinación . . . . .	606
1785. Para que se resuelvan en virtud del artículo 1491 los derechos constituidos por el comprador sobre la cosa vendida es menester que se constituyan mientras pende la condición bajo la cual debe el inmueble el comprador . . . . .	607
1786. Si el comprador vende o grava el inmueble que debe bajo condición después de haberse iniciado el juicio de resolución, también procede la acción en contra del tercero a cuyo favor se enajenó o gravó, siempre que concurren los requisitos del artículo 1491 . . . . .	607
1787. La acción que establece el artículo 1491 procede, siempre que concurren los requisitos que él señala, cuando el comprador vende, dona, permuta o aporta a una sociedad el inmueble comprado bajo condición resolutoria . . . . .	608
1788. También procede esta acción, siempre que concurren los requisitos del artículo 1491, respecto de los terceros a cuyo favor el comprador gravó el inmueble con un derecho de hipoteca, censo, servidumbre, usufructo, uso, habitación o fideicomiso . . . . .	608
1789. La venta judicial forzada a favor de un tercero del inmueble vendido bajo condición no priva al vendedor de la acción que le confiere el artículo 1491 contra el tercero que lo subastó en dicha venta . . . . .	609
1790. La resolución del contrato de venta acarrea también la extinción de los arriendos que el comprador haya celebrado sobre el inmueble comprado . . . . .	610

1791. El tercer adquirente de quien el vendedor reivindica el inmueble vendido debe los frutos que éste haya producido y es responsable de los deterioros en él ocasionados y tiene derecho a las mejoras que haya hecho en él a partir del día en que entró en posesión del inmueble . . . . .	611
1792. Si la cosa no puede ser reivindicada de manos del tercer adquirente por no proceder la acción restitutoria a consecuencia de faltar alguno de los requisitos del artículo 1491 del Código Civil, el vendedor tiene derecho para que el comprador le restituya lo que haya recibido por ella y para que le indemnice todo perjuicio . . . . .	612

2) Venta de muebles

1793. Cuándo hay acción contra los terceros adquirentes en estas ventas . . . . .	613
1794. La resolución de la venta extingue el derecho de prenda que el comprador constituyó sobre la cosa objeto de aquélla . . . . .	613
1795. La mala fe del tercer adquirente no se presume por el hecho de haberse otorgado por escritura pública el contrato de venta en que consta la condición a que está afecto el dominio del comprador . . . . .	613
1796. Si la cosa vendida no puede ser reivindicada de manos de un tercero por haberla adquirido de buena fe, el vendedor sólo tiene derecho a la restitución del precio que el comprador obtuvo por ella y a la indemnización de perjuicios . . . . .	614
1797. Referencia a lo dicho sobre los efectos que produce respecto de terceros la resolución de venta de inmuebles . . . . .	614

3) Efectos que produce la declaración hecha en la escritura de venta de haberse pagado el precio

1798. Alcance y objeto de la disposición consignada en el inciso segundo del artículo 1876 del Código Civil . . . . .	614
1799. El precepto del inciso segundo del artículo 1876 se aplica a las ventas de inmuebles y a las de muebles . . . . .	616
1800. Cuándo se entiende que en el contrato se ha expresado haberse pagado el precio . . . . .	616
1801. Cuando en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, pero en una escritura posterior se declara lo contrario, el vendedor tendrá acción contra los terceros poseedores, siempre que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1707 del Código Civil . . . . .	616
1802. Contra esa declaración no se admite prueba en contrario . . . . .	617
1803. Cuando en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio no se admitirá prueba alguna en contrario, sea que se trate de demandar a los terceros poseedores o solamente al comprador, que aun conserva la cosa en su poder, exigiéndole el pago del precio o la resolución del contrato . . . . .	617
1804. Los efectos que produce la declaración hecha en la escritura de venta de haberse pagado el precio son que el vendedor no puede demandar al comprador por el precio ni por la resolución del contrato ni a los terceros poseedores de la cosa, ni aunque acredite que el precio no se pagó . . . . .	624
1805. Cuando en la escritura de venta se da por pagado el precio no procede la acción contra los terceros poseedores ni aunque el contrato de venta se declare resuelto entre las partes por sentencia judicial . . . . .	625

1806. Si en la escritura de venta el vendedor se da por recibido el precio en dinero, a pesar de que en el hecho se pagó con una letra o pagaré, aquél no puede pedir la resolución de la venta sino solamente el cobro de la letra o pagaré, en caso de que éste no sea pagado por el comprador . . . .	626
1807. La acción resolutoria y la de cobro del precio proceden aunque en la escritura de venta se exprese haberse pagado el precio, si en ella se deja constancia, al mismo tiempo, que el pago se hizo con tales y cuales documentos de crédito . . . . .	627
1808. El vendedor podrá recuperar la cosa vendida del comprador o de los terceros a quienes éste la haya transferido, aunque en la escritura de venta se exprese haberse pagado el precio, cuando se pruebe que esa escritura es nula o falsificada; medios probatorios por los cuales pueden acreditarse estos hechos . . . . .	628

7º EFECTOS QUE PRODUCE RESPECTO DEL VENDEDOR  
LA QUIEBRA O CONCURSO DEL COMPRADOR

1809. Diversas situaciones que deben contemplarse en esta materia . . . . .	630
1810. La declaratoria de concurso del comprador no priva al vendedor que ha entregado la cosa del derecho de pedir la resolución del contrato si aquél no le paga el precio . . . . .	631
1811. El vendedor impago puede, por lo tanto, reivindicar del concurso del comprador, una vez resuelto el contrato, la cosa vendida que había entregado a aquél . . . . .	632
1812. No siendo el concurso formado a los bienes del comprador un tercero a quien éste transfiere la cosa vendida sino su representante legal, la acción que compete al vendedor a falta de pago del precio no es la que contra los terceros señalan los artículos 1490 y 1491 sino la resolutoria . . . . .	637
1813. El vendedor impago puede ejercitar contra el concurso del comprador o la acción resolutoria o la de cobro del precio. Esta última acción no goza de preferencia . . . . .	638
1814. Si el comprador concursado ha vendido la cosa o la ha destruido en términos de que el vendedor impago no la puede recuperar, el concurso debe abonarle su valor; el crédito del vendedor por esta suma no goza de preferencia . . . . .	638
1815. Efecto que la declaratoria de concurso del comprador produce en el juicio de resolución iniciado por el vendedor con anterioridad a esa declaratoria . . . . .	639
1816. El vendedor puede deducir la demanda de resolución y de restitución de la cosa aun después de haber sido declarado en concurso el comprador .	639
1817. En caso de quiebra del comprador el vendedor impago puede resolver la venta mientras no haya entregado las mercaderías . . . . .	639
1818. También puede resolverla y recuperar las mercaderías mientras éstas están en camino; cuándo se entiende que lo están . . . . .	639
1819. Para que en el caso del número precedente el vendedor pueda recuperar las mercaderías es menester que deduzca su acción mientras aquellas están en camino, sin que la quiebra del comprador durante su tránsito produzca por sí sola el efecto de restituir las al vendedor . . . . .	640
1820. En qué caso el vendedor no puede resolver la venta y recuperar las mercaderías aun cuando estén en camino . . . . .	641
1821. Si las mercaderías han sido entregadas al comprador o han dejado de estar en camino, el vendedor pierde su derecho para resolver la venta y	

recuperarlas, no pudiendo, en tal caso, sino concurrir a la quiebra como acreedor por el precio .....	641
1822. Lo dispuesto en los números 1817 y 1821 inclusive se aplica a las cosas muebles únicamente; respecto de los inmuebles rigen las disposiciones del Código Civil .....	643
1823. La sola declaratoria de concurso o quiebra del comprador, aunque hace exigible todas las obligaciones del comprador fallido, no da derecho al vendedor para exigir desde ese momento la resolución de la venta, cuyo plazo para el pago del precio vence en una época posterior a esa declaratoria. Esta acción sólo podrá entablarse una vez vencida la época señalada para el pago del precio .....	643

