

R. J. POTHIER

TRATADO DE LOS CONTRATOS

Tomo I

TRATADO DEL CONTRATO
DE VENTA

EDITORIAL



ATALAYA

BUENOS AIRES

INDICE

	Pág.
ARTÍCULO PRELIMINAR	7
TRATADO DEL CONTRATO DE VENTA	
PRIMERA PARTE	
DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE VENTA Y DE LO QUE CONSTITUYE SU SUBSTANCIA	9
Sección I. De la naturaleza del contrato de venta	9
Sección II. De lo que constituye la substancia del contrato de venta	9
ART. I. De la cosa vendida	9
ART. II. Del precio	15
§ I. De la primera calidad del precio	16
§ II. Segunda calidad del precio	17
ART. III. Del consentimiento de las partes contratantes	20
§ I. ¿De cuántas maneras el consentimiento de las partes debe intervenir en el contrato de venta?	20
§ II. Sobré qué cosas debe intervenir el consentimiento ...	22
SEGUNDA PARTE	
DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DE LAS ACCIONES QUE NACEN DE LAS MISMAS	27
CAPÍTULO I	
<i>De las obligaciones del vendedor que nacen de la naturaleza del contrato de venta</i>	27
Sección I. De la obligación de entregar la cosa y de velar por su conservación hasta verificarse la entrega	27
ART. I. De lo que comprende la obligación de entregar la cosa	28
ART. II. Del tiempo y del lugar de la entrega	30
§ I. Del tiempo	30
§ II. Del lugar	31
ART. III. De la obligación de conservar la cosa hasta su entrega	31
ART. IV. La extinción o la pérdida de la posesión de la cosa vendida ¿cuándo hace cesar la obligación de entregarla?	32
§ I. De la pérdida o extinción de la cosa	32

	Pág.
§ II. Del caso en que la cosa vendida ha sido puesta fuera del comercio de los hombres	33
§ III. Del caso en que el vendedor ha perdido la posesión de la cosa vendida después del contrato	34
ART. V. De la acción que nace de la obligación de entregar la cosa, y de los daños y perjuicios a qué el vendedor debe estar condenado a falta de cumplimiento de esta obligación	34
§ I. De la naturaleza de la acción <i>ex empto</i>	35
§ II. A qué debe atenderse el comprador para intentar la acción <i>ex empto</i>	35
§ III. Si el comprador puede, en virtud de esta acción, obtener forzosamente la cosa vendida	37
§ IV. A qué se reduce la acción <i>ex empto</i> a falta de tradición	39
§ V. ¿De qué clase de daños y perjuicios queda responsable el vendedor a falta de tradición?	42
§ VI. De los daños y perjuicios que pueden exigirse del vendedor en virtud de la demora con que ha efectuado la tradición	44
Sección II. De la obligación de responder al comprador de las evicciones	47
ART. I. Qué es evicción	47
ART. II. Qué evicciones dan lugar a la garantía	48
Primera máxima	48
Segunda máxima	50
Tercera máxima	51
Cuarta máxima	52
ART. III. A quién se ha de haber quitado la cosa para que tenga lugar al saneamiento	53
ART. IV. Qué cosa ha de ser quitada para que tenga lugar al saneamiento	55
ART. V. De la acción que nace de obligación de saneamiento	56
§ I. Qué se entiende por acción de garantía y a qué da lugar, cuál es su objeto primitivo y cuál el secundario, y cómo debe responder de la misma cada uno de los herederos del vendedor	57
§ II. ¿Cuándo puede intentarse la acción de garantía?	59
§ III. Contra quién se ejerce la acción de saneamiento	60
§ IV. De cuándo el vendedor asume la defensa, y de cuándo se niega a hacerlo	61
§ V. Reglas generales sobre aquello a que debe condenarse al vendedor que viene obligado a la prestación de evicción	63
Primer objeto de la condena	63
Segundo objeto de la condena	65
Tercer objeto	68
Cuarto objeto	68
§ VI. A qué debe estar condenado el vendedor en caso de evicción de una parte de la cosa vendida, o sea en caso evicción de la cosa que ha prevenido o quedado de la misma	73

