

este. Antes de él eran cuatro solamente : *compra y venta, locacion y conduccion, sociedad y mandato*. Pues aunque ya hacia mucho tiempo que se habia introducido el contrato enfitéutico, sin embargo unos lo referian á la compra y venta, y otros á la locacion y conduccion. De aquí es que el mismo Justiniano sigue en las *Instituciones* el antiguo uso, y no trata del contrato de enfitéusis en un título particular, porque tampoco lo habia hecho Cayo. Pero Zenon estableció el primero que la enfitéusis tuviese naturaleza singular y distinta de los demás contratos, y por tanto que no se refiriese ni á la locacion y conduccion, ni á la compra y venta. Desde este tiempo son cinco los contratos consensuales; *compra y venta, locacion y conduccion, enfitéusis, sociedad y mandato*; de todos los cuales trataremos ahora por su orden.

TÍTULO XXIV.

DE LA COMPRA Y VENTA.

§. DCCCXCVIII. El primero de los contratos consensuales es la *compra y venta*, cuya definicion han puesto en claro varones doctísimos, como Cujacio y Merilio, *Observ.* III. 28. Antiguamente juzgaba la mayor parte que la compra era un contrato consensual con el fin de trasferir el dominio de alguna cosa por cierto precio. Pero claramente demostró el célebre Merilio que se equivocaron en esto, pues el vendedor no está obligado á trasladar el dominio, sino que basta que entregue la cosa, y en el caso de ser reclamada esta, que esté dispuesto á prestar la eviccion. Sucede á vezes que no puede trasferir el dominio, aunque quiera; pues si el que no es dueño, sino solo poseedor de buena fe, vende una cosa, por la naturaleza misma de las cosas no puede trasferir al comprador

mas derecho que el que tenia él mismo. Así mejor se definirá la *compra y venta* diciendo, que es un contrato consensual por el que se entrega una cosa por cierto precio. Luego este contrato se perfecciona por el consentimiento, y se consume por la entrega de la cosa. Mas no se pregunta en este contrato, si se trasfiere ó no el dominio.

§. DCCCXCIX. De esta definicion pues fácilmente se infiere, cuáles son los requisitos esenciales de este contrato. Es de saber que para la mas acertada inteligencia de él, se ha de distinguir en todo contrato lo que es *esencial, natural y accidental*; y por esta razon suele ponderarse el tratado de Mozzio sobre los contratos, por distinguir diligentemente aquellos requisitos. Llamamos *esencial* en un contrato aquello sin lo cual no puede existir el contrato, sin que al instante pase á otro género: por ejemplo, sin precio no existe compra, pues no interviniendo precio, no habria compra, sino donacion. La locacion no puede existir sin merced, porque si esta falta, se hace aquella comodato. Luego el precio pertenece á la esencia de la compra, y la merced á la de la locacion. Es *natural* á los contratos aquello que suelen exigir las leyes: pero que sin embargo puede mudarse por los pactos: por ejemplo, las leyes quieren que el comprador se obligue al vendedor á la eviccion; y no obstante, si se conviniesen en otra cosa los contrayentes, á saber, en que no se preste la eviccion, será válida esta voluntad de los contrayentes; luego la eviccion es natural en la compra y venta. Es *accidental* lo que ni exigen las leyes ni lo prohiben, y por tanto se deja á la voluntad de los contrayentes: así, por ejemplo, que el precio de la compra deba ser en monedas de oro, ó de plata, que se haya de pagar junto y de una vez, ó por plazos, no lo disponen las leyes; y por tanto queda al arbitrio de las partes, como que pertenece á los requisitos accidentales de este con-

trato. Con estos antecedentes pues se entenderá fácilmente por qué decimos en este párrafo, que tres cosas pertenecen á la sustancia de este contrato, 1º consentimiento, 2º cosa ó mercadería vendida, y 3º precio: si falta una de estas cosas, el contrato dejará de ser compra y venta. De estos requisitos tratamos en este título: (a) *del consentimiento*, §. 900-904; (b) *de la cosa ó mercadería*, §. 905 y sig. (c) *del precio*, §. 906-909.