8º EXTINCIÓN DE LA ACCION RESOLUTORIA

1824. Los hechos que extinguen esta acción pueden agruparse en tres secciones	645
-------------------------------------------------------------------------------	-----

A) EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO

1825. Esta es una de las causas que ponen fin a la acción resolutoria, pero no la única .....	646
1826. La mora del vendedor no extingue la acción resolutoria; sólo retarda su ejercicio .....	646
1827. La acción resolutoria se extingue cuando el comprador paga total y válidamente el precio de venta .....	647
1828. Cuando en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, el vendedor no puede pedir la resolución del contrato, ni aun probando la no efectividad de esa declaración .....	647
1829. Cuando en la escritura de venta se expresó haberse pagado el precio, el vendedor no tiene la acción resolutoria ni aunque el comprador declare que el precio quedó en su poder y lo pague por consignación durante el juicio de resolución .....	648
1830. Cuando en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, el vendedor no puede pedir la resolución del contrato fundado en la falta de pago ni aunque el comprador declare posteriormente que el pago se hizo en forma distinta de la indicada en la escritura .....	648
1831. La acción resolutoria se extingue también cuando se nova la obligación de pagar el precio .....	648
1832. Si el vendedor deja el precio de venta en poder del comprador, en calidad de mutuo, con la intención de novar, hay novación y, en consecuencia, se extingue la acción resolutoria .....	649
1833. Cuando en el contrato de venta se establece que el precio se paga parte en dinero y el resto sustituyéndose el comprador en una deuda del vendedor para con otra persona, esa sustitución importa novación y el precio debe reputarse totalmente pagado, siempre que el vendedor dé por libre de su obligación al comprador .....	652
1834. Cuando el comprador revende la cosa a un tercero que toma sobre sí la obligación de pagar el precio que él adeudaba hay novación, siempre que el vendedor primitivo dé por libre a su comprador, en cuyo caso no podría resolver el contrato celebrado entre ambos .....	653
1835. Si el comprador paga el precio o una parte del mismo cediendo al vendedor un crédito que tiene contra un tercero hay extinción de la obligación	

de pagar el precio y, en consecuencia, de la acción resolutoria, siempre que el vendedor exprese su voluntad de dar por libre al comprador . . . .	653
1836. No es novación el hecho de decirse en el contrato de venta que el precio se paga en tales o cuales documentos de crédito, por cuyo motivo, si éstos no se pagan, el vendedor puede pedir la resolución del contrato; en qué casos la hay . . . . .	654
1837. Si llegada la época estipulada en el contrato para el pago del precio, el vendedor, en vez de exigirlo, acepta un pagaré suscrito por el comprador o gira una letra de cambio en su contra, no hay novación y, en consecuencia, no se extingue la acción resolutoria; cuándo la hay . . . . .	655
1838. Si en el contrato de venta se estipula un plazo para el pago del precio, debiendo entre tanto pagarse los intereses, no hay novación y, en consecuencia, la mora en el pago de éstos da derecho al vendedor para pedir la resolución del contrato . . . . .	656
1839. La pérdida fortuita de la cosa vendida en poder del comprador no extingue la acción resolutoria . . . . .	656

B) RENUNCIA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA

1840. La acción resolutoria puede renunciarse expresa y tácitamente . . . . .	657
1841. Determinar cuándo hay renuncia tácita es una cuestión de hecho que queda a la apreciación de los jueces . . . . .	658
1842. Hay renuncia tácita de la acción resolutoria cuando el vendedor ejecuta al comprador por el precio y obtiene que la cosa vendida se venda judicialmente en la ejecución . . . . .	658
1843. También hay renuncia de esta acción si el vendedor figura como acreedor por el precio en el concurso del comprador y su crédito es tomado en cuenta en la sentencia de grados en cuyo concurso se ha rematado la cosa vendida . . . . .	659
1844. No hay renuncia tácita de la acción resolutoria si después de intentada la demanda de resolución el comprador cae en quiebra o concurso a la que concurre el vendedor verificando su crédito por el precio . . . . .	660
1845. No hay tampoco renuncia tácita si el vendedor consiente en la reventa de la cosa vendida hecha por el comprador a un tercero o en que éste la grave con un derecho real . . . . .	660
1846. Cuando la cosa vendida ha sido revendida por el comprador en diversas porciones por contratos separados y los subadquirentes han pagado exactamente el precio en manos del primitivo vendedor por haberse estipulado así, éste, a falta de pago del precio, puede pedir la resolución de la venta contra el primitivo comprador por la porción que conserva en su poder, aunque haya declarado que no molestaría a los subadquirentes . . . . .	660
1847. Cuando una cosa ha sido objeto de varias ventas sucesivas, la renuncia expresa o tácita que haga el vendedor primitivo de su acción resolutoria no importa la de la acción que tienen los demás vendedores . . . . .	661
1848. El ejercicio de la acción de cobro de precio no importa la renuncia de la acción resolutoria, a menos que el vendedor haya obtenido el pago mediante el juicio en que la dedujo . . . . .	661
1849. El ejercicio de la acción resolutoria no importa la renuncia de la de cumplimiento del contrato . . . . .	665
1850. Intentada una de las acciones que señala el artículo 1873 del Código Civil el vendedor puede abandonarla y entablar la otra; este procedimiento	

puede emplearse mientras el vendedor no haya obtenido el resultado que perseguía con la acción entablada .....	666
1851. El comprador, en el caso del número precedente, no puede oponer al vendedor la excepción de litispendencia; ni la de cosa juzgada en el caso de que entable la acción resolutoria después de haberse dictado sentencia en el juicio sobre cobro del precio .....	667
1852. El vendedor no puede abandonar la acción de cobro del precio y deducir la resolutoria si ha sido pagado a consecuencia de ese juicio .....	667
1853. Lo expuesto en los números 1848 a 1852 inclusive se aplica a la acción resolutoria que emana del pacto comisorio .....	668
1854. Cuando el precio se ha dividido en varias cuotas para su pago, el vendedor que, por el atraso en el pago de una de ellas la cobra judicialmente, puede pedir la resolución del contrato en caso de mora en el pago de otra posterior .....	668
1855. No hay renuncia tácita en el hecho de que el vendedor acepte pagos parciales después de haber incurrido en mora el comprador .....	668
1856. La cláusula por la cual se estipula que en caso de mora en el pago del precio el vendedor puede ejecutar al comprador por el valor del dividendo y de los intereses que hubieren sido materia de la mora y ejercitar los demás derechos que por ésta le correspondan hasta que se verifique el pago, no importa la renuncia de la acción resolutoria .....	670
1857. La cláusula por la cual se estipula que el precio se pagará en tal plazo debiendo, entre tanto, abonarse intereses sobre él, siendo entendido que la mora en el pago de éstos hará exigible la totalidad del precio, no importa una renuncia de la acción resolutoria .....	670
1858. Si en el contrato de venta se señala cierto plazo para el pago del precio y al mismo tiempo se estipulan intereses para el caso de mora, tal estipulación no importa una renuncia de la acción resolutoria y el vendedor puede pedir, en consecuencia, la resolución del contrato una vez vencido ese plazo .....	671
1859. El ejercicio de la acción rescisoria del contrato de venta por el vendedor no importa la renuncia de la acción resolutoria .....	671

C) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA

1860. Esta acción está sujeta a dos clases de prescripción, según sea que ella emane de la condición resolutoria tácita o del pacto comisorio .....	673
1861. La acción resolutoria emanada de la condición resolutoria tácita prescribe en veinte años .....	673
1862. El plazo de esta prescripción corre desde el día en que se hace exigible la obligación de pagar el precio .....	675
1863. La prescripción de la acción resolutoria se interrumpe y se suspende en conformidad a las reglas generales .....	676
1864. Lo dicho en los números precedentes es aplicable a la acción de cobro de precio .....	676
1865. La acción de cobro de precio prescribe en dos años en las ventas al menudeo .....	676
1866. La acción resolutoria también prescribe en dos años en las ventas al menudeo .....	677
1867. La acción resolutoria emanada del pacto comisorio prescribe en cuatro años .....	677

1868. Si se estipula un plazo mayor de cuatro años el pacto no es nulo sino que el plazo en que puede hacerse valer se reduce a ese tiempo . . . . .	677
1869. La prescripción del artículo 1880 se aplica a las dos formas del pacto comisorio . . . . .	678
1870. La prescripción establecida para el pacto comisorio no se suspende y sólo se interrumpe con arreglo al artículo 2523 del Código Civil . . . . .	678
1871. La prescripción establecida para ese pacto corre desde la fecha del contrato . . . . .	678
1872. La estipulación en el caso de pacto comisorio de que el precio se pague dentro de un plazo que vence antes de los cuatro años contados desde la fecha del contrato no importa señalar un plazo para que comience a correr la prescripción o uno dentro del cual deba ejercitarse esta acción . . .	678
1873. La prescripción del artículo 1880 se refiere solamente a la acción resolutoria; la de cobro del precio prescribe en conformidad a las reglas generales . . . . .	679
1874. Transcurridos los cuatro años de que habla el artículo 1880 del Código Civil, el vendedor no puede intentar la acción resolutoria ni aun fundándose en el artículo 1873 del Código Civil . . . . .	680
1875. El vendedor que en el caso del pacto comisorio quiere valerse de la acción resolutoria debe intentarla y notificar la demanda dentro de los cuatro años siguientes a la fecha del contrato . . . . .	680
1876. El comprador no puede oponer la prescripción adquisitiva del dominio al vendedor que, una vez resuelto el contrato, reclama la entrega de la cosa . . . . .	680
1877. El tercer poseedor de quien el vendedor reivindica la cosa vendida puede oponerle la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio . . . . .	680

Capítulo X

DEL PACTO DE RETROVENTA

1878. Aspecto jurídico de este pacto; importa una condición resolutoria ordinaria y no una nueva venta celebrada entre el comprador y el vendedor . . .	683
1879. Utilidad de este pacto . . . . .	686
1880. Inconvenientes y desventajas de este pacto . . . . .	687
1881. Diferencias entre este pacto y el préstamo; casos prácticos tomados de nuestra jurisprudencia . . . . .	687
1882. Diferencias entre este pacto y la anticresis . . . . .	691
1883. Pueden celebrar este pacto todos aquellos a quienes la ley no prohíba celebrar el contrato de venta . . . . .	692
1884. Pueden ser objeto de este pacto tanto las cosas muebles como las inmuebles y las incorporales . . . . .	692
1885. Elementos que constituyen el pacto de retroventa . . . . .	692
1886. El pacto de retroventa debe estipularse en el mismo contrato de venta; no puede estipularse por acto posterior . . . . .	693
1887. El precio que debe reembolsar el vendedor al comprador para recuperar la cosa es el que estipulen en el contrato, a menos que ninguno hayan señalado, pues entonces debe reembolsar el que pagó el comprador . . . .	695
1888. Las partes pueden convenir que el vendedor reembolse el precio con intereses . . . . .	696

1889. La acción que nace del pacto de retroventa debe intentarse en el plazo de cuatro años .....	696
1890. Las partes pueden señalar un plazo menor con ese objeto .....	697
1891. Las partes no pueden señalar con ese objeto un plazo mayor de cuatro años; si lo señalan, ese pacto no es nulo sino que el plazo se reducirá a cuatro años .....	697
1892. El plazo señalado para el ejercicio del pacto de retroventa corre desde la fecha del contrato .....	697
1893. Las partes pueden señalar otra fecha como inicial de este plazo .....	697
1894. El plazo para ejercitar el derecho que nace del pacto de retroventa corre desde la celebración del contrato, aunque la venta celebrada con este pacto esté subordinada a una condición suspensiva .....	698
1895. Cómo se cuenta el plazo de que habla el artículo 1885 del Código Civil ..	698
1896. Este plazo corre contra toda clase de personas .....	698
1897. Al vencimiento de ese plazo, el derecho nacido del pacto de retroventa se extingue de pleno derecho sin necesidad de sentencia judicial .....	698
1898. Este plazo puede prorrogarse con tal que con la prórroga no exceda de cuatro años .....	699
1899. La prórroga del plazo no afecta a los derechos de los terceros constituidos con anterioridad a la fecha en que ella se estipuló .....	700
1900. El vendedor puede renunciar el derecho que nace del pacto de retroventa ..	701
1901. El derecho que deriva de este pacto no puede cederse; pero los acreedores del vendedor pueden ejercitarlo .....	701
1902. Este derecho puede transmitirse a los herederos .....	702
1903. La acción que nace del pacto de retroventa es divisible o indivisible, según sea la naturaleza de la cosa vendida .....	702
1904. Cuando cada uno de los conductos de una cosa venden sus cuotas separadamente a un mismo comprador con pacto de retroventa, cada uno de ellos sólo puede ejercitar la acción que nace de este pacto por su cuota ..	704
1905. El pacto de retroventa puede ejercitarse contra el concurso o quiebra del comprador .....	704
1906. El ejercicio del derecho que nace del pacto de retroventa puede estar subordinado al ejercicio de una condición .....	704
1907. La acción que nace del pacto de retroventa puede ejercitarse por una parte de la cosa solamente .....	704
1908. Efectos del pacto de retroventa mientras el vendedor no ejercita su derecho. El derecho que tiene el vendedor sobre la cosa durante ese tiempo es un derecho real .....	705
1909. Efectos que produce la falta de ejercicio por el vendedor del derecho que nace del pacto de retroventa .....	707
1910. Si la cosa vendida con pacto de retroventa quedó en poder del vendedor y éste no ejercitó su derecho, el comprador tiene derecho para exigir su entrega una vez vencido el plazo señalado para hacer uso de él .....	707
1911. En qué caso el vendedor debe restituir al comprador los frutos que haya producido la cosa durante el tiempo que la tuvo en su poder; en qué casos no tiene esta obligación .....	707
1912. El vendedor, en caso que la cosa haya quedado en su poder, deberá arriendo por ella si así se ha estipulado .....	708
1913. Requisitos para que pueda ejercitarse la acción que nace del pacto de retroventa .....	708
1914. El primer requisito consiste en que la acción debe hacerse valer judicialmente; una manifestación privada de la voluntad del vendedor es insuficiente .....	708

