

Dictamen en el caso civil número TD92-417 (Puerto Rico)

SUMARIO: RESUMEN DE CONCLUSIONES.—I. ANTECEDENTES.—II. ADVERTENCIA PREVIA.—DICTAMEN: 1. PRESCRIPCIÓN. 2. ¿COMPRAVENTA POR PRECIO ALZADO o POR UNIDAD DE MEDIDA? a) Opinión que se aduce, de PUIG BRUTAU. b) Opinión que se aduce, de VÉLEZ TORRES. 2.1. *Tesis de la parte demandante: se trata de compraventa con precio en función de cabida.* 2.2. *Sentido confesado de la pretensión de la parte demandante.*—3. SIGNIFICADO DEL ARTÍCULO 1.360 DEL CÓDIGO CIVIL (LPRA, Sec. 3820).

RESUMEN DE LAS CONCLUSIONES

1.^a En función de los datos documentales ofrecidos al Letrado que suscribe, el tema de la prescripción es cuestión de hecho de única competencia del Juzgador.

2.^a La tesis de la parte demandante calificando la compraventa como realizada por unidad de medida o número, bajo el artículo 1.360, párrafo segundo, regla segunda, CC, no tiene apoyo en las autoridades que indica, citada alguna de modo incompleto, precisamente en el punto que quita la razón a la parte demandante.

3.^a La conclusión de la parte demandante estimando que la referencia contractual e instrumental a una cabida de 4.7 cds. significa que la compraventa es una realizada por unidad de medida o número es infantil, está negada por su propia declaración jurada y la certificación de cabida solicitada por la parte demandante y pretende configurar como condición esencial del contrato unos particulares motivos alegados con posterioridad a la venta.

4.^a El significado que la parte demandante atribuye al artículo 1.360 CC (LPRA, Sec. 3820) es único y sistemáticamente negado por todos los autores e, incluso, por la jurisprudencia puertorriqueña, así como la española anterior y posterior al Código Civil.

5.^a El artículo 1.360 CC fija una regla para compraventas por cuerpos ciertos aplicable al caso de autos, y no puede invocarse para una compra-

venta por precio determinado según unidad o número, que es la pretensión del demandante. Ciertamente, la compraventa celebrada en su día y origen de la presente contención es compraventa de cuerpo cierto, siendo irrelevante la mayor o menor cabida que pueda resultar.

I. ANTECEDENTES

Se solicita dictamen en Derecho al Letrado que suscribe por parte de don Eduardo Gregorio Muñoz Delgado sobre demanda interpuesta por don Luis Edgardo Valderrama Rivera y otros con referencia a los puntos de Derecho que derivan de la escritura de compraventa inmobiliaria de la finca registral número 5.655, Registro de la Propiedad, Sección de Manatí, otorgada ante el Notario don Luis Rivera Sánchez, con el número cuatro de su protocolo de instrumentos públicos, autorizada en 28 de marzo de 1992.

Para evacuar el correspondiente dictamen se me entregan los documentos que a continuación se relacionan:

1. Fotocopia de la escritura de compraventa antes indicada.
2. Fotocopia de certificación registral, Sección de Manatí, relativa a la finca antes dicha, número 5.655, inscrita al folio 59, tomo 118; fecha de la certificación, 5 de noviembre de 1992.
3. Fotocopia de certificación registral, Sección de Manatí, relativa a la finca número 4.319, inscrita al folio 10, tomo 74, que es matriz de la antes indicada finca número 5.655; fecha de la certificación, 5 de noviembre de 1992.
4. Fotocopia de estudio inmobiliario y de tasación realizado por don William Alvarez Colón, Tasador y Consultor, Real Estáte (*sic*), de fecha 16 de febrero de 1992, como estudio realizado a solicitud del demandante en autos don Luis Valderrama; certificación que consta de cinco páginas: *a*) una primera, con datos generales, descripción de la finca y medida en parte llana y en parte ladera; *b*) una segunda, continuando características del inmueble con referencia al valor, certificando la inspección del inmueble y el contenido antecedente; *c*) una tercera, comparativa de enajenaciones de inmuebles semejantes en la zona; *d*) una cuarta, con plano bosquejo; *e*) una quinta, con fotografías, inapreciables en su nitidez en la fotocopia.
5. Fotocopia de certificación (*sic*) de estudio de título, expedida por don Ramón E. Collazo, con fecha 26 de marzo de 1992, estudio efectuado a petición del demandante en autos, don Luis E. Valderrama Rivera.
6. Fotocopia de la demanda interpuesta y diligencia de emplazamiento.
7. Copia de MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, sometida por la representación profesional de la parte demandada.

