

un arrendamiento como promesa de venta sin que el arrendatario prometa comprar; la promesa puede también ser bilateral ya sea pura y simple ó bajo condición. Importa distinguir las diversas cláusulas por que producen efectos diferentes. Se supone que durante el curso del arrendamiento la cosa arrendada sea expropiada por causa de utilidad pública: ¿á quién tocará la indemnización? Si la promesa de vender es unilateral el prometiende recibirá la indemnización. En efecto, él ha quedado propietario, es su cosa la que se expropia; en consecuencia le pertenece la indemnización. El acreedor no puede decir que consiente en comprar, pues la venta no puede ya perfeccionarse, estando la cosa marcada por expropiación puesta fuera del comercio. Se entiende que si el acreedor hubiera declarado su voluntad de comprar antes de la expropiación él sería propietario, á reserva de que el vendedor pidiera la rescisión de la venta por causa de lesión, como lo hemos dicho más atrás (núm. 15).

Si la promesa de venta fuera bilateral y fuera simple aunque aplazada al final del arrendamiento, por ejemplo, hubiera venta y translación de propiedad. Por lo tanto la indemnización pertenecería al comprador. ¿Pero qué debe decidirse si la promesa es condicional? La venta condicional no transfiere la propiedad, mientras que la venta á plazo la transmite. Todo dependerá, pues, de la interpretación del contrato. Si es condicional la indemnización es del vendedor; el comprador no puede reclamar, puesto que aun no hay venta, y ésta no puede ya realizarse, puesto que la cosa vendida no está ya en el comercio. La dificultad se presentó en el caso siguiente: un arrendamiento se hace con 400 francos al año, por dos piezas de terreno con facultad de explotar una cantera que se encuentra en ellos. Se dice en el acta que si al fenecer el arrendamiento el arrendatario quiere continuar la explotación, el propietario se compromete á venderle ambas piezas de terreno en 8,000 francos.

Antes de fenecer el arrendamiento las piezas de terreno fueron expropiadas para la construcción de un ferrocarril. Los arrendatarios declararon que pretendían usar de su derecho de compra que les concedía el arrendamiento. Fué sentenciado en primera instancia y en apelación que la promesa era unilateral en su principio, lo que es evidente, obligándose el propietario sólo á vender, mientras que el arrendatario no se comprometía á comprar. ¿Pero la promesa unilateral no se había vuelto bilateral por la declaración de los arrendatarios? La Corte de Montpellier decidió que los arrendatarios no podían obligar al propietario á hacer una acta de venta antes del plazo fijado en el acta; es decir, antes de la expiración del arrendamiento; de donde se sacó la consecuencia que la propiedad residía aún en el que arrendaba, que estaba á sus riesgos y que debía aprovecharse del aumento de valor. En el recurso intervino una sentencia de denegada, pero la Corte motiva su decisión en términos diferentes. Dice que en la intención de las partes, interpretada soberanamente por los jueces de hecho, la promesa no debía tener efecto sino al fenecer el arrendamiento; es decir, que la promesa era condicional, mientras que la sentencia atacada decía que la terminación del arrendamiento era un plazo. (1) Nos parece que efectivamente había un plazo y que el plazo estaba estipulado en interés de los arrendatarios; éstos podían, pues, renunciarlo y perfeccionar la venta declarando querer comprar.

*Núm. 3. De los rehenes.*

26. El art. 1,590 dice: "Si la promesa de venta ha sido hecha con rehenes, cada contratante es dueño de retrotraerse: el que los dió, perdiéndolos, y el que los recibió, restituyendo el doble."

La palabra *rehenes* tiene diferentes significaciones en len-

1 Denegada, 15 de Febrero de 1870 (Dalloz, 1872, 1, 372).

guaje jurídico. En el art. 1,590 se entiende por rehenes una suma de dinero que una de las partes entrega á la otra en el momento en que se hace la promesa de venta, con esta intención; que cada una de las partes tendrá la facultad de desdecirse; es decir, retirar su promesa mediante la pérdida de los rehenes; aquella que entregó los rehenes puede declarar que retira su promesa abandonando los rehenes á la otra parte; esta última puede desdecirse devolviendo el doble.

Se entiende también por rehenes un objeto cualquiera que una de las partes entrega á la otra cuando la convención para marcar que el trato esta concluido; la entrega y la aceptación de los rehenes comprueban que la convención está definitivamente fijada.

En fin, se da algunas veces el nombre de rehenes á la suma que el deudor paga en cuenta de lo que debe; lo que prueba igualmente que la convención está terminada, puesto que el pago en cuenta es un principio de ejecución (1)

27. El art. 1,590 es el único que habla de los rehenes y sólo habla de ellos á propósito de la promesa de venta. De ahí la cuestión de saber cual será el efecto de los rehenes en las ventas que no se hacen bajo forma de promesa. ¿Debe aplicarse en estos rehenes la disposición del art. 1,590? Hé aquí el interés de la cuestión. El art. 1,590 contiene una interpretación de la voluntad de las partes contratantes; supone que los rehenes están dados como compensación de la retractación en las promesas de venta; de manera que cada parte puede desdecirse de su obligación sin estar obligada á probar que dichos rehenes fueron convenidos para compensación de retractación; las partes tienen sin duda la libertad de manifestar una opinión contraria; la que se opone á que la promesa esté retirada, es admitida á probar que los rehenes fueron dados como *en cuenta*, pero la prue-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 26, núms. 11 bis I y V.