§ VII.	A qué debe estar condenado el vendedor, cuando el que ha sido despojado es un segundo comprador	76
§ VIII.	Del efecto que tienen las cláusulas de un contrato de venta con respecto a la acción de garantía por medio de las cuales el vendedor se obligase, en caso de evicción, a la devolución del precio al comprador mediante un aumento determinado del mismo	76
§ IX.	De varias otras clases particulares de evicción que dan margen a ciertas cuestiones sobre la acción de garantía	78
	Primera especie	78
	Segunda especie	81
	Tercera especie	83
	Cuarta especie	84
	Quinta especie	85
	Sexta especie	87
ART. VI.	De las excepciones de garantía que nacen de la obligación de saneamiento	89
ART. VII.	De los casos en que no tiene lugar la obligación de garantía, a lo menos en cuanto al objeto de los daños y perjuicios que ha sufrido el heredero por causa de la evicción además del precio que ha pagado	98
§ I.	De la derogación de la garantía	98
	Primera especie	98
	Segunda especie	100
	Tercera especie	103
Sección III.	De la garantía de las cargas reales de la cosa vendida ..	104
§ I.	Cuales son las cargas que no exigen declaración	104
§ II.	Del efecto de la garantía de las cargas reales	107
Sección IV.	De la garantía de los vicios redhibitorios	107
ART. I.	Con respecto a qué cosas el vendedor responde de esta garantía	108
ART. II.	Qué vicios dan lugar a la garantía, y en qué casos	109
§ I.	Primera condición	109
§ II.	Segunda condición	110
§ III.	Tercera condición	111
§ IV.	Cuarta condición	111
ART. III.	A qué cosas se extiende la obligación de la garantía de los vicios redhibitorios	111
ART. IV.	De la acción redhibitoria	114
§ I.	De lo que el comprador tiene derecho a pedir en virtud de esta acción	114
§ II.	De lo que el comprador debe ofrecer para que pueda ejercer esta acción	115
§ III.	Diferencia entre el comprador y el vendedor con respecto a la acción redhibitoria	116
§ IV.	El vicio redhibitorio de una de las varias cosas comprendidas en el contrato de venta, ¿da lugar a su completa rescisión o tan sólo respecto a la cosa que contiene el vicio?	117

	Pág.
§ V. De las excepciones contra la acción redhibitoria.	118
ART. V. De la acción <i>quanto minoris</i>	119

CAPÍTULO II

<i>De las obligaciones del vendedor que nacen de la buena fe</i>	120
ART. I. Si la buena fe obliga al vendedor, al menos naturalmente, a no valerse de ninguna mentira, ni aun de ninguna reticencia, sobre todo por lo que respecta a la cosa vendida, y a qué le obliga la reticencia	120
ART. II. Qué reticencia obliga civilmente y a qué obliga	122
ART. III. Si la buena fe obliga al vendedor, al menos naturalmente, a no disimular cosa alguna de las circunstancias extrínsecas, cuyo conocimiento interesa al comprador	124
ART. IV. Si el vendedor puede alguna vez en conciencia vender la cosa por más de su justo valor	126
§ I. Regla general, y cuál es el justo precio	126
§ II. Dos casos en que se puede vender por más de su justo valor	128
Primer caso	128
Segundo caso	130
§ III. Si las cosas que se venden al fiado pueden venderse por más de su justo precio?	130
§ IV. Si el comprador puede alguna vez civilmente quejarse del exceso del precio	131

CAPÍTULO III

<i>De las obligaciones del vendedor, resultantes de las cláusulas particulares del contrato</i>	132
ART. I. De la cantidad de la cosa vendida	132
ART. II. De la calidad de la cosa vendida	135
ART. III. De la cláusula por la cual se vende una cosa a prueba	137
ART. IV. De la cláusula por la que el vendedor se obliga a dar al precio un destino determinado	138

CAPÍTULO IV

<i>De las obligaciones que el que ha vendido una cosa de otro contrae para con el propietario de la misma</i>	140
---	-----