8. Fotocopia de REPLICA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN Y SOLICITUD DE OTROS EXTREMOS, sometida por la representación profesional de la parte demandante.

9. Fotocopia de COMENTARIOS A LA REPLICA, sometida por la representación legal de la parte demandada.

II. ADVERTENCIA PREVIA

Se solicita dictamen al Letrado que suscribe sobre cuestiones de Derecho —en concreto: alcance que tiene la compraventa realizada en su día y fundamentos, si los hubiere, de la parte actora—, pero en un momento en que ya se ha iniciado el proceso civil contradictorio.

El Letrado que suscribe ha sido, por ello, muy cuidadoso en eludir las cuestiones de hecho, cuyo enjuiciamiento corresponde exclusivamente a la persona del Juzgador, limitando la intervención estrictamente a cuestiones de Derecho que cualquiera puede evaluar, calificar y significar [arts. 2 y 5 CC (LPRA, secs. 2 y 5)].

Bajo esta prevención se emite el presente

D I C T A M E N

Dos son las cuestiones planteadas en Derecho: si hubo o no prescripción en sus efectos jurídicos y si la compraventa lo es por precio alzado o por referencia a precio por unidad y sus alcances jurídicos.

1. PRESCRIPCIÓN

Determinar si hay o no prescripción es una cuestión de puro hecho, fácil de constatar computando los seis meses (28 de marzo a 28 de septiembre de 1992) en función de la fecha de sometimiento de la demanda ante el Tribunal. En cuanto cuestión de hecho, queda remitida a la exclusiva competencia del Juzgador.

Lo mismo debe decirse respecto de la declaración jurada que acompaña e integra el escrito de REPLICA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN Y SOLICITUD Y OTROS EXTREMOS, sometida por la parte demandante acerca de si hubo o no interrupción de la prescripción.

Si se acredita la prescripción, es claro que el efecto jurídico significa decaimiento de la acción; si se acredita la interrupción del término prescriptivo, es clara la habilidad del término de interposición de la demanda.

No obstante, si se han de tomar en consideración expresiones vertidas en dicha declaración jurada por referencia a cuestiones de Derecho, según permite y previene el artículo 1.234 CC (LPRA, Sec. 3472), a cuyo tenor:

«Para juzgar de la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato».

2. ¿COMPRAVENTA POR PRECIO ALZADO O POR UNIDAD DE MEDIDA?

Es el punto que divide a las partes en la contención.

La parte demandada patrocina la tesis de la venta por precio alzado.

La parte demandante defiende la teoría de la venta por unidad de medida, a cuyo efecto lleva a cabo dos aseveraciones:

- a) que al indicarse en la escritura de compraventa la cabida del inmueble, se trata de venta por unidad de medida; lo que se reinsiste por referencia a la certificación registral (REPLICA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, etc., inciso 5, párrafo primero, pág. 3);
- b) que el artículo 1.360 CC (LPRA, Sec. 3820) debe interpretarse como propone la parte demandante (REPLICA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, etc., inciso 2, págs. 1-2). Tesis que, lamentablemente, ha sido calificada de equivocada desde los tiempos de MANRESA y Mucius SCAEVOLA.

Pero, asimismo, la parte demandante invoca en apoyo de su criterio a dos prestigiosos autores: PUIG BRUTAU y VÉLEZ TORRES (q.e.p.d.).