§. CM y CMI. El primer requisito es el *consentimiento*, el cual basta para la obligación, porque este contrato es consensual, §. 895. Como en el contrato consensual no se requiere mas que el consentimiento, de aquí la 1ª consecuencia es, que la compra y venta está perfecta, luego que se han convenido en el precio, *pr. Inst. h. t.*; y por tanto (a) no se requiere ni tradición de la cosa, ni palabras solemnes, ni escritura, sino que (b) tambien puede celebrarse este contrato entre ausentes, por agentes, cartas ó mediadores. Algunos podrán hallar duda en esto, porque ciertamente de la misma definición, §. 898, se deduce, que el fin de la compra y venta es la entrega de una cosa, ¿cómo pues diremos que la venta existe sin la tradición? Pero se responde, que la tradición no perfecciona el contrato, pues por la compra y venta se obligan tambien los contrayentes ántes de la tradición; la tradición es el efecto de la compra, á la que está obligado el vendedor. En pocas palabras, no decimos que se ha comprado, porque la cosa se ha entregado, sino que hemos comprado para que se entregue. Por lo demas esta primera consecuencia admite algunas escepciones, pues á veces solo el consentimiento no perfecciona el contrato; á saber, (a) si el comprador y vendedor se conviniesen en que la compra y venta se reduzca á escritura. Porque en este caso no se entiende perfecta la compra y venta ántes que se haga el instrumento, y se suscriba y selle por uno

y otro, *princ. Inst. h. t.* (b) Si se vendiese la cosa bajo de condicion suspensiva: por ejemplo, vendo una cosa por mil florines, si dentro de un año nadie ofrece mas. En tal caso no se perfeccionará la compra hasta que pase el año, y conste no haber ofrecido ninguno mejor condicion, *L. 1. L. 2. pr. ff. De adict. in diem.* (c) Si se comprase cosa consumible y no se hubiese pesado, numerado ni medido, *L. 34. §. 5. De cont. empt.* (d) Si se vendiese la cosa á condicion de probarse, como el vino; pues entonces ni se entiende que está comprada la cosa, ni pasa el peligro al comprador, hasta que se haga la prueba, *d. L. 34. §. 5. eod.* La IIª consecuencia será ya igualmente fácil de entenderse; á saber, que ántes de estar perfecto el contrato, hai lugar á que se arrepientan los contrayentes. IIIª Perfeccionado una vez el contrato, no se les permite. Sin embargo, si se ha dado prenda en el primer caso, y se vuelve atras el comprador, la pierde en pena de su inconstancia. Si muda de voluntad el vendedor, paga el duplo de la prenda por la misma causa, *pr. Inst. h. t.* Mas en el último caso, en que ya se ha perfeccionado la compra (1), tan léjos está de ser cierto que uno pueda apartarse del contrato, porque esté dispuesto á sufrir el daño,

(1) Estando ya perfecto el contrato de venta, aunque consienta el uno de los contrayentes en perder las arras, no podrá desistir de él, siempre que estas se hayan dado por parte del precio, ó en señal de la perfeccion del contrato, *L. 7. tit. 5. Part. 5.*; pero si se hubiesen dado para que sirviesen de pena al inconstante, no habrá dificultad en que perdiéndolas, desista el que no quiera estar á lo pactado. Con esta esplicacion se concilian las *LL. 7. tit. 5. Part. 3. y 2; tit. 10. lib. III. del Fuero real*, que parece convenir en que se disuelva el contrato, aun estando perfecto, perdiendo las arras. Insistiendo en lo dicho, se puede responder á esta *L. 10.*, 1º que habla del caso en que no está perfecta la compra, á lo cual da márgen la glosa de Montalvo en la letra *C. 40: 2º* que si se quiere entender de un contrato perfecto, se puede decir que las arras serian dadas, como para que sirviesen de pena, y no como señal de perfeccion de la compra ó parte del precio. Véase á

que ni siquiera es oído, aunque se preste á indemnizar al comprador los perjuicios, ó á dar el duplo, *L. 3. L. 6. C. De resc. vend.* La razon está á la vista, pues la compra y venta es un contrato nominado, y solo los nominados son de tal naturaleza que haya lugar en ellos al arrepentimiento, *L. 3. §. 2. L. 5. pr. seq. ff. De cond. causá datá, L. 5. §. 1. ff. De præscr. verb.* Dimos la razon de esta disposicion en nuestros *Elem. juris secundum Pand. part. 1. §. 360. p. 120.*