1915. El hecho de que el vendedor haya requesrido privada o extrajudicialmente al comprador para que cumpla la retroventa no puede probarse por ningún medio probatorio y menos por testigos . . . . .	714
1916. El vendedor que desea que se cumpla la retroventa debe entablar una demanda en que ejercite su acción contra el comprador . . . . .	715
1917. En la demanda debe pedir el cumplimiento del pacto de retroventa y, en consecuencia, la restitución de la cosa . . . . .	716
1918. Intervención que le corresponde al juez en esa demanda . . . . .	718
1919. El vendedor puede exigir el cumplimiento del pacto de retroventa por la vía ejecutiva . . . . .	719
1920. Contra quién debe dirigirse la demanda si el comprador ha enajenado la cosa . . . . .	719
1921. El segundo requisito consiste en que el vendedor reembolse el precio al tiempo de ejercitar la acción . . . . .	721
1922. El vendedor no está obligado a reembolsar las demás prestaciones a que se refiere el artículo 1883, a menos que así se estipule . . . . .	726
1923. En qué forma debe hacerse el reembolso del precio . . . . .	726
1924. El tercer requisito consiste en que la acción debe deducirse y el precio debe reembolsarse dentro del plazo legal o convenido . . . . .	727
1925. La demanda debe notificarse dentro de ese plazo . . . . .	728
1926. La que debe intentarse y notificarse dentro de ese plazo es la demanda y no la simple notificación que puede hacer el vendedor al comprador para que cumpla el pacto de retroventa . . . . .	728
1927. El derecho del vendedor caduca si la demanda se entabla fuera del plazo, aunque dentro de él se pida el cumplimiento del pacto privadamente . . . . .	729
1928. El cuarto requisito consiste en el aviso previo que debe darse al comprador de que se intentará la acción de retroventa . . . . .	729
1929. Epoca en que puede exigirse la restitución de la cosa si ésta es fructífera . . . . .	730
1930. Cuáles son los efectos que produce entre las partes el pacto de retroventa una vez cumplido . . . . .	731
1931. El comprador debe restituir la cosa con todas sus accesorios . . . . .	731
1932. Los frutos producidos por la cosa vendida mientras la tuvo el comprador y los pendientes al tiempo de su entrega pertenecen a éste . . . . .	732
1933. A quién pertenecen los riesgos de la cosa vendida bajo pacto de retroventa . . . . .	733
1934. La acción del vendedor para exigir del comprador el abono de los deterioros y la entrega de los accesorios es personal . . . . .	734
1935. El comprador no está obligado a pagar perjuicios al vendedor . . . . .	734
1936. El vendedor debe abonar al comprador las expensas invertidas por éste en la cosa . . . . .	734
1937. Una vez ejercitada válidamente la acción que nace del pacto de retroventa el comprador no puede exigir al vendedor la entrega de la cosa que ha conservado en su poder durante la vigencia del pacto . . . . .	735
1938. Efectos que produce respecto de terceros el pacto de retroventa una vez cumplido . . . . .	735
1939. Una vez cumplido el pacto de retroventa se extinguen los arrendamientos que el comprador haya celebrado sobre la cosa . . . . .	735
1940. Las partes pueden convenir que el comprador sea quien se reserve la facultad de recuperar el precio restituyendo la cosa; esta estipulación se rige por las reglas generales de los contratos . . . . .	736
1941. Si al estipularse el pacto mencionado en el número precedente se expresa en la escritura de venta que una o más personas se constituyen fiadores y codeudores solidarios del vendedor para la devolución del precio en	

caso de que el comprador ejercite su acción, ésta debe dirigirse contra el vendedor y no contra los fiadores y codeudores .....	736
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## Capítulo XI

### DE LA RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME

1942. Desarrollo histórico de esta institución .....	737
1943. Inconvenientes que presenta esta acción; conveniencia que habría en abolirla .....	740
1944. División de la materia .....	740

#### 1º CONCEPTO JURIDICO DE LA LESION

1945. En qué consiste la lesión .....	740
1946. La lesión no es un vicio del consentimiento, por lo que sólo procede en ciertos contratos; en qué contratos tiene cabida esta acción .....	741
1947. La lesión se acepta únicamente cuando es enorme .....	742
1948. Fundamento jurídico de la lesión enorme en el contrato de venta .....	742
1949. Para que haya lesión no es menester que haya error, dolo o fuerza .....	745
1950. No debe confundirse el precio serio con el precio justo; diferencias entre ambos .....	746
1951. La lesión enorme da lugar a la rescisión de la venta pero no a su resolución .....	747

#### 2º EN QUE CASOS LA VENTA ES RESCINDIBLE POR LESION ENORME

1952. Requisitos para que pueda rescindirse la venta por lesión enorme .....	748
1953. El primer requisito consiste en que el vendedor o el comprador sufran lesión enorme; cuándo se entiende que hay tal lesión .....	748
1954. La lesión enorme en nuestro Código es una misma para el vendedor y para el comprador .....	750
1955. Qué se entiende por justo precio para los efectos de determinar la lesión enorme .....	752
1956. Para determinar el justo precio no debe atenderse al valor de afección que la cosa pueda tener para el vendedor o para el comprador sino al valor intrínseco de la misma .....	753
1957. Para determinar el justo precio se atiende al valor que tiene la cosa al tiempo del contrato .....	754
1958. Para determinar el justo precio en las ventas celebradas bajo condición suspensiva se atiende al valor que tiene la cosa al tiempo de celebrarse el contrato y no al tiempo de cumplirse la condición .....	755
1959. Si en una promesa de venta se estipula un precio y al tiempo de celebrarse la venta aumenta o disminuye el valor de la cosa en términos de constituir lesión enorme con relación a dicho precio, para determinar si hay lesión no se atiende al valor que tenía la cosa al tiempo de celebrarse la promesa sino al que tenía al tiempo de celebrarse la venta .....	756
1960. Si la cosa tiene diversos valores al tiempo del contrato de venta debe atenderse al término medio para los efectos de la lesión .....	759