Analicemos, pues, primeramente los argumentos de autoridad, yendo luego al sentido unánime que se da al citado artículo 1.360 CC (LPRA, Sec. 3820).

a) *Opinión que se aduce de Puig Brutau.* La cita de PUIG BRUTAU es perfecta, trasladando el comentario que hace el distinguido compañero *con referencia al párrafo segundo* del artículo 1.360. La parte demandante, coherente con su criterio de calificación jurídica («se está ante una venta a tanto por unidad»), invocan la autoridad de quienes se refieren a tal hipótesis. No obstante, el tema no es qué dicen los autores respecto de la venta por unidad o medida, sino si la compraventa celebrada lo es así (art. 1.360, párrafo segundo, CC) o si resulta en venta a tanto alzado (art. 1.360, párrafo primero, CC).

b) *Opinión que se aduce de Vélez Torres.*—Es asimismo exacta la traslación que se hace del pensamiento de VÉLEZ TORRES..., *pero incompleta*. Incompleta porque se omite el ejemplo que aclara la idea, ejemplo en que

se condena directamente el criterio de la parte demandante que la alusión escriturada a una cabida de cuerdas implica venta a precio por unidad o medida.

Porque a renglón seguido de la parte transcrita de lo que escribe VÉLEZ TORRES, éste escribe:

«Es decir, si el vendedor entrega todo lo que existe dentro de los límites señalados, el comprador, *en caso de que resulte menos cabida, no tiene reclamación alguna que hacer aun cuando también se haya señalado cabida o número*. Esta debe señalarse en el documento en que se vacía el contenido del contrato pero para otro fin, como sería la inscripción en el Registro; pero no es motivo determinante para que las partes contraten, toda vez que éstas ya lo hicieron a base de precio alzado...» (énfasis añadido).

Y continúa el doctor VÉLEZ TORRES con el ejemplo para el caso de no haber entregado el vendedor todo lo que está comprendido en las lindes, que no es el tema que se debate en esta contención.

Hay que suponer que el *lapsus* de la parte demandante ha sido involuntario, por dos razones: *a)* desdeciría mucho de la seriedad de la parte, y *b)* sería atentar contra la integridad del pensamiento del doctor VÉLEZ TORRES (q.e.p.d.).

Es dable asimismo que haciéndose la cita de unos apuntes mimeografiados de clase, de los cuales no dispongo de ejemplar alguno a la mano, en los mismos no se terminase el pensamiento del autor, tal como se hace en la edición de su libro *Curso de Derecho Civil*, tomo IV, vol. II, *Derecho de contratos*, Ed. Rev. Jur., UIA, San Juan de Puerto Rico, 1990, pág. 173.

Por ello, este Letrado incluye como APÉNDICE I fotocopia del texto, lo que también se hará con las restantes citas de autoridades al efecto de acreditar la totalidad y exactitud de las citas mismas, al tiempo que evitando reiteraciones innecesarias en el dictamen.

Y, ya desde ahora, se puede avanzar que cuando PUIG BRUTAU analiza el artículo 1.471 CC español (correspondiente al art. 1.360 CC de Puerto Rico) expone el primer párrafo y se remite, en nota 74, al calce, a BADENES GASSET y a MANRESA (APÉNDICE II). Luego se indicará qué afirman estos autores.

2.1. Tesis de la parte demandante: se trata de compraventa con precio en función de cabida

El argumento de la parte demandante es infantil al indicar que el hecho de ser la compraventa por unidad o medida se deduce de la expresión de

las 4,75 cuerdas o 18,650 mm.cc. (REPLICA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, etc., inciso 5, pág. 3), constantes en la escritura de compraventa y del arrastre registral.

Con ello confunde la parte demandante la normal y regular referencia a una cabida como *circunstancia descriptiva del inmueble*, con la elevación a presupuesto fundamental del contrato de una extensión concreta en que se *fija el precio en función de esa extensión o cabida*, hipótesis esta que es a la que se refieren todos los autores citados por la parte demandante y los demás que analizan el artículo 1.360, párrafo segundo, CC (LPRA, Sec. 3820) cuando tratan del tema de *identidad* en venta de *dos o más fincas*, como ha de acreditarse luego.