§. CMII — CM.V. Todo esto se deriva de la naturaleza de los contratos consensuales; pero hai otras consecuencias que se deducen de la naturaleza del mismo consentimiento. Por consentimiento se entiende un acto de la voluntad, por el cual, comprendiendo el entendimiento la bondad de una cosa, la aprueba y se dispone á conseguirla. De aquí pues se infiere que se oponen al consentimiento 1º el miedo y la fuerza, 2º el dolo, y 3º el error. Por lo que se pregunta ahora, si puede viciarse este contrato de compra y venta, y de cuántas maneras. De la fuerza y el miedo observamos, * que ninguno puede ser obligado á comprar ni á vender. Pues ¿quién diria que aprobamos aquello á que somos compelidos por fuerza ó miedo? Sin embargo algunas veces escusa esta fuerza la utilidad pública, que con razon es para el buen ciudadano la suprema lei (1). Así, por ejemplo, no es dudoso que el poseedor de gran copia de trigo puede ser obligado en tiempo de hambre pública á venderlo á precios arreglados. Tampoco puede decirse que faltó á lo justo Felipe II,

Hermosilla en las adiciones de la glosa primera, especialmente en la tercera, sobre la *L. 7. tit. 5. Part. 5. fol. 55.*

(1) Tampoco anula la venta la fuerza, cuando el poseedor de granos los vende por un precio justo en favor de la religion, ó en favor de la independencía de su nacion y soberano, Véase á Sala en la *Illustracion, lib. 2. tit. 40. § 47.*

rei de España, cuando publicada en Ambéres la Biblia poliglota, mandó por edicto que todas las iglesias de España adquiriesen un ejemplar. 5º La compra y venta producida por fuerza y miedo es nula *ipso jure*, y á vezes tambien se rescinde por la accion *quod metus causá* (por causa de miedo), *L. 3. 4. 5. 7. y ult. C. quod metus causá.* Porque ¿qué cosa hai tan contraria á la buena fe, que es el fundamento de los contratos consensuales, como la fuerza y el miedo? *L. 116. ff. De R. J.* Ni conviene mejor á la buena fe del contrato el *dolo*. Sin embargo los juriconsultos distinguen aquí entre el dolo que *da causa al contrato*, esto es, por el cual uno induce astutamente á otro á que compre ó venda, y el *incidente*, que aparece en el mismo contrato. Acerca del primero establecen que anula la compra; y respecto del último, que debe ser indemnizado por la accion *empti venditi* (de lo comprado y vendido). El fundamento de esta doctrina se halla en la *L. 7. pr. ff. De dolo malo*. Con todo la rechaza abiertamente Gerardo Noodt, varon insigne en la jurisprudencia, en el tratado *De formulá emendandi doli mali*, y en el *Commentar. ad tit. ff. De dolo malo*; pues en uno y otro lugar juzga aquel docto varon, que el contrato de buena fe, y por tanto la compra y venta, siempre es nula, bien dé causa al contrato el dolo, bien aparezca en él. Mas no pudiéndose defender esta opinion sin violentar el testo, no podemos de ningun modo conformarnos con él en este punto. Últimamente tambien el *error* se opone al consentimiento; pues si me equivoco en la cosa, ciertamente no consiento en ella, sino en otra que estaba entonces presente á mi imaginacion. Pero no es solamente de un género el error: unas vezes es *esencial*, otras *accidental*. 7º Si es esencial, el contrato es nulo; si accidental, subsiste la compra; pero se concede al que padeció el error, la accion *quanti minoris* (ó del menor valor) para

la indemnizacion del daño, esto es, si errase el comprador, el vendedor le restituiria tanto cuanto vale de ménos la cosa, ó lo que el vendedor recibió sobre el justo precio. Mas cuando hai error *esencial*? Se responde, que cuando erramos ó en la *cosa*, por ejemplo, juzgando oro lo que es plomo dorado; ó en el *cuerpo*, por ejemplo, creyendo comprar á Estico, y comprando en realidad á Dromo; ó en los *atributos de la cosa*, tales que faltándole algunos, se nos hace del todo inútil, por ejemplo, comprando un siervo que es furioso ó paralítico. Si erramos en las demas circunstancias, se considerará el error como accidental.