1961. El justo precio debe fijarse en atención al estado que tenía el inmueble vendido al tiempo de la venta . . . . .	759
1962. En la determinación del justo precio deben tomarse en cuenta los riesgos que el comprador ha tomado sobre sí y que han hecho disminuir el precio . . . .	761
1963. Para estimar el justo precio del inmueble vendido no debe tomarse en cuenta el pacto de retroventa que exista con relación a él . . . . .	761
1964. Elementos de que se compone el precio y que deben tomarse en cuenta para determinar si hay o no lesión enorme . . . . .	761
1965. Si en la escritura de venta el vendedor se da por recibido de un precio que no constituye lesión enorme, pero en el hecho el comprador ha pagado otro que la constituye, el perjudicado no puede pedir la rescisión de la venta fundado en que el precio que efectivamente pagó daba margen a esa lesión . . . . .	763
1966. Aunque en la escritura de venta se señale un precio que comparado con el justo precio del inmueble constituya lesión no la hay si por escritura posterior entre las mismas partes se expresa que el precio no es el mencionado en dicho contrato sino el que ahora se estipula que no constituye lesión y del cual se da por recibido el vendedor . . . . .	763
1967. La venta puede rescindirse por lesión enorme aunque el precio se haya fijado por un tercero . . . . .	763
1968. El vendedor y el comprador pueden pedir la rescisión por lesión enorme aunque al tiempo del contrato hayan sabido que el precio estipulado era inferior o superior al justo precio en términos de constituir esa lesión . . .	764
1969. El segundo requisito consiste en que la venta recaiga sobre inmuebles . .	765
1970. También pueden rescindirse por lesión enorme las ventas de regadores de aguas . . . . .	765
1971. También son rescindibles por lesión enorme las ventas de los derechos y acciones sobre inmuebles . . . . .	765
1972. La venta de los inmuebles por destinación no es rescindible por lesión enorme; en qué casos lo es . . . . .	766
1973. Caso en que la venta comprenda dos o más inmuebles . . . . .	766
1974. La lesión enorme no tiene cabida en las ventas de bienes muebles . . . . .	768
1975. Tampoco procede en las ventas comerciales . . . . .	770
1976. Tampoco procede en las ventas de naves . . . . .	770
1977. Pueden rescindirse por lesión enorme las ventas que tienen por objeto bienes muebles e inmuebles a la vez . . . . .	770
1978. La lesión enorme no tiene cabida en las ventas de minas . . . . .	771
1979. Tampoco procede en las ventas judiciales forzadas o voluntarias . . . . .	772
1980. Tampoco procede, por lo general, en las ventas aleatorias . . . . .	773
1981. Tampoco procede en las ventas cuyo precio consiste en una renta vitalicia; excepción . . . . .	775
1982. La venta de un usufructo, por regla general, no es rescindible por lesión enorme . . . . .	775
1983. La venta de la nuda propiedad, por lo general, tampoco es rescindible por lesión enorme . . . . .	776
1984. La acción rescisoria por lesión enorme no procede en la venta de derechos hereditarios, a menos que se venda un bien determinado de la herencia o que en la venta se especifiquen y determinen los bienes que se venden . . . . .	776
1985. La venta de los derechos o acciones sobre bienes indivisos tampoco es rescindible por lesión enorme; en qué caso lo es . . . . .	779

1986. La lesión enorme no tiene cabida en la expropiación por causa de utilidad pública . . . . .	780
1987. La venta con pacto de retroventa puede rescindirse por lesión enorme . .	780
1988. Resumen de los números precedentes . . . . .	780
1989. Referencia por lo que se refiere a los otros requisitos exigidos para que pueda rescindirse una venta por lesión enorme . . . . .	780
1990. ¿Puede rescindirse en Chile por causa de lesión enorme un contrato de venta de inmueble celebrado en un país cuya legislación no acepta la rescisión por lesión enorme, pero que debe cumplirse en Chile, por estar aquí los bienes que son objeto de él? . . . . .	781

3º EJERCICIO DE LA ACCION RESCISORIA  
POR LESION ENORME

1991. La acción rescisoria por lesión enorme es una acción de nulidad . . . . .	782
1992. El hecho de que se haya demandado la rescisión de un contrato por causa de lesión enorme no importa la ratificación tácita de ese contrato y, en consecuencia, esa demanda no impide que pueda pedirse su nulidad por otra causa . . . . .	782
1993. La acción rescisoria por lesión enorme la tienen el vendedor y el comprador . . . . .	783
1994. También la tienen los herederos, legatarios y donatarios de uno y otro . .	784
1995. También puede intentarla la persona a quien se la haya cedido el vendedor o el comprador . . . . .	784
1996. También pueden ejercitarla los acreedores del vendedor o comprador fallido . . . . .	784
1997. Contra quién puede intentarse esta acción . . . . .	784
1998. No puede dirigirse contra los terceros poseedores del inmueble vendido . .	785
1999. La acción rescisoria por lesión enorme es inmueble para el vendedor; excepción; para el comprador es siempre mueble . . . . .	785
2000. La acción rescisoria por lesión enorme es indivisible en cuanto a su ejercicio . . . . .	787
2001. Diferencia entre esta acción y la que nace del pacto de retroventa . . . . .	788
2002. Esta acción debe deducirse judicialmente . . . . .	788
2003. A quién incumbe la prueba de la lesión . . . . .	788
2004. De qué medios de prueba puede valerse el lesionado para acreditar la lesión; valor y mérito que tienen los diversos medios probatorios, según nuestros Tribunales, cuando con ellos se trata de probar la lesión enorme . . . . .	790

4º EFECTOS DE LA RESCISION POR LESION ENORME

2005. Derecho de opción acordado al comprador o al vendedor contra quien se pronuncia la rescisión . . . . .	793
2006. Esta opción queda al exclusivo arbitrio del vendedor o comprador demandado e importa una obligación facultativa de su parte . . . . .	794
2007. El lesionado sólo puede pedir en su demanda la rescisión de la venta, pero no el aumento del precio ni la devolución del exceso, según el caso . . . . .	797
2008. El vendedor o comprador demandado puede optar por devolver el exceso o por pagar lo que falta, según el caso, aunque la sentencia del juez no le reconozca ese derecho . . . . .	798

2009. Desde qué momento hasta cuál otro el demandado puede hacer uso de esta opción .....	799
2010. El derecho de opción que concede el artículo 1890 del Código Civil puede renunciarse .....	801
2011. <i>Primer caso. El demandado opta por evitar la rescisión de la venta.</i> Efecto que produce este procedimiento .....	802
2012. Qué cantidad debe pagar el demandado para evitar la rescisión .....	802
2013. El precio que debe tratar de obtenerse cuando el demandado opta por evitar la rescisión es el justo precio .....	803
2014. El demandado debe pagar o restituir el precio, según el caso, con intereses a contar desde la fecha de la demanda .....	803
2015. El demandado debe pagar o restituir el precio, según el caso, con arreglo a los preceptos que rigen la forma de hacer el pago .....	804
2016. Un tercero también puede pagar o restituir el precio según el caso para evitar la rescisión .....	805
2017. El suplemento que debe pagar el comprador que quiere evitar la rescisión de una venta cuyo precio es en una renta vitalicia no consiste en un aumento del capital sino en uno de la renta .....	805
2018. <i>Segundo caso. El demandado consiente en la rescisión de la venta.</i> Efectos que ésta produce .....	805
2019. Una vez rescindido el contrato, el vendedor sólo debe intereses y el comprador los frutos desde la fecha de la demanda .....	806
2020. Los costos que haya originado la celebración del contrato no se reembolsan .....	806
2021. El vendedor no tiene derecho a los deterioros que haya sufrido la cosa en manos del comprador, a menos que éste se haya aprovechado de ellos ..	807
2022. El comprador tiene derecho para que se le abonen las mejoras que haya hecho en la cosa .....	807
2023. El comprador debe purificar la cosa de las hipotecas y demás derechos reales que la graven .....	807
2024. La rescisión por causa de lesión enorme no extingue por sí sola las hipotecas y demás derechos reales constituidos sobre la cosa, que siempre subsisten a pesar de ella .....	808
2025. Con la rescisión caducan los arriendos que sobre la cosa constituyó el comprador .....	810
2026. Si el comprador ha enajenado la cosa a un tercero, el vendedor no puede reivindicarla de manos de ese tercero ni aunque se rescinda la venta .....	810
2027. El vendedor no tiene acción contra el tercero adquirente ni aunque, al tiempo de adquirir el inmueble, se haya hecho saber a ese tercero la existencia del juicio de rescisión .....	811
2028. Ni el vendedor ni el comprador gozan de privilegio para el pago de las prestaciones a que tienen derecho en caso de rescisión de la venta por lesión enorme .....	812
2029. El comprador goza del derecho de retención .....	812