Esto es, se recoge e invoca por la parte demandante un criterio negado desde la Sentencia del Tribunal Supremo de España de 2 de marzo de 1898 (vinculante entonces para Puerto Rico: *Olivieri v. Biaggi*, 1911, 17 DPR 704):

«Con respecto a la venta de un inmueble por precio alzado, y no a un tanto por unidad de número o medida, no se tiene en cuenta la discrepancia que puede existir entre el número o extensión expresados en el contrato y el que realmente tenga la finca vendida, como resulta de la Sentencia de 2 de marzo de 1898» (BORRELL Y SOLER, ANTONIO M., *El contrato de compraventa según el Código Civil español*, Barcelona, Bosch, 1952, pág. 108, que se acompaña como APÉNDICE III).

O como ha reinsistido la Sentencia del Tribunal Supremo de España de 9 de mayo de 1914:

«La venta de una finca por precio alzado excluye toda argumentación sobre su cabida y calidad».

Que es asimismo la tesis sostenida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico de manera consistente (*Colón v. Batís Olivera*, 1925, 34 DPR 648; *Suárez v. Suárez*, 1934, 47 DPR 97; *Almodóvar v. Nolla*, 1962, 85 DPR 767 [2], aunque el extracto oficial lo cita [1]; *Ruizdiaz Barrios v. Ramos*, 103 DPR 922, citado precisamente por el doctor VÉLEZ TORRES en la pág. 174 de la citada obra [APÉNDICE I]).

Razón por la cual el propio Tribunal Supremo rechaza poder solicitarse daños y perjuicios en tales situaciones (*Suárez v. Suárez*, cit., por referencia a *Delgado et al. v. Trujillo & Mercado*, 24 DPR 484; *Muñiz v. Cortés*, 33 DPR 284).

2.2. *Sentido confesado de la pretensión de la parte demandante*

Cuando el estado de Derecho conocido y asequible es claro y unánime desde hace muchísimos lustros, incluso antes del Código Civil español que rigió en Puerto Rico (STS de España de 11 de noviembre de 1870, en Mucius SCAEVOLA, *Código Civil*, XXIII, Madrid, 1970, págs. 82-83, APÉNDICE IV), es dable indagar qué induce a una parte a pretender lo contrario, siempre como cuestión de Derecho y al amparo del antes citado artículo 1.234 CC (LPRA, Sec. 3472) y los con él relacionados.

El argumento de la parte demandante es simple y sencillo: «Se me ofrecieron 4.7 cds. de terreno y luego de comprada y medida la finca, tiene una cabida de 3.68 cds. Me señalaron unas lindes que no son realidad, pues encierran menos de lo señalado. Todo ello, dolosamente».

Es chocante que un comprador, que debe solicitar y solicita los servicios profesionales de un técnico tasador y consultor, don William Alvarez Colón, *ANTES DE LA COMPRA* y a efectos de obtener el correspondiente préstamo (tasador y consultor que certifica una cabida de CINCO CUERDAS, o 0.3 más de lo indicado en escritura, desglosadas en 2.5 cds. en llano y 2.5 cds. en ladera, *lo que se certifica en 16 de febrero de 1992 a solicitud de la parte demandante, don Luis Valderrama*), venga luego alegando una mensura menor de la certificada. Es chocante que una finca tasada en veintiocho mil setecientos cincuenta dólares (\$ 28.750) y vendida en veinte mil dólares (\$ 20.000), signifique un daño económico para el comprador. *Y todo ello es chocante debido a que no se reclama al tasador y consultor por negligencia profesional crasísima...* si todo lo indicado fuese cierto. Punto éste que corresponde apreciar al Juzgador.

Es chocante que los daños alegados en la demanda se determinen en la suma de 3.626 dólares los perfectamente determinables, remitiendo la suma de 10.000 dólares a una *particular expectativa* (cuya irrelevancia se demuestra absolutamente, pues no se incorporó al contrato como condición esencial del mismo), consistente en que los señores padres del demandante, don Luis Valderrama, se mudasen a vivir en la finca, *planificando* edificar, sembrar y cultivar..., lugar de reunión y retiro familiar... [en que] pasarían el resto de sus vidas. Lo cual, *BAJO JURAMENTO*, se dice haberle sido notificado al vendedor, *LUEGO DE LA COMPRA*, en la visita realizada por el demandante, don Luis Valderrama, y su señor padre al domicilio del demandado, don Eduardo Gregorio Muñiz (Declaración jurada, c, párrafo segundo).