§. CMV y CMVI. Vimos el primer requisito esencial de la compra y venta, que es el *consentimiento*; sigue ahora otro, á saber, la *cosa ó mercadería*. Se establece, 1º que *pueden venderse todas las cosas que están en el comercio*: bien existan ó bien haya esperanza de que existirán. Por tanto tambien la esperanza puede venderse; por ejemplo, en las loterías ¿qué otra cosa se compra mas que la esperanza? Pueden venderse las cosas futuras, v. gr. los frutos del año que viene. Pueden venderse las cosas incorpóras, v. gr. una herencia, una accion, el derecho de cazar, la jurisdiccion, etc.; y aún las cosas ajenas están en el comercio y pueden venderse, *L. 28. ff. De contr. empt.*, sin que esta compra perjudique al dominio, pues al señor de este le queda entero el derecho de vindicar la cosa donde quiera que la halle; sino porque aquella compra y venta produce accion y obligacion entre el comprador y vendedor. Acaso se preguntará, si el socio puede vender la cosa comun; mas la respuesta está en la *L. 43. §. 17. ff. De act. empt.* 2º *Las cosas que están fuera del comercio no pueden venderse*. De aquí se deduce fácilmente la razon por que no pueden venderse las cosas que han perecido, pues que ya no existen; ni los *hombres libres*, ni las cosas de *derecho divino* ni las *públicas* porque

están fuera del comercio de los particulares; ni las cosas ú objetos de comercio *prohibidas por leyes especiales*, que hoi dia se llaman vulgarmente de contrabando, por ejemplo, la pólvora, tratándose de venderla á los enemigos, las armas, naves, máquinas de guerra, etc. Los antiguos contaban tambien en esta clase las cosas perjudiciales y pestíferas, como venenos, libros de doctrina reprobada, y otras cosas de este género (1).

§. CMVII y CMVIII. Falta el tercer requisito esencial de este contrato, el *precio*; sin el cual ni se compra ni se vende. Mas aunque en cierto sentido se llama precio todo lo que se da por alguna cosa, como en Plauto, *Menæchm. act. 5. sc. 6. v. 9. y sig.*

*Verbera, compedes, molæ, magna
Lassitudo, fames, frigusque durum
Hæc sunt pretia ignaviæ;*

sin embargo, tomado propiamente este vocablo, significa solo el dinero contado que se paga en la compra por la

(1) Las cosas ajenas, aunque están fuera del comercio, pueden venderse, segun la *L. 19. tit. 5. Part. 5. y L. 6. tit. 10. lib. 3 Fuero real*. No se quiere decir con esto que semejante venta pueda perjudicar al verdadero señor de la cosa, á quien queda el derecho á salvo para vindicarla en donde quiera que la encuentre. Acerca de la cual dispone la lei de la Partida citada, que si el comprador sabe que la cosa es ajena, cuando la compra, no está obligado el vendedor á restituírle el precio despues de vindicada por su dueño, en castigo de su mala fe. Pero si compró con buena fe, esto es, creyendo que compraba á su verdadero dueño, está obligado el vendedor, no solo á pagarle el precio, sino tambien á resarcirle de los daños y perjuicios que se le hagan, siendo por su culpa, *L. 6. tit. 10. del Fuero real*, que dejamos citada. Tambien nos parece conveniente advertir que la *L. 3. tit. 12. lib. 10. Nov. Rec.* prohibe á los corregidores, gobernadores y oficiales de estos comprar bienes raizes en el territorio de su jurisdiccion: Si el vendedor fuere inducido á vender en virtud de ciertas condiciones que despues no se le cumplen, puede separarse del contrato; pero fuera de este caso, aunque la entrega del precio se demorase, permanece obligado, y solo tiene derecho á pedir la entrega de aquel y sus intereses.

