

los elementos de los daños y perjuicios. La ley hizo, pues, bien en reservarlos. (1)

§ III.—DEL PRECIO.

66. Sin precio, dice Pothier, no hay venta. En la teoría del Código el precio es la causa de la obligación contraída por el vendedor de transferir la propiedad de la cosa. Si no hay precio el contrato está sin causa en cuanto al vendedor y, por consiguiente, es inexistente. Lo mismo sucedería si el precio fuera simulado, pues un precio ficticio no es un precio. Si el acta dice que el precio fué pagado al contado y está comprobado que esta enunciación es ficticia, la consecuencia será que no habrá venta. (2) Pero el acta, nula como venta, puede valer como donación si tal es la intención de las partes contratantes. Hemos dicho en el título *De las Donaciones* que la jurisprudencia de la Corte de Casación está en este sentido. En nuestra opinión el acta sería nula como venta y como donación. Si se admite la doctrina que la Corte de Casación ha consagrado, debe también admitirse que el acta será válida á título de liberalidad aunque fuera una acta privada, basta que el acta sea válida como venta; y la venta es un contrato no solemne. (3)

67. ¿Cuáles son las condiciones requeridas para que haya venta? El Código sólo exige una: es que el precio esté determinado y designado por las partes. Pothier agrega otras dos condiciones: el precio debe consistir en dinero y debe ser serio.

*Núm. 1. El precio debe consistir en dinero.*

68. El Código no dice que el precio debe consistir en di-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 46, núm. 24 bis V.  
2 Denegada, 14 mesidor, año XII (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 359).  
3 Douai, 14 de Junio de 1852 (Daloz, 1853, 2, 89). Compárese Aubry y Rau, t. IV, pág. 337, pfo. 349.

nero. Esta es la doctrina tradicional. ¿Por qué, en ausencia de una disposición legal, se admite que el precio debe ser estipulado en numerario? Es porque este es el único medio de distinguir la venta del cambio. Si os vendo mi casa y estipulo como precio la casa que os pertenece, será imposible distinguir cuál de ambas casas es objeto de la venta y cuál forma el precio. Se dijera en vano que las partes lo declararon en el contrato, no pertenece á las partes contratantes transformar una venta en cambio, pues ambos contratos están regidos por principios diferentes. Así la rescisión por causa de lesión no está admitida en el cambio (artículo 1,706); si dependiera de las partes designar como precio una de las cosas cambiadas, podrían, desnaturalizando así la convención, substraerla á la rescisión. Es, pues, necesario que independientemente de la declaración de las partes se pueda distinguir lo que, en un contrato, forma el objeto y lo que forma el precio. Y el destino del dinero es precisamente el de servir de precio; luego el precio debe consistir en dinero.

Si el pretendido precio consistiera en otra prestación que la translación de propiedad de la cosa, ya no sería una venta ni un cambio, sería una de estas convenciones que no han recibido nombre especial en el lenguaje de la ley y que por esta razón son innominadas. Semejante convención sería regida por los principios generales que están formulados en el título *De las Obligaciones* y no se podrían aplicar las reglas especiales que el Código establece para la venta ó para el cambio.

69. Desde que el precio consiste en dinero hay precio y venta. Ordinariamente el precio es una suma capital que el comprador paga inmediatamente ó en plazos que el contrato estipula. Puede también estipularse bajo la forma de renta perpetua ó vitalicia. Merlin lo ha contestado, pero su

opinión permaneció aislada, ésta no se apoya en ningún principio. Acabamos de indicar la única razón que se alega para exigir que el precio consista en dinero: es el signo representativo del valor de las cosas; y la renta, como lo suponemos, consiste en dinero; desde luego el objeto que la doctrina persigue está alcanzado; es imposible confundir un contrato que estipula como precio el pago de una renta de 5,000 francos con un cambio. Este también es de tradición. (1) Es verdad que en la venta vitalicia no hay capital, pero, una vez más, ¿qué importa? La única cosa esencial es que la prestación consiste en dinero.

70. Se ha sentenciado varias veces que la convención por la que el adquirente de un inmueble se obliga á mantener al vendedor durante toda su vida es una venta; la prestación de alimentos en naturaleza ha sido asimilada á una renta vitalicia constituida en dinero. (2) Estas decisiones son contrarias al rigor de los principios. La obligación contraída, en el caso, por el comprador es una obligación de hacer, luego no hay precio. Este es un contrato innominado. La cuestión, además, no tiene interés; se trataba de saber si el acta litigiosa era una liberalidad disfrazada; y á este respecto, no hay ninguna diferencia entre el contrato innominado que consiste en mantener al vendedor y la venta mediante una renta vitalicia. Si se hubiera atacado el acta por causa de lesión, se debiera en nuestro concepto haber deshechado la demanda, puesto que la lesión no vicia en general el consentimiento (art. 1,118).

*Núm. 2. El precio debe ser cierto y determinado por las partes.*

71. Según el artículo 1,571, el precio de la venta debe

1 Pothier, *Del retiro*, núm. 79. Aubry y Rau, t. IV, pág. 336, nota 24, párrafo 349. Lieja, 29 de Junio de 1830 (*Pasicrisia*, 1830, pág. 154). Compárese Merlin, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 18.

2 Burdeos, 7 de Agosto de 1849 (Daloz, 1850, 5, 662, núm. 12). Colmar, 23 de Enero de 1857 (Daloz, 1858, 2, 44).

ser determinado y designado por las partes. Esto no quiere decir que el contrato deba fijar el precio. Basta que la convención le dé á conocer con certeza. Pueden verse en los autores ejemplos que en su mayor parte son de teoría; (1) tomaremos algunas aplicaciones en la jurisprudencia.

Una persona se confiesa deudora de 1,150 francos; se dice en el acta que si no paga dicha suma en los plazos fijados, con sus intereses y costas, vende al acreedor una parte de un prado. Esto era una venta condicional. Un adquirente posterior pretendió que era nula porque el precio no estaba determinado. La Corte de Montpellier contesta que si el precio no estaba fijada en el acta ésta contenía todas las condiciones necesarias para determinarlo con certeza. (2) Fué sentenciado que el precio es seguro cuando la convención lo subordina á la medición del contenido del fundo vendido, puesto que, dice la Corte de Casación, el monto del precio depende de un cálculo aritmético. (3)

La ley dice que el precio debe ser determinado por las partes, lo que significa que, cuando el contrato, debe estar seguro; pero el art. 1,591 no exige que el escrito mencione el precio cuando ha sido pagado antes que se proceda á la redacción del acta; siempre que se esté seguro de que el precio fué pagado, no es necesario mencionarlo. Se dice en el acta que comprueba la cesión de un crédito que "la transmisión se hace mediante buen pago y satisfacción que el cedente declara y reconoce haber recibido del cesionario, y por el cual lo tiene por franco y descargado de todo cargo." Se pretendió que la cesión era nula por falta de precio. Esto era confundir el escrito que sólo sirve de prueba del contrato con el hecho jurídico de la venta. En el momento en que

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 338 y nota 35, pfo. 349 y los autores que citan.

2 Montpellier, 13 de Febrero de 1838 (Daloz, en la palabra *Venta*, número 195, 3<sup>o</sup>). Compárese Bruselas, 26 de Octubre de 1831 (*Pasicrisia*, 1831, página 276).

3 Denegada, 4 de Julio de 1848 (Daloz, 1848, 5, 364).