Es chocante que cosas tan relevantes para los planes futuros de la parte demandante («... dichas partes de la finca constituían una parte significativa, esencial y la razón principal que los indujo a realizar el negocio...», DEMANDA, alegación 9, pág. 3) no se incluyesen en el contrato de com-

praventa, pero se pretenda luego invocarlas para justificar pretendidos daños. Y si bien es cierto que la relevancia que en Derecho tienen tales alegaciones recuerdan más bien el cuento de la lechera, son sintomática de una *intención* que, si es ilícita, debe tomarse jurídicamente en consideración. De entrada, porque no pueden alegarse como vicio del consentimiento (art. 1.218, párrafo primero, proposición última, CC [LPRA, Sec. 3405]: «Para que el error invalide el consentimiento deberá recaer [...] sobre aquellas condiciones de la [cosa] que principalmente hubiesen dado motivo para celebrar el contrato»). Y lo que con la demanda y luego de la compra se expresa como motivo esencial no aparece por parte alguna en el contrato de compraventa. Señal indudable de que la alegación es falsa (art. 1.124 CC [LPRA, Sec. 3472], citado).

Ante una situación de Derecho que no ampara la pretensión, da la impresión que la parte demandante intenta hacer surgir otros hechos a los que realmente acontecieron y *únicos de trascendencia en Derecho*. Me refiero al intento de considerar que la entrega de la cosa no se ha realizado según lo pactado.

Para ello se omite un hecho notorio que es dato de Derecho: el contrato. Se compra una finca *según título*; y luego se pretende argumentar una adquisición según determinaciones de hecho (indicación de lindes).

Curiosamente, *pudiendo haberse hecho antes una mensura, QUE EN EFECTO SE HIZO*, se pretende luego desvirtuar la eficacia de la entrega documental o instrumental que, conforme prescribe el artículo 1.351, párrafo segundo, CC (LPRA, Sec. 3811), solamente puede estimarse no realizada en todo o en parte «si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario». Criterio de prueba tasada y limitada al propio instrumento público que plantea el tema central: ¿Se convino entregar una concreta medida superficial en función de la cual se ajustó un precio por cuerdas o metros, o se convino en entregar lo existente dentro de las lindes? A ello responde el artículo 1.360 CC (LPRA, Sec. 3820). Pero a lo anterior responde Mucius SCAEVOLA, *loe. cit.*, pág. 82, párrafo segundo, segunda parte, APÉNDICE IV):

«... se da por averiguado que el comprador se propuso adquirir un cuerpo cierto sin subordinar la adquisición a la medida o número predeterminados; *la Ley presume, y no sin lógica, que el comprador pudo antes de perfeccionar el contrato cerciorarse de la extensión y de la calidad del inmueble que trataba de adquirir. Si no lo hizo, si aun haciéndolo nada objetó y consintió en la adquisición, a nadie podrá imputar su propia culpa*; y pues que, como dice el maestro ANTONIO GÓMEZ, se presume que quiso comprar cuerpo cierto, no le aprovechará la demostración de aserción falsa y ésta no viciará la disposición».

3. SIGNIFICADO DEL ARTÍCULO 1.360 CC (LPRA, Sec. 3820)

El artículo 1.360 CC establece dos reglas comunes a todo caso de enajenación: ya se venda una finca, o dos o más, mientras que el precio no se fije en proporción a una unidad de medida, el aumento o disminución de la extensión relatada en la escritura es totalmente indiferente.

Obviamente, en toda escritura se habrá de referir una cabida, como se resalta en la última expresión del párrafo primero de dicho artículo, cuando se refiere la expresión «... aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato», con lo que la tesis de la parte demandante cae por su base: no se trata que en el documento se aluda a cabida o número —esto es normal y ocurre siempre—, sino a que esa cabida o número determinen el precio, fijándose así equis dólares por cuerda, área, etc.