cosa, §. 2. *Inst. h. t. L. 4. §. 4. ff. De contr. emt.* Pues lo que paga el arrendatario no se llama precio, sino *merces* (merced) de *merendo*, y no se denomina precio sino impropriamente, *L. 28. §. 4. ff. Locat. L. 40. ff. De adquir. poss. L. ult. §. ult. ff. De leg. rhodia de jaet.* Y de aquí se infiere la diferencia entre la compra y permuta, pues si por la cosa se da dinero contante, será *compra*; si una cosa por otra, será *permuta*. Sobre lo que también discordaban, según costumbre, los sabinianos y proculyanos: aquellos juzgaban que también se hacía la compra con otras cosas más que con el dinero; estos opinaban que necesariamente había de consistir el precio en dinero. Pero fundándose toda la controversia en dos pasajes de Homero citados en el escolio del §. 908, y no favoreciendo á los sabinianos el uso común de hablar, con razón decidió contra ellos la cuestión el emperador Justiniano en el §. 2. *Int. h. t.* Mas suele preguntarse, si se ha pagado parte en dinero, parte en otra cosa, como trigo, ¿se debe entonces creer que se celebra una compra ó una permuta? *Carpz. Part. II Cont. 32. def. 45. 2. 7*, juzga que se debe presumir á favor de la permuta, por ser contrato antiquísimo entre los hombres, é introducido ántes que se acuñase la moneda. Pero se equivoca en esto indudablemente, pues la presunción no está á favor de las cosas más antiguas, sino de aquellas que suceden más comúnmente; é inventada la moneda, no usaron ya los hombres de la permuta sino de la compra, para adquirir lo necesario.

§. CMIX. Hemos visto que el precio es esencial requisito de este contrato. Ahora examinaremos, cuál debe ser este precio. Tres son sus atributos, pues debe ser 1º *verdadero*, 2º *justo*, 3º *cierto*. 1º Debiendo ser verdadero, fácilmente se entiende que es de ningún valor la venta imaginaria. De aquí es que no puede venderse por un cuarto una

barra de plata, *L. 46. ff. De locat.*, pues no sería compra y venta, sino donación encubierta bajo otro nombre, *L. 38. ff. h. t.*; y por tanto, si, por ejemplo, vendiese el marido á la mujer un predio por muy poco dinero, no valdría esta compra, porque á la verdad es simulada y una mera donación, la cual no puede celebrarse entre marido y mujer por Derecho romano, *L. 28. ff. eod.* 2º Dijimos que el precio debe ser justo (1), pues aunque este, en el caso de no estar determinado por la ley, admite alguna extensión, y por tanto pueden convenirse recíprocamente el comprador y vendedor, no obstante por la *L. 2. C. De resc. vend.*, ó se rescinde el contrato, ó se ha de suplir el precio, si la lesión es enorme ó en más de la mitad. Últimamente, 3º también debe ser cierto, ó por convenio de las partes, ó por relación á otra cosa; por ejemplo, vendo en la cantidad que compré, ó por el dinero que tengo en el arca, *L. 7. §. 4. ff. h. t.* Mas se pregunta, si puede dejarse el señalamiento del precio al arbitrio de un tercero, v. gr.: vendo al precio que crea

(1) Para la mejor inteligencia de este párrafo es necesario advertir, que el precio justo es de dos maneras, uno legítimo y otro natural: el primero es el que por la ley está determinado; natural el que tienen las cosas en atención á la estimación que de ellas se hace, y á otras circunstancias; por lo cual admite bastante latitud. Cuando hai lesión en el contrato en la mitad del precio, ó se rescinde el contrato, ó se entrega lo restante, y esto aunque fuese comprada la cosa en almoneda; cuya acción dura hasta cuatro años después de verificado el contrato, *L. 2. tit. 1. lib. 40. Nov. Rec.* Pero no se rescindiré este, cuando la lesión no llega á la mitad del precio, á no ser por los menores; ni aún llegando á la mitad, si el comprador es perito y facultativo inteligente en la cosa comprada; ni cuando el vendedor fué obligado á vender; ni en las cosas que se venden por causas fiscales. En estos casos tendrá lugar la acción de lesión *enormísima* (llámase *lesión enormísima*, cuando el precio es dos tantos menor que el valor de la cosa.), aún cuando se hubiese renunciado; y esta acción dura veinte años, ó se puede entablar después de este periodo.

justo un hombre bueno. Se responde, que ó es cierta la persona en cuyo arbitrio se pone, ó incierta. Si incierta, nada se hace, porque á la verdad no existe consentimiento sobre una misma cosa, *L. 25. pr. ff. Locat.*; si es cierta, entónces ó es una tercera persona diversa de uno y otro contrayente, ó el mismo comprador. En el primer caso vale este arbitrio, con tal que aceptándolo la persona, valúe la cosa, §. 1. *Inst. h. t.* En el segundo se entiende que nada se ha hecho, porque si dijese: vendo en lo que quieras, podría querer no dar nada, ó un precio excesivamente injusto, en lo que yo no consentí nunca, porque quise vender, *L. 35. §. 1. ff. h. t. (1)*

§. CMX. Todavía falta indagar tres cosas en este contrato, 1ª qué obligacion produce, §. 910; 2ª para quién es el peligro de la cosa vendida, §. 911; y 3ª qué acciones nacen de él, §. 912 — 915.