TERCERA PARTE

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	145
Sección I. De las obligaciones del comprador que nacen de la naturaleza del contrato	145
§ I. De la obligación de pagar el precio	145
§ II. De los intereses del precio	146
§ III. De las demás obligaciones, que nacen de la naturaleza del contrato	149
Sección II. De las obligaciones del comprador que nacen de la buena fe que debe reinar en el contrato de venta	150

	Pág.
ART. I. En qué consiste el dolo que puede cometer un comprador y a qué se obliga	151
ART. II. De la obligación de no comprar una cosa por menos de su justo precio	152
ART. III. Civilmente, ¿en qué casos se considera vil el precio?	154
Sección III. De las obligaciones del comprador que nacen de las cláusulas particulares del contrato de venta	155

CUARTA PARTE

A RESGOS DE QUEEN QUEDA LA COSA VENDIDA DURANTE EL TIEMPO QUE MEDIA DESDE EL CONTRATO HASTA LA TRADICION 157	
Primera regla	161
Segunda regla	161
Tercera regla	161

QUINTA PARTE

DE LA CONSUMACION Y DE LA ANULACION DEL CONTRATO DE VENTA	165
--	-----

CAPÍTULO I

<i>De la consumación del contrato de venta, y particularmente de la tradición o entrega de la cosa vendida</i>	165
ART. I. De las diferentes especies de tradición	165
ART. II. Del efecto de la tradición	167

CAPÍTULO II

<i>De la anulación del contrato de venta</i>	173
Sección I. De la anulación del contrato por consentimiento mutuo de los contratantes	174
Sección II. De la anulación del contrato hecho con lesión enorme en el precio	176
ART. I. De la acción rescisoria del vendedor en caso de lesión enorme	178
§ I. De la naturaleza de la acción rescisoria del vendedor por causa de lesión	177
§ II. ¿En qué casos hay lugar a la rescisión?	180
§ III. ¿Cómo y por quién puede ser intentada esta acción? ..	189
§ IV. Del efecto de la acción rescisoria y de las correspondientes prestaciones de que vendedor y comprador se responden recíprocamente	189
ART. II. De la acción rescisoria del comprador	196
§ I. De la naturaleza de esta acción	197
§ II. ¿Por qué cosas y en qué casos tiene lugar esta acción rescisoria?	198
§ III. De las prestaciones recíprocas del vendedor y del comprador en esta acción	199
Sección III. De la anulación de la venta que se hace con pacto de retroventa	201
§ I. Si el pacto de retroventa es válido en el contrato de venta de una finca cuando el comprador es menor ..	201

	Pág.
§ II. De la naturaleza del derecho de redimir	203
§ III. De la naturaleza de la acción de retroventa	205
§ IV. ¿Cuándo puede ejercerse el derecho de redimir y contra quién?	207
§ V. De las prestaciones recíprocas a que vienen obligados comprador y vendedor en caso de redención de la finca	208
§ VI. Del efecto de la redención de la finca	219
§ VII. Cómo se extingue el derecho de redimir	221
Sección IV. De la cláusula de resolución del contrato de venta, caso que el vendedor pueda, en un tiempo dado, ven- der la cosa con condición más ventajosa	225
§ I. ¿Cuándo hay lugar a la anulación del contrato en vir- tud de esta cláusula?	226
§ II. De la acción que nace de esta cláusula	229
Observación	229
Sección V. De la anulación del contrato de venta en virtud del pacto comisorio	229
§ I. Diferencia que existe sobre el pacto comisorio entre el Derecho romano y el francés	230
§ II. A favor de cuál de las partes se considera hacerse el pacto comisorio y qué efecto produce	230
§ III. Dé la acción que nace del pacto comisorio	231
§ IV. De algunas especies particulares de pactos comisorios..	234
Primera especie	234
Segunda especie	234
Tercera especie	234
Sección VI. Sobre si la mora en que está una de las partes con- tratantes basta por si sola para dar a la otra el derecho de pedir la anulación del contrato	235