Es la venta a tanto alzado, cuyos efectos son los mismos, ya se venda un solo inmueble (art. 1.360, párrafo primero), ya dos o más (art. 1.360, párrafo segundo, proposición primera).

La regla consignada en el párrafo primero del citado artículo 1.360 juega, en principio, con independencia de lo dispuesto en el párrafo segundo. Lo que expresa muy bien la edición oficial del Código Civil de 1930 al indicar al margen de cada párrafo la exacta hipótesis de la norma (APÉNDICE V).

Lo que ocurre es que la proposición primera del párrafo segundo es exactamente igual en su alcance que la dispuesta en el párrafo primero. En lo que están de acuerdo todos los autores; por ejemplo, MANRESA, *Comentarios al Código Civil español*, tomo X, vol. I, Madrid, Reus, 1969, edición revisada a cargo de BLOCH, pág. 249 (APÉNDICE VI); VÉLEZ TORRES, *op. cit.*, pág. 173, citando a MANRESA mismo (APÉNDICE I); PUIG BRUTAU, *op. cit.*, por referencia al calce en la pág. 168 a BADENES y a MANRESA-BLOCH (APÉNDICE II); BORRELL, *op. cit.*, págs. 108-109, corroborando a MANRESA (APÉNDICE III); Mucrus SCAEVOLA, *op. cit.*, págs. 81-82 (APÉNDICE IV).

Luego tratándose de una finca, o de dos o más, señaladas sus lindes, el vendedor debe entregar todo lo en ellas comprendido, por ejemplo, una finca enclavada de que no se hubiese hecho salvedad. Porque las partes han contratado la entrega de todo lo que delimitan las lindes, esto es, cuerpos ciertos.

Ahora bien, en la concreta hipótesis de venta de dos o más fincas, en que se designaron no sólo las lindes indispensables en toda enajenación, sino además su cabida o número, subsiste la misma obligación: entregar todo lo prometido. Y se explica en la doctrina esta segunda situación del párrafo segundo del citado artículo 1.360 meridianamente:

«... esta segunda hipótesis, muy rara y extraña en la forma que el Código Civil la presume y regula, admite una variación, cons-

titutiva, sin disputa de la regla general. Si al venderse dos o más fundos por un solo precio han sido éstos diferenciados no sólo por sus linderos, sino por designación individual de cabida o número, se presume asimismo que el comprador buscaba cuerpos ciertos, pero con medida determinada, con extensión o en número preciso; y amalgamándose las dos reglas jurídicas, el vendedor viene obligado a entregar todo lo comprendido dentro de los linderos aún cuando la cabida o número exceda de lo expresado en el contrato, sin derecho a sobreprecio alguno; y si no pudiese, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato *quede anulado* por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló. Así pues, aunque la baja cabida en cualquiera de los fundos o en todos ellos computados conjuntamente represente menos del diezmo de la cabida total, no por ello podrán rehusar los Tribunales la acción rescisoria, porque el comprador tiene el derecho de que el contrato se cumpla literalmente o, en caso contrario, el de rescindirlo» (Mucius SCAEVOLA, *op. cit.*, págs. 81-82, énfasis original, APÉNDICE IV).

Es la misma idea que repite MANRESA al escribir:

«... si el vendedor está obligado a entregar el cuerpo cierto, esta obligación implica la de entregar todo lo que constituye, es decir, todo lo que abarquen sus linderos, aunque éstos comprendan mayor cabida que la que en el contrato se expresó; y que desde el momento en que no lo entregue, bien porque no pueda, bien porque desconociendo el sentido del contrato alegue que se trata de una mayor cabida que lo estipulado, el contrato resulta incumplido parcialmente, y al comprador es justo le asistan ciertas acciones que pongan a cubierto su derecho».

«La regla para este supuesto está consignada en el párrafo 2.º del artículo 1.471 [art. 1.360 CC de Puerto Rico], excepción hecha de la primera cláusula, que se refiere al supuesto anterior...» (MANRESA, *op. cit.*, pág. 250, APÉNDICE VI).