1º Si preguntamos qué obligacion produce este contrato, responderemos, que de parte del comprador resulta la de pagar el precio, y de parte del vendedor la de entregar la cosa ó mercadería. Vamos á examinar ambos puntos. 1º El comprador debe el precio, y con él ha de satisfacer necesariamente al vendedor que confíe en su palabra. Por tanto, si el comprador no paga, ni el vendedor fia de él, tampoco se trasfiere el dominio por la entrega ó tradicion, *L. 19. ff. De contr. emt.* De aquí es que no se puede compeler al vendedor por la accion *empti* (de compra) á que entregue la cosa, *L. 11. §. 2. fin. L.*

(1) Todos los que pueden consentir libremente, pueden vender. Se exceptúan los hijos de familia, á no ser en los bienes castrenses, los estudiantes que tienen licencia de aquel que los tiene en el estudio, y los tutores y curadores sin intervencion judicial, *l. 4. tit. 7. lib. 1. Novísima*. Los clérigos están inhibidos de comprar y vender por via de negociacion, ya sea por sí mismos, ó por medio de otros, tanto por Derecho canónico como por el real, *Conc. trid. sess. 22. De reform. cap. 1. L. 46. tit. 6. Part. 1.*

13. *L. 8. ff. De act. empt.* 2º El vendedor debe entregar la cosa. De aquí es, que hasta entregarla no tendrá la accion *venditi* para pedir el precio, *L. 25. ff. De act. emt. et vend.*, pues no puede hacer que se cumpla el contrato, no habiéndolo cumplido él por su parte. ¿Quién tendría paciencia para oír á los Gracos tachar á otros de sediciosos? Por lo demas de aquí se deriva naturalmente que en este contrato es igualmente de ambos el provecho y el peligro, pues el comprador recibe la cosa y paga el precio, y el vendedor toma el precio, pero entrega su cosa. Así que, prestándose la culpa leve por uno y otro contrayente, cuando es igualmente de ambos la comodidad, §. 788. 2, fácilmente se infiere que el comprador y el vendedor deben prestar mutuamente la misma culpa con el dolo y culpa lata, *L. 23. ff. De R. J.*

§. CMXI. IIº Tocante al peligro y provecho de la cosa vendida, entendemos por *peligro* el caso en que perece la cosa, y por *provecho* la utilidad que proviene de la cosa vendida. Por tanto el sentido de la cuestion es, si la cosa vendida, mas todavía no entregada, perece, ¿de quién es el daño? Y si la cosa, vendida y no entregada, tiene algun aumento, como hallándose un tesoro en la casa que se vendió, ¿de quién es este provecho? del comprador, ó del vendedor? Nuestras leyes responden, que desde que la compra y venta se ha perfeccionado, aunque no se haya verificado la tradicion, al punto pasa al comprador el peligro y el provecho, §. 3. *Inst. h. t. L. 8. pr. ff. De peric. et comm. rei. vend.*; esceptuando cuatro casos; á saber, 1º si pereciere la cosa por dolo ó culpa lata ó leve del vendedor, pues dijimos que uno á otro se debian prestar la culpa leve. 2º Si el vendedor tomase este caso á su cargo y riesgo, pues entónces está obligado en virtud de su pacto, *L. 1. pr. ff. eod.* 3º Si la cosa pereciere de resultas de algun vicio antiguo, por ejemplo, si muriendo un