5º EXTINCION DE LA ACCION RESCISORIA  
POR LESION ENORME

2030. Causales de extinción de esta acción .....	812
2031. La renuncia expresa de la acción rescisoria no vale .....	813
2032. Esta renuncia es ineficaz aunque se haga por acto posterior al contrato de venta .....	813
2033. La cláusula de donar el exceso tampoco tiene valor alguno .....	814

2034. La cláusula de donar el exceso es válida si se hace con arreglo a las formalidades legales y sin ánimo de burlar la ley . . . . .	815
2035. En qué caso es válida y en qué caso es nula la renuncia hecha por el contratante lesionado bajo forma de una transacción por la cual el otro le paga cierta suma de dinero . . . . .	815
2036. La renuncia tácita de la acción rescisoria tampoco es válida . . . . .	816
2037. El hecho de pedir el cumplimiento o la resolución del contrato no importa la renuncia de la acción rescisoria por lesión enorme . . . . .	817
2038. La pérdida total de la cosa vendida en manos del comprador extingue esta acción para ambos contratantes . . . . .	817
2039. La pérdida que extingue la acción rescisoria es la fortuita pero no la imputable a hecho o culpa del comprador . . . . .	818
2040. Efectos que produce la pérdida de la cosa por hecho o culpa del comprador . . . . .	819
2041. La acción rescisoria se extingue por la pérdida fortuita de la cosa, sea que esta acaezca antes de iniciarse el juicio rescisorio o durante su secuela . . . . .	819
2042. Si la cosa perece en manos del tercero a quien la enajenó el comprador tampoco puede pedirse la rescisión sin perjuicio del derecho que señala el inciso segundo del artículo 1893 del Código Civil . . . . .	819
2043. Resumen de los números 2038 a 2042 inclusive . . . . .	820
2044. También se extingue la acción rescisoria para ambos contratantes cuando el comprador ha enajenado la cosa a un tercero . . . . .	820
2045. La acción rescisoria no se extingue sino cuando el tercero adquiere efectivamente el dominio del inmueble . . . . .	820
2046. De qué naturaleza debe ser el acto por el cual el comprador enajena la cosa para que se extinga la acción rescisoria . . . . .	821
2047. Esta acción se extingue sea que la enajenación del inmueble se haga antes o durante la secuela del juicio rescisorio . . . . .	821
2048. Acción que tiene el vendedor si el comprador enajena la cosa por un precio superior al que pagó el vendedor . . . . .	822
2049. El vendedor tiene derecho al exceso pagado por el segundo comprador solamente cuando haya sufrido lesión enorme . . . . .	823
2050. Si durante el juicio rescisorio iniciado por el vendedor el comprador enajena la cosa a un tercero, por lo que el vendedor es vencido, éste puede iniciar otro cobrando el exceso en que la haya vendido el comprador . . . . .	824
2051. Si la cosa perece en manos del tercero el vendedor siempre puede pedir el exceso en que la vendió al comprador . . . . .	824
2052. La extinción de la acción rescisoria que respecto de la primera venta sufre el comprador por haber vendido la cosa a un tercero no lo priva de su acción respecto de la segunda venta . . . . .	824
2053. La acción rescisoria por lesión enorme se extingue, por último, por la prescripción de cuatro años . . . . .	824
2054. Ella corre desde la fecha del contrato y no desde la entrega de la cosa . . . . .	825
2055. Ella corre desde la fecha del contrato aunque la venta se haga bajo condición suspensiva o resolutoria . . . . .	825
2056. Si la venta cuya rescisión se pide se ha celebrado en cumplimiento de una promesa de venta, la prescripción de cuatro años corre desde la fecha del contrato de venta . . . . .	826
2057. Esta prescripción corre contra toda clase de personas . . . . .	826
2058. Esta prescripción se interrumpe si la demanda es notificada dentro de los cuatro años . . . . .	826
2059. Referencia a lo dicho respecto de la prescripción que señala el artículo 1834 del Código Civil . . . . .	827

2060. La acción para cobrar el exceso de que habla el artículo 1893 prescribe en cuatro años contados desde la fecha del contrato .....	827
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## Capítulo XII

### DE LA PROMESA DE VENTA

#### 1º DESARROLLO HISTORICO DEL CONTRATO DE PROMESA

2061. El contrato de promesa en la legislación romana .....	829
2062. El contrato de promesa en la legislación española medioeval .....	831
2063. El contrato de promesa en el derecho francés anterior al Código de Napoleón .....	832
2064. La promesa de venta en el Código francés .....	833
2065. La promesa de celebrar un contrato en nuestro Código; origen del artículo 1554 del Código Civil .....	833

#### 2º DIVERSAS ESPECIES DE PROMESAS DE VENTA

2066. En este capítulo se estudia únicamente el contrato de promesa de venta .	834
2067. En derecho abstracto hay tres clases de promesas de venta .....	834
2068. Efectos jurídicos de la oferta o policitud .....	836
2069. En qué consiste y cuáles son los efectos de la promesa unilateral de venta	836
2070. En qué consiste y cuáles son los efectos de la promesa bilateral de venta .	838
2071. Diferencias que existen en el derecho francés entre la promesa unilateral y la bilateral .....	839

#### 3º LA PROMESA DE VENTA EN NUESTRO CODIGO

##### A) NOCIONES GENERALES SOBRE EL CONTRATO DE PROMESA

2072. La disposición del artículo 1554 del Código Civil es de carácter general y de carácter excepcional y prohibitivo, según el aspecto bajo el cual se la considere .....	839
2073. Consecuencias que derivan de esos caracteres .....	840
2074. En qué consiste el contrato de promesa de venta; disposiciones que lo rigen .....	841
2075. Diferencias que hay entre el contrato de promesa y el contrato prometido	841
2076. Nuestro estudio comprende únicamente la promesa de venta .....	842

##### B) DE LA PROMESA DE VENTA EN ESPECIAL

2077. Requisitos para la validez de este contrato .....	843
2078. La omisión de alguno de esos requisitos vicia la promesa de nulidad absoluta .....	843
2079. <i>Primer requisito. Que la promesa conste por escrito.</i> La promesa de venta es un contrato solemne .....	844
2080. La promesa de venta no puede ser verbal .....	845

