

## SECCION TERCERA

### DE LOS CONTRATOS

#### CAPITULO I

##### NOCIONES PRELIMINARES

1.—Vimos en la Sección anterior que, en virtud del derecho de **propiedad**, podemos, no sólo destinar a nuestro propio uso las cosas que nos pertenecen, sino también cederlas o enajenarlas, ya gratuitamente, ya en cambio de otros bienes o de simples servicios. Hemos aprendido, por otra parte, que cualquier individuo, sea o no propietario, tiene derecho de **obrar como lo juzgue conveniente** siempre que no infrinja la libertad igual de que gozan los demás hombres. Siendo así, resulta evidente que toda persona puede **celebrar un convenio con otra u otras personas, comprometiéndose a entregar tales o cuales bienes o a prestar tales o cuales servicios**, a condición de que con esto no se perjudiquen los intereses de un tercero. **El vínculo con que podemos ligarnos o comprometernos así para dar una cosa**

o prestar un servicio, constituye una obligación. Nada nos impide, pues, que nos obliguemos con Pedro o Juan, o con ambos a la vez, a transferirles el dominio de determinados bienes, o a prestarles determinados servicios, ora gratuitamente, ora en cambio de otros bienes o servicios. Ahora bien, **dase el nombre de contrato a todo convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación.** La diferencia entre contrato y obligación consiste en que mientras que ésta se refiere individualmente a cada obligado o contratante, el contrato se refiere a todas las partes que recíprocamente se obligan.

2.—Las obligaciones que dan origen a los contratos, son **personales** si ligan únicamente a la persona que los contrae, como sucede, por ejemplo, cuando un individuo se compromete a prestar un servicio a otro mediante una retribución convenida; y son **reales** siempre que afecten a determinada cosa y obren contra cualquier poseedor de ésta, como pasa, verbigracia, en el contrato de prenda, conforme al cual se constituye un derecho sobre algún objeto mueble para garantizar el pago de una cantidad que se adeuda.

3.—Los contratos son **unilaterales** si solamente una de las partes contratantes se obliga y **bilaterales** cuando resulta obligación para ambas partes; verbigracia: en la donación queda obligado únicamente el dueño de la cosa donada, en tanto que en la compraventa hay obligación para las dos partes contratantes; una queda obligada a entregar la cosa vendida y la otra a entregar el precio.

4.—Para ser **válido** todo contrato, debe llenar los siguientes requisitos:

**I.—Que los contrayentes hayan tenido capacidad para contratar.** Desde un principio manifestamos que un demente, un idiota, un imbécil, un sordomudo o un menor, no puede gobernar por sí mismo su persona ni sus bienes y que, por tanto, ninguno de ellos tiene aptitud para obligarse a contratar.

**II.—Que los mismos contratantes hayan prestado su mutuo consentimiento.** Sería totalmente contrario a la libertad individual que cualquiera persona tuviese derecho de imponernos su voluntad, sin obtener en manera alguna nuestro consentimiento, y de obligarnos a que le enajenásemos determinados bienes o le prestásemos ciertos servicios. Esto daría inmediato origen a la servidumbre y a la **esclavitud**, que, según sabemos, está severamente anatematizada en todos los países civilizados. Sabiamente, pues, declara el Código Civil que no puede existir ningún contrato si ambas partes contratantes no otorgan su **mutuo consentimiento**.

**III.—Que el objeto, materia del contrato, sea lícito**, esto es, no contrario a las leyes ni a las buenas costumbres, cosas que por ningún motivo debemos quebrantar nunca: sería escandaloso que pudiéramos obligarnos para matar, por ejemplo.

**IV.—Que el contrato se celebre con las formalidades que prescribe la ley.** Si ésta no dispusiese que los contratos deben de sujetarse a ciertas formalidades, a fin de que queden debidamente consignados la voluntad de las partes contratantes y sus derechos respectivos, casi no habría un solo contrato que a la larga no suscitase cuestiones más o menos difíciles; muchos contratantes, unos por olvido, otros por mala fe, llegarían a negar entonces los compromisos que hubieran contraído, mal que es preciso evitar.