caballo despues de la venta, y reconocido, apareciese que tenia dañados los intestinos, *L. 1. L. ult. C. h. t. 4º* Si vendida la cosa á condicion de probarse, no se hubiese probado todavía, ó se vendiese por cierta medida, número ó peso, y aún no se hubiese medido, contado ó pesado, pues entónces aún no está perfecta la compra y venta, como se dijo arriba en el §. 900 y 901. Así está ordenado en nuestras leyes; pero podria tal vez parecer á alguno contrario al mismo espíritu de ellas, pues los principios del Derecho establecen que la cosa perezca para su dueño, *L. 9. C. De pign. act.* Los mismos quieren que ántes de la tradicion permanezca dueño el vendedor, y por consiguiente que no pase el dominio al comprador hasta que siga la tradicion. ¿Cómo pues puede decirse que la cosa perece para el comprador, no siendo todavía dueño? Además las comodidades y utilidades percibidas de la cosa son accesorias de ella. De quien es la cosa, son sus accesorias: siendo pues la cosa ántes de la tradicion del vendedor, ¿cómo puede decirse, salvando los principios del Derecho, que el provecho pasa en el momento al comprador, aunque todavía no se haya entregado la cosa? Pero respondemos que este peligro y provecho no pasa al comprador por esta razon, sino por otra; á saber, porque luego que la compra se ha perfeccionado, el vendedor debe la especie, esto es, la cosa vendida. Ahora bien, librándose el deudor de una especie, al momento que perece esta, *L. 23. L. 49. pr. ff. De verb. obl.*, es consiguiente que tambien se libra el vendedor, cuando perece la cosa vendida; y así no reside el peligro en el mismo, sino en el comprador: y no habiendo nada tan justo como que perciba el provecho aquel que sufre las incomodidades, con razon coligieron de aquí los jurisconsultos, que tambien pertenecian al comprador las utilidades de la cosa vendida. No puede negarse que en cierto modo es

esto algo duro, y así es que en otras muchas legislaciones está determinada otra cosa; por ejemplo, en Sajonia, donde en las cosas inmuebles se requiere la declaracion judicial, no pasa al comprador el peligro y provecho de la cosa vendida hasta que se haya verificado en debida forma aquella declaracion, *Carpzou, Part. II. cap. 39. def. 35.*

§. CMXII — CMXV. Últimamente, IIIº falta hablar de las acciones que nacen de este contrato. 1º Este contrato es bilateral, es decir, que por él uno y otro contrayente se obligan: luego nacen de él dos acciones (1). La obligacion de uno y otro contrayente existe desde el principio, y se deriva de la misma naturaleza del contrato; y por consiguiente una y otra accion es directa, §. 782. 3º Siendo nominado el contrato de compra y venta, se infiere que ambas acciones deben tomar su nombre del contrato, §. 782, y por tanto debe llamarse accion *empti venditi* (accion de compra y venta). Se distinguen estas acciones segun el actor. Si el comprador se dirige á conseguir la

(1) Á mas de las dos acciones que Heineccio esplica, y se conocian entre los romanos en este contrato, se hallan en nuestras leyes otras dos, y son la *redhibitoria* y la *estimatoria*. La primera tiene lugar, cuando se venden bienes que tienen vicio, tacha ó enfermedad; ya sean raizes, como heredad ó campo que cria yerba, casa ú otro edificio que debe servidumbre ó tributo, ya muebles: todo lo cual, no habiéndolo manifestado al comprador, puede intentar contra el vendedor, dentro de los seis meses primeros siguientes al día de la celebracion de la venta, dicha accion, llamada *redhibitoria*, á efecto de que se rescinda el contrato, restituyéndole el precio y volviendo él la cosa, *L. 63. tit. 5. Part. 3.* — No intentándose en el tiempo establecido la primera accion, puede usar el comprador, en los seis meses restantes, de la segunda, que se llama *estimatoria* ó *quanti minoris*, á efecto de que el vendedor le devuelva el ménos valor que la cosa vendida tiene por el defecto, tacha ó vicio que ocultó; de suerte que en el preciso término de un año, contado desde la fecha del contrato, ha de usar de ellas, y pasado, ninguna puede intentar. Mas si el vendedor manifestase el vicio de su cosa, ó el comprador renunciase estas acciones, no podrá despues pretender cosa alguna.