2081. La promesa de venta, aunque recaiga sobre inmuebles, no necesita para su validez que se otorgue por escritura pública; basta que se otorgue por escritura privada . . . . .	845
2082. En la promesa de venta no puede haber consentimiento tácito; siempre debe ser expreso . . . . .	852
2083. Ambos contratantes deben firmar el documento en que conste el contrato de promesa, so pena de nulidad de éste . . . . .	853
2084. Para la validez de la promesa de venta no es menester que ésta conste de un solo documento escrito . . . . .	854
2085. La promesa de venta puede constar en cartas o telegramas . . . . .	856
2086. Para que la promesa de venta sea válida no es necesario que se inscriba en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces cuando versa sobre éstos . . . . .	856
2087. Un contrato de venta de bienes raíces otorgado por escritura privada no vale ni como promesa de venta . . . . .	856
2088. No es promesa de venta ni vale como tal la venta de bienes raíces otorgada por escritura privada y que se promete reducir a escritura pública . . . . .	859
2089. La venta de minas otorgada por escritura privada vale como promesa de venta siempre que reúna los requisitos del artículo 1554 . . . . .	861
2090. Impuesto de estampillas que debe pagar el contrato de promesa de venta	
2091. <i>Segundo requisito. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces</i> . . . . .	861
2092. Cuándo se entiende que el contrato prometido es ineficaz . . . . .	861
2093. La omisión en el contrato de promesa de venta de las solemnidades externas exigidas por la ley para el contrato de venta no hace que el contrato prometido sea ineficaz . . . . .	862
2094. El contrato prometido es ineficaz cuando se omiten los requisitos internos de dicho contrato; efectos que produce en la promesa de venta la incapacidad de las partes . . . . .	863
2095. Efectos que produce en el contrato de promesa el error, el dolo o la fuerza de que sea víctima uno de los contratantes . . . . .	864
2096. La promesa de venta que recae sobre bienes de menores o de incapaces, cuya venta requiere autorización judicial, no necesita esta autorización para su validez . . . . .	864
2097. La promesa de venta de un bien raíz de un pupilo celebrada en contravención al artículo 412 del Código Civil es nula por ineficacia del contrato prometido . . . . .	865
2098. Es nula la promesa de venta entre personas a quienes la ley prohíbe celebrar el contrato de venta . . . . .	865
2099. También es nula la promesa de venta que recae sobre cosas que no pueden ser objeto del contrato de venta . . . . .	866
2100. La promesa de venta de bienes embargados es válida . . . . .	866
2101. La promesa de venta de una cosa ajena es válida . . . . .	867
2102. También es válida la promesa de venta que hace un comunero de la cuota que le pertenece en la cosa común . . . . .	867
2103. La promesa de venta es válida y puede exigirse, aunque al tiempo de su cumplimiento el valor de la cosa haya aumentado o disminuido de tal modo que constituya lesión enorme para el vendedor o comprador, según el caso, en comparación con el precio señalado en la promesa . . . . .	867
2104. La promesa que recae sobre la exvinculación y venta de un bien raíz tiene por objeto un contrato eficaz . . . . .	868
2105. <i>Tercer requisito. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato</i> . . . . .	868

2106. Este requisito es alternativo porque lo que exige es un plazo o una condición sin que sea necesario la concurrencia de ambos . . . . .	869
2107. Caso en que la promesa contenga el señalamiento de un plazo . . . . .	869
2108. El plazo debe referirse a la época en que se celebrará el contrato prometido; no cumple con esta exigencia el plazo señalado en la promesa para que el comprador manifieste sus deseos de comprar . . . . .	870
2109. Caso en que la promesa contenga una condición; qué se entiende por condición que fije la época de la celebración del contrato . . . . .	871
2110. La determinación de si la condición fija o no una época para la celebración del contrato es una cuestión de hecho que queda al arbitrio del juez; ejemplos tomados de nuestra jurisprudencia . . . . .	872
2111. La omisión de un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato acarrea la nulidad absoluta de la promesa de venta . . . . .	874
2112. <i>Cuarto requisito. Que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban</i> . . . . .	874
2113. A) Para que la promesa de venta sea válida es menester que el vendedor y el comprador se obliguen a vender y a comprar respectivamente, sin que baste que sólo uno de ellos se obligue; las ventas <i>ad referendum</i> o promesas unilaterales de ventas son nulas en nuestra legislación . . . . .	876
2114. Es nula por omisión de este requisito la promesa de venta en que el vendedor se obliga a vender siempre que el comprador manifieste sus deseos de comprar dentro de cierto plazo o siempre que en cierto plazo diga si compra . . . . .	884
2115. Si en un testamento se deja el encargo de vender una cosa a un tercero que declara aceptar la venta no hay promesa válida, porque al tiempo de celebrarse ésta falta el concurso recíproco de ambas voluntades que se obliguen una a vender y la otra a comprar . . . . .	891
2116. La promesa de venta que consta de una carta en que sólo el vendedor se obliga a vender pero sin que el comprador se obligue por su parte a comprar es nula y no puede exigirse su cumplimiento . . . . .	892
2117. Un recibo otorgado por el vendedor en el cual éste se da por recibido de cierta cantidad de dinero a cuenta del precio en que promete vender una propiedad a un tercero y en el que se señala un plazo o condición para la celebración del contrato no es una promesa de venta válida . . . . .	893
2118. Resumen de los números 2112 a 2117 inclusive . . . . .	894
2119. La aceptación posterior que da el comprador, o sus deseos de obligarse a comprar manifestados con posterioridad a la celebración de la promesa no validan el contrato de promesa nulo por omisión de este requisito . . . . .	894
2120. El vendedor que ha celebrado una promesa unilateral de venta puede retractarse de su oferta sin estar obligado a indemnizar perjuicios . . . . .	896
2121. B) Para que la promesa de venta sea válida se requiere, en segundo lugar, que la cosa vendida esté bien determinada y que exista concurso de voluntades sobre ella . . . . .	897
2122. La cosa debe determinarse con toda precisión, siendo nula la promesa en caso contrario . . . . .	898
2123. Para la validez de una promesa de venta que recae sobre un inmueble no es necesario señalar en ella sus deslindes; su determinación puede hacerse por otras indicaciones . . . . .	899
2124. Si en el contrato de promesa no se señalan los deslindes del predio, esta designación puede hacerse por una escritura posterior que forme parte	