SEXTA PARTE

DE LAS PROMESAS DE VENDER Y COMPRAR. DE LAS ARRAS Y DE VARIAS ESPECIES PARTICULARES DE VENTA	237
---	-----

CAPÍTULO I

<i>De las promesas de vender, de las promesas de comprar y de las arras..</i>	237
ART. I. De las promesas de vender	237
§ I. ¿Qué se entiende por promesa de vender y cuándo se considera que uno la ha contraído?	237
§ II. Diferencias entre el contrato de venta y la simple pro- mesa de vender	238
§ III. Cuésti6n sobre el efecto de la promesa de vender	238
§ IV. De los varios modos de hacerse las promesas de vender..	239
ART. II. De las promesas de comprar	242
ART. III. De las arras	242
§ I. De las arras que se dan antes de ajustarse la venta ..	242
§ II. De las arras que se dan después de concertada la venta	246

CAPÍTULO II

<i>De las ventas forzadas, de los remates y de las ventas judiciales</i>	250
§ I. De las ventas forzadas	250

	Pág.
§ II. De las licitaciones	251
§ III. De las ventas judiciales	252

CAPÍTULO III

<i>De la venta de derechos sucesorios y otros derechos inherentes a la persona del vendedor</i>	256
ART. I. De la venta de los derechos sucesorios	256
§ I. ¿Cuál es la herencia que puede venderse?	256
§ II. ¿Qué comprende la venta de una herencia?	258
§ III. ¿Cuáles son las obligaciones del vendedor?	258
§ IV. ¿Cuáles son las obligaciones del comprador?	262
§ V. Si después de la cesión, que un heredero singular ha hecho de sus derechos sucesorios, su coheredero repudia la herencia, ¿quién acrece esta parte repudiada, el cedente o el cesionario?	264
ART. II. De la venta de un derecho de usufructo, y de otros derechos inherentes a la persona del vendedor	269
§ I. De la venta del derecho de usufructo por el propietario de la cosa	269
§ II. De la venta de usufructo hecha por el usufructuario al propietario	269
§ III. De la venta del usufructo hecha por el usufructuario a favor de un tercero	270

CAPÍTULO IV

<i>De la venta de rentas y otros créditos</i>	271
ART. I. Cómo se puede traspasar una renta u otro crédito personal y de la diferencia que existe entre este traspaso y la delegación o indicación	271
ART. II. Del efecto del traspaso y de la notificación que se debe usar del mismo	273
ART. III. En qué consiste la obligación del vendedor que ha traspasado una renta u otro crédito	274
§ I. Diferentes especies de garantía	274
§ II. De la garantía de hecho meramente dicha	275
§ III. De la garantía que resulta de la cláusula de suministrar y hacer valer	275
ART. IV. De la garantía que resulta de la cláusula de suministrar y hacer valer después de un simple mandato	279
ART. V. De las obligaciones que nacen de la buena fe en el contrato de venta de una renta u otro crédito	279
ART. VI. Si se puede comprar el crédito de una cierta suma por un precio menor, o una renta por un precio menor que su capital. 280	280
§ I. Si se puede comprar un crédito por un precio menor que la cantidad debida	280
§ II. Si es lícito comprar una renta por un precio menor que su capital	284
ART. VII. De la venta de créditos litigiosos y otros derechos de la propia condición	286

	Pág.
§ I. De la naturaleza de este contrato, y de las obligaciones que nacen del mismo	286
§ II. Del defecto de la cesión de derechos litigiosos contra el deudor	289
SÉPTIMA PARTE	
DE LOS ACTOS Y CONTRATOS SEMEJANTES A LA COMPRA Y VENTA	295
ART. I. De la dación en pago	295
ART. II. De la donación remuneratoria	298
ART. III. De las donaciones onerosas	299
ART. IV. De las donaciones a censo vitalicio	300
ART. V. Del contrato de permuta y otros actos que de él derivan	302
ART. VI. De las particiones	305
ART. VII. De las licitaciones entre los coherederos y copropietarios	311
ART. VIII. De las transacciones en cuanto tienen alguna relación con el contrato de venta	313
ÍNDICE	315