La *razón* de la precisión del artículo 1.360 es clarísima: el vendedor podría alegar que no tiene que entregar todo lo que en una de las fincas excede de la cabida o número porque, por ejemplo, en la otra hay un exceso. Y la regla lo que impone es: vendiste por cuerpos ciertos y no puedes compensar un defecto con un exceso; debes entregar los cuerpos ciertos. De aquí que, si me es permitida la autocita —expresiva de que no

hay sino una opinión constante—, la regla del artículo 1.360, única regla, la he entendido siempre así (VÁZQUEZ BOTE, E., *Tratado teórico, práctico y crítico de Derecho Privado puertorriqueño*, tomo IX, *Teoría general del contrato. Los contratos en especial* (I), Oxford, N. H., Equity, págs. 166-167, APÉNDICE VII).

Como destaca BADENES GASSET (*El contrato de compraventa*, Madrid, Tecnos, págs. 553-554, APÉNDICE VIII):

«... la más corriente doctrina considera que la expresión de cabida es sólo un dato para la identificación del inmueble o establecida a efectos hipotecarios, pero sin que derive ningún efecto contractual entre las partes. Se trata de venta de cuerpo cierto; el precio se fijó con relación a él, y por lo tanto *su mayor o menor cabida no puede influir en el aumento o disminución del precio estipulado mientras el vendedor entregue todo lo comprendido dentro de los linderos asignados a la finca. No cabe reclamación del vendedor porque resulte una cabida mayor que la expresada, ni por parte del comprador aunque esa cabida sea en realidad mucho menor*».

«El precepto se aplica en el caso de que el vendedor no pueda entregar todo lo comprendido dentro de los linderos de la finca vendida por precio alzado (MANRESA, PUIG BRUTAU), postura que estimamos correcta, pues con razón observa DE BUEN que este apartado 2.º del artículo 1.471 [art. 1.360 CC de Puerto Rico] se aplicará cuando la designación de la cabida se haga sin enlazar con ella, como una consecuencia, la determinación del precio» (énfasis añadido).

De ahí la calificación de infantil de la tesis de la parte demandante, pues ha pretendido aplicar a una hipótesis de venta con cuerpos ciertos (art. 1.360, párrafo segundo, regla segunda, CC) la idea de la venta por precio fijado según unidad de medida o número, a que se refiere el artículo 1.358 CC (LPRA, Sec. 3818), que reclama precio por unidad de medida o número, lo que claramente no ocurre en el contrato de referencia. Aparte el riesgo que implicaría para el comprador el artículo 1.359 (LPRA, Sec. 3819), de efecto opuesto al pretendido si se hubiese entregado más de las 4.7 cds., como indica la certificación del tasador y consultor don William Alvarez Colón.

No apreció la parte demandante el exacto sentido del artículo 1.360, todo él expresivo de una misma regla constante (vendiendo cuerpos ciertos, hay que entregarlos; incluso si la cabida expresada es mayor según linderos que la pretendida por el vendedor). En cuyo caso de no poder cumplirse con

la entrega del cuerpo cierto, puede el comprador optar por rebaja o exigir el cumplimiento específico del contrato, que al ser imposible autoriza la anulación del mismo.

No hay autor alguno que mantenga otra tesis. Y puede invocarse el completo artículo de AGUSTÍN MADRID PARRA, «La cabida en la compraventa de bienes inmuebles», REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, núm. 554, enero-febrero 1983, págs. 57-133, con un extenso análisis y refundiendo la posición de todos los autores, que no se incluye como Apéndice por sensible extensión; aparte, que nada añade al tema.

Y por lo indicado, puede explicarse que la demanda no invoque en absoluto fundamento alguno de Derecho, meramente una relación de hechos; y que sea en la REPLICA A MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, etc., que la parte demandante invoque el artículo 1.360 CC ante su previa indicación por la representación profesional de la parte demandada.

Este es mi dictamen, que someto a cualquier otra opinión mejor fundada.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE

Profesor de la Escuela de Derecho, UPR