cosa, se dice accion *empti* (de compra); si el vendedor intenta que se le pague el precio, se llama accion (de venta) *venditi*: de una y otra trataremos separadamente. 1.º Á quién se da la accion (de compra) *empti*? Al comprador ó su heredero, con tal que haya pagado el precio, §. 910. Contra quién? Contra el vendedor ó su heredero, mas no contra un tercer poseedor. Para qué? Para conseguir todo lo que se debe al comprador por este contrato. Y se le debe 1.º la entrega de la cosa, de la que no se libra el vendedor, aunque ofrezca su valor, *L. 11. §. 2. ff. De act. empt.* 2.º La libre posesion de la cosa. 3.º Los frutos y las acciones. 4.º Los muebles fijos y estables (*fixa vineta*) que de tal modo están unidos á la cosa, que se han destinado para su uso perpetuo; de los cuales habla la *L. 17. pr. y §. 6. L. 28. §. 2. ff. De act. empt.* 5.º Si la entrega no se hace por culpa del vendedor, su estimacion, *L. 1. pr. L. 11. §. 9. ff. h. t.* Últimamente, 6.º la indemnizacion de todo el daño causado por culpa leve, §. 910, 4.º 11.º Á quién se concede la accion (de venta) *venditi*? Al vendedor que ya entregó la cosa y á su heredero. Para qué? Para conseguir todo lo que se debe al vendedor por el contrato. Y se le debe, 1.º el precio prometido; 2.º los intereses desde el tiempo de la tardanza, porque es contrato de buena fe, en el que se deben intereses por sola la demora, aún no prometiéndose; y 3.º el resarcimiento del daño originado, aunque solo sea por culpa leve (1).

(1) Como Heineccio no habla de los pactos que pueden entrar en la celebracion de la venta y compra, los indicaremos nosotros por via de apéndice á este tratado. No solo se puede celebrar puramente, sino bajo condicion, esto es, poniendo el uno al otro de los contrayentes ciertas condiciones, que podemos llamar *pactos anadidos*. Los mas solemnes que se pueden poner y son permitidos en este contrato, son los pactos llamados de *retrovendendo*, *comisorio* y de *senalamiento de dia* (*addictionis in diem*), *LL. 38. 40. y 42. tit. 3. Part. 5.* Por el primero se verifica la venta con la precisa calidad y condicion de que para

TÍTULO XXV.

DE LA LOCACION Y CONDUCCION.

§. CMXVI. Hasta aqui hemos hablado del primer contrato consensual, la compra y venta. Sigue el de la *locacion y conduccion*. En él se ha de considerar, 1.º la definicion, §. 916; 2.º la division, §. 917; 3.º los atributos esenciales, §. 918-923; 4.º la obligacion que de él nace, §. 924-926; y 5.º las acciones, §. 927-929. La definicion es fácil:

cierto dia, mes y año ha de restituir el comprador la misma cosa vendida al que se la vende ó á sus herederos, en la forma que la recibe, sin demora alguna, volviéndosele el precio; y que por ningun pretesto la ha de poder vender, gravar, ni de cualquiera otro modo enajenar hasta que pase el tiempo prefinido, y si lo hiciere, sea nulo. Ordenada en estos términos la venta, es lícito el contrato, *L. 42. tit. 5. Part. 5.*, y el comprador puede usarla y disfrutarla, mas no venderla hasta que espire el tiempo prescrito; pero el vendedor puede darle tambien facultad para esto, quedando siempre el segundo comprador con la obligacion de restituirla, y la accion de vindicarla en su fuerza y vigor. Por el pacto comisorio se obliga el comprador á que, si no satisface el precio de la cosa comprada para cierto dia, queda por el mismo hecho nula la venta, se tiene por no trasferido el dominio de la alhaja, y sus acreedores no adquieren derecho á ella, y por lo mismo el vendedor gana la arra ó señal; bien que puede elegir uno de los dos medios, que son, ó pedir todo el precio, y que subsista el contrato, ó no querer que este valga, y retener la arra; pero no arrepentirse despues de hecha la eleccion, *d. lei.*

Si el comprador percibió algunos frutos de la alhaja vendida con pacto comisorio, debe entregarlos al vendedor, devolviéndole este la señal ó parte del precio que recibió, y no de otra suerte; y si los quiere, le ha de abonar las espensas hechas en sus labores y coleccion de ellos; pero si la alhaja se deterioró por su culpa, mientras la poseyó, está obligado á reintegrar al vendedor su decremento, *d. lei.*

Cuando se añade pacto de señalamiento de dia, recibe el comprador la cosa con la condicion de que si dentro de tanto tiempo (que señala) pareciere otro comprador que dé al vendedor y á su heredero