integrante de la primera, pero siempre que en aquél se designe con precisión el predio objeto de la venta; este procedimiento es inaceptable cuando en la promesa la cosa no se ha determinado con precisión . . . . .	902
2125. No puede señalarse por acto posterior la cosa que se promete vender y que no se menciona en la promesa . . . . .	902
2126. Las partes pueden referirse, en cuanto a la designación de los deslindes del inmueble prometido en venta, a otro documento cualquiera en que ellos se indiquen . . . . .	902
2127. C) Para que la promesa de venta sea válida se requiere en tercer lugar, que se señale un precio y que exista sobre él consentimiento recíproco de ambas partes; es nula la promesa en que no se señala precio . . . . .	902
2128. La omisión del precio no puede suplirse por acto posterior . . . . .	904
2129. No obsta a la validez de la promesa de venta la circunstancia de que las partes se remitan a otro documento en cuanto al señalamiento del precio . . . . .	905
2130. Para la validez de la promesa de venta no es necesario que se señale la forma y época del pago del precio . . . . .	905
2131. Las partes pueden pagar todo o parte del precio antes del cumplimiento de la promesa . . . . .	905
2132. La promesa de venta en que se estipula que la venta se hará por el precio corriente de plaza es válida . . . . .	906
2133. Es válida la promesa de venta en que, en vez de señalar el precio por el cual se hará la venta, se mencionan los medios o indicaciones que lo fijen . . . . .	906
2134. También es válida la promesa de venta en que se estipula que la venta se celebrará por el precio que señale un perito . . . . .	906
2135. Para que en el caso del número anterior la promesa sea válida el perito debe nombrarse en el contrato de promesa; si así no se hace éste es nulo . . . . .	907
2136. Si el perito nombrado en el contrato de promesa muere antes de fijar el precio o no puede determinarlo por cualquier motivo, las partes pueden convenir en otro y si no hay acuerdo la promesa queda sin valor . . . . .	909
2137. D) Para que la promesa de venta sea válida se requiere, por último, que haya certidumbre acerca de la persona del vendedor y del comprador . . . . .	909
2138. Para que la promesa de venta sea válida no es necesario que en ella se señalen las garantías dadas para asegurar el pago del precio, ni las demás estipulaciones accesorias del contrato, a menos que así lo quieran las partes, pues entonces si no hay acuerdo mutuo sobre esos hechos, la promesa es nula . . . . .	909
2139. Cuáles son los requisitos que pueden faltar al contrato prometido . . . . .	910
2140. Modelo de un contrato de promesa de venta válido, según las ideas antes expresadas . . . . .	912
2141. Hay promesa de venta cuando el contrato prometido es de compraventa . . . . .	912
2142. No es contrato de promesa de venta aquél en que los otorgantes, con el objeto de evitar y poner término a las cuestiones y litigios que entre ellos se habían suscitado con motivo de la vecindad de los fundos de que eran dueños, convienen en fijar la línea divisoria entre ambos fundos y las indemnizaciones en dinero que pudieran adeudarse a consecuencia de esa fijación . . . . .	912
2143. No es promesa de venta la comisión para vender una cosa que pertenece al comitente . . . . .	913

C) EFECTOS QUE PRODUCE LA PROMESA DE VENTA

2144. Para que la promesa de venta produzca efectos debe ser válida . . . . .	913
2145. Las partes pueden retractarse libremente y sin responsabilidad alguna de una promesa de venta nula . . . . .	914
2146. Los efectos que produce la promesa de venta son los de toda obligación de hacer, pues su objeto consiste en la celebración del contrato prometido . . . . .	915
2147. La promesa de venta no es una venta condicional . . . . .	916
2148. En la promesa de venta cada parte es deudora y acreedora de un hecho a la vez, por lo que la acción de las partes para exigir su cumplimiento es siempre mueble; juez competente para conocer de ella . . . . .	916
2149. La acción para exigir el cumplimiento de la promesa es personal . . . . .	917
2150. La promesa de venta no es título traslativo de dominio . . . . .	917
2151. La promesa de venta no puede servir de base a la posesión regular ni a la prescripción ordinaria . . . . .	918
2152. Mientras pende la promesa de venta, el vendedor conserva el dominio de la cosa pudiendo enajenarla y gravarla libremente . . . . .	919
2153. Mientras pende la promesa de venta, los riesgos y mejoras de la cosa son para el vendedor . . . . .	919
2154. Mientras pende la promesa de venta las partes no pueden exigir ni la cosa ni el precio, ni la resolución por falta de entrega de aquélla o de pago de éste, ni el saneamiento ni el alzamiento de los gravámenes que afecten a la cosa . . . . .	920
2155. La promesa de venta no es rescindible por lesión enorme . . . . .	921
2156. Si el promitente vendedor enajena la cosa a un tercero, el comprador no tiene acción reivindicatoria contra dicho tercero . . . . .	921
2157. El comprador tendría acción contra ese tercero si éste hubiera tomado sobre sí el cumplimiento de la promesa de venta . . . . .	924
2158. La inscripción de la promesa no da ningún derecho al comprador . . . . .	924
2159. Acción que tiene el comprador cuando el vendedor enajena a un tercero la cosa prometida en venta . . . . .	924
2160. Los efectos de nuestra promesa de venta son análogos a los de la promesa unilateral del Derecho francés . . . . .	925
2161. Acciones que tienen los contratantes a virtud del contrato de promesa de venta . . . . .	925
2162. En qué consiste la acción para exigir el cumplimiento de la promesa . . . . .	926
2163. El cumplimiento de la promesa de venta puede exigirse por la vía ejecutiva si consta de un título ejecutivo . . . . .	927
2164. Para pedir el cumplimiento de una promesa de venta por la vía ejecutiva es menester que sea exigible . . . . .	928
2165. Para que pueda exigirse ejecutivamente el cumplimiento de una promesa que consta de un título ejecutivo no es necesario que exista una sentencia judicial pronunciada en un juicio de lato conocimiento en el que se haya discutido sobre la validez de la promesa . . . . .	928
2166. Si se estipula que el comprador sólo puede pedir el cumplimiento de la promesa de venta dentro de cierto plazo, pasado el cual queda sin efecto, puede pedir su cumplimiento después de vencido él, si durante su vigencia hizo saber extrajudicialmente al vendedor que estaba pronto a otorgar la escritura de venta y consignó el precio convenido . . . . .	928

2167. Si el contratante vencido se niega a firmar la escritura de venta, puede suscribirla el juez a su nombre, sea que el cumplimiento del contrato se demande por la vía ejecutiva o por la vía ordinaria . . . . .	929
2168. La acción para exigir el cumplimiento del contrato de promesa es indivisible . . . . .	929
2169. El contratante que pide el cumplimiento del contrato de promesa también tiene derecho para exigir indemnización de perjuicios por la mora .	930
2170. Ese contratante puede, si lo prefiere, limitarse a exigir únicamente la indemnización de perjuicios por la infracción del contrato . . . . .	930
2171. El contratante que se allana al cumplimiento de la promesa puede pedir su resolución en vez de su cumplimiento . . . . .	930
2172. Lugar en que debe celebrarse el contrato prometido . . . . .	931
2173. A quiénes pertenecen y por quiénes pueden ejercitarse las acciones para exigir el cumplimiento de la promesa de venta y la indemnización de perjuicios . . . . .	931
2174. Estas acciones pueden cederse . . . . .	932
2175. Estas acciones prescriben en conformidad a las reglas generales . . . . .	932
2176. En qué casos la nulidad o resolución del contrato que contiene al de promesa de venta acarrea la nulidad o resolución de la promesa y viceversa .	932
2177. Una promesa de venta celebrada con el Fisco que figura como comprador no obliga a éste a su cumplimiento si en el presupuesto respectivo no se consultan fondos para hacer la compra . . . . .	933
2178. Diferencias entre el contrato de venta y el contrato de promesa de venta	934

www.librotecnia.cl