ba estará á su cargo, mientras que aquel que se quiera desdecir nada tiene que probar; tiene en su favor la declaración del legislador. ¿Sucede lo mismo cuando la venta no fué hecha bajo forma de promesa? La cuestión está controvertida. Nos parece que el texto la decide. El texto habla de la *promesa de venta*, y como el legislador declara cuál es la voluntad de las partes no se puede extender esta declaración á un caso que la ley no prevee. Se dirá en vano que siendo la promesa de venta asimilada á la venta por el art. 1,589 debe aplicarse á la venta lo que el art. 1,590 dice de la promesa. Contestaremos que si tal hubiera sido la mente del legislador hubiera dicho en el art. 1,590 "si la venta ha sido hecha con rehenes" en lugar de decir "si la promesa de vender fué hecha con rehenes." Se invocan también las palabras de Grenier, orador del Tribunado, pero Marcadé ha probado que se ha interpretado mal el discurso de Grenier; este no dice otra cosa que lo que dice el art. 1,590. En definitiva la ley no la dice del efecto de los rehenes cuando hay venta. Debe concluirse que los principios generales quedan aplicables; es decir, que aquel que quiera desdecirse de la convención debe probar que los rehenes fueron convenidos á título de compensación por retractación: este es el derecho común y la ley sólo lo deroga para la promesa de venta. (1) Se preguntará si hay una razón de la diferencia que la ley establece entre la venta y la promesa de vender en lo que se refiere á la significación de los rehenes. ¿Cuál fué el motivo que guió al legislador? Lo ignoramos, puesto que el caso de venta no está previsto. Tal vez el nombre de *promesa* hizo pensar que la voluntad de las partes contratantes no estaba definitivamente fijada y que ellas mismas declararon su intención á este respecto al dar los rehenes.

1 Véanse, en diversos sentidos, Aubry y Rau, t. IV, pág. 339, nota 30, párrafo 349. Duvergier, t. I, pág. 144, núm. 135. Colmet de Santerre, t. VII, página 27, núm. 11 bis III. Durantón, t. XVI, pág. 66, núm. 50. Troplong, página 86, núms. 140 y 141. Marcadé, t. VI, pág. 172, núm. II del art. 1590.

28. Queda una dificultad de hecho: ¿cómo distinguir las diferentes clases de rehenes? Contestaremos que esto es negocio de las partes; al demandante toca probar lo que alega, salvo que en la promesa de venta los rehenes estén considerados por la ley como retractación; lo que dispensa de la prueba á aquel que quiere desdecirse. En todos los casos el demandante y el demandado están obligados á probar el fundamento de la demanda y de la excepción. Se ha establecido acerca de este punto una serie de probabilidades; (1) creemos inútil reproducirlas y discutir las; esto es inútil, en nuestro concepto; debiendo el juez decidir las cuestiones de intención según los hechos de la causa y no *a priori*.

§ II.—DE LA CAPACIDAD.

29. "Todos aquellos á quienes la ley no lo prohíbe pueden comprar ó vender." Esta disposición del art. 1,594 es una aplicación ó una repetición del art. 1,123, según el cual "toda persona puede contratar si no ha sido declarada incapaz por la ley. "El art. 1,125 designa á aquellos que son incapaces para contratar de una manera general, y agrega que también son incapaces aquellos á quienes la ley prohíbe ciertos contratos. Traducimos al título *De las Obligaciones* y al libro primero del Código Civil en lo que se refiere á las incapacidades generales; por ahora sólo tenemos que tratar de las incapacidades especiales para vender ó comprar. Estas incapacidades son una excepción á la regla de capacidad; es decir, que no hay otras incapacidades para vender ó comprar más que aquellas que la ley establece, y que éstas incapacidades son de estricta interpretación. Este principio se aplica á todas las excepciones; hay un motivo especial de aplicarlo al derecho de vender y de comprar; esta es una facultad que el hombre tiene por naturaleza, puesto que le

1 Aubry y Rau, t. V, pág. 339, nota 37, pfo. 349.

es necesaria para vivir; entendamos la vida en su más lata acepción; la existencia material es el medio, el desarrollo intelectual y moral es el objeto. Importa, pues, restringir las excepciones á los casos previstos por la ley; desde que no se está en el texto que establece la incapacidad, se vuelve á la regla que consagra la capacidad. Ha sido sancionado por aplicación de este principio, que las ventas entre padre, madre y sus hijos son válidas por el solo hecho de no prohibirlas la ley. (1)

30. El Código Civil establece una capacidad de vender y comprar entre esposos (art. 1,595), y los arts. 1,590 y 1,597 establecen las incapacidades para comprar. Hacemos á un lado, según el plan de nuestros trabajos, las incapacidades que están establecidas por leyes especiales.

*Núm. 1. De la venta entre esposos.*

31. El art. 1,595 dice: "El contrato de venta no puede tener lugar entre esposos más que en los tres casos siguientes." Es, pues, por excepción por que la venta se permite entre esposos; en principio está prohibida. Portalis ha expuesto los motivos de esta prohibición en muy buenos términos. "Se teme, dice, el abuso que pudiera hacer el marido de su autoridad y el que tendría su fuente en la influencia que la mujer puede procurarse por los dulces afectos que inspira. Estos motivos habían determinado á la mayor parte de las costumbres á prohibir las donaciones entre marido y mujer fuera del contrato de matrimonio. Entre personas tan íntimamente ligadas fuera de temer que la venta escondiera casi siempre una liberalidad." Es verdad que el Código Civil permite las donaciones entre esposos en los límites de lo disponible fijado, pero para impedir el abuso que se teme, las

1 Colmar, 15 de Noviembre de 1808 y 10 de Agosto de 1825 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 399).