Las obligaciones pueden ser, además, **condicionales o puras**, esto es, depender o no de un acontecimiento futuro e incierto; por ejemplo, un profesor se obliga con uno de sus discípulos a regalarle un reloj: si la entrega de éste depende de que el discípulo obtenga buenas calificaciones en el próximo examen, la obligación es **condicional**, y por lo contrario, si no depende de acontecimiento alguno, es **pura**.

Las obligaciones pueden ser asimismo a **plazo, conjuntivas, alternativas y mancomunadas**.

Es obligación a **plazo** aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado cierto día que necesariamente ha de llegar; verbigracia, si estando en marzo se conviene en pagar una cantidad de dinero el día 10 del siguiente mes.

Hay obligación **conjuntiva** cuando uno de los contratantes se compromete a la vez a entregar diversas cosas o a prestar diversos servicios.

La obligación es **alternativa** si el obligado se ha comprometido únicamente a uno de dos servicios o a una de dos cosas, o a un servicio o a una cosa; en tal caso, cumple su compromiso prestando cualquiera de esos servicios o cosas; pero no puede contra la voluntad del adquirente, prestar parte de una cosa y parte de otra, o ejecutar en parte un hecho.

Cuando dos o más personas tienen derecho de exigir del deudor, cada una por sí, el cumplimiento **total** de la obligación, se dice que hay **mancomunidad activa**; por ejemplo, José recibe quinientos pesos de Pedro y de Juan, y se compromete a pagarlos íntegramente a cualquiera de ambos acreedores que primero se los cobre. A la inversa, habrá **mancomunidad pasiva** si dos o más deudores re-

portan la obligación de **prestar** en su **totalidad**, cada uno por sí, la cosa o servicio, materia del contrato; verbigracia: Enrique entrega tres mil pesos a Pedro, Luis y Tomás a la vez, reservándose el derecho de exigir el pago total de la deuda a cualquiera de los tres deudores.

Si el **cumplimiento** de los contratos y la **revocación o modificación** de los mismos dependiesen exclusivamente de una de las partes contratantes, muy pronto surgiría el abuso con gran perjuicio de las personas de buena fe; nada más fácil entonces que un individuo obtuviera de otro una suma de dinero, por ejemplo, ofreciendo en cambio entregar una cosa dentro de cierto plazo, y que, a última hora, anulase su compromiso, después de haber disfrutado por algún tiempo de tal suma y de haber privado del goce de ella a su dueño. Por esto previene el Código Civil que los contratos legalmente celebrados sean puntualmente **cumplidos**, que no puedan **revocarse** ni **alterarse**, sino por mutuo consentimiento de las partes contratantes, y que si el obligado en un contrato deja de cumplir su obligación, pueda el otro interesado exigir judicialmente el pago de los daños y perjuicios que haya sufrido y, además, el **cumplimiento** de lo convenido o la **invalidación** del contrato.

6.—Suele suceder que el que adquiere una cosa en virtud de un contrato, sea **privado** después judicialmente del todo o parte de ella, en razón de un derecho de tercera persona, nacido con anterioridad a dicho contrato; esta expropiación judicial recibe el nombre de **evicción**.

Cuando se verifica, el que enajenó la cosa, si lo hizo de **buena fe**, queda obligado a entregar al

que sufrió la evicción, no sólo el precio íntegro que recibió por la cosa, sino también el valor de los gastos que el adquirente hubiere hecho, tanto a causa del contrato, como a causa de la evicción, y el de las mejoras útiles y necesarias que el mismo adquirente hubiere hecho en la cosa.

Si la enajenación fue de **mala fe**, el enajenante tiene, además, las obligaciones de devolver al adquirente el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo que se verifique la evicción, y de entregarle el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, más el valor de los daños y perjuicios que sufra por la evicción.

7.—Las causas que **extinguen** las obligaciones nacidas de los contratos, son varias; de ellas señalamos como principales:

I.—La entrega de la cosa o cantidad, materia del contrato, o la prestación del servicio que se hubiere prometido; esto es, el **pago o cumplimiento** del mismo contrato.

II.—Pedro se obliga a entregar, en cambio de un reloj, cien pesos a Juan, y queda siendo deudor de éste por lo mismo. Antes de que se haga el pago, Juan, por uno o por otro motivo, llega a ser a su vez deudor de Pedro por igual suma. Como sería perfectamente inútil que Pedro pagase a Juan los cien pesos, precio del reloj, y que Juan se los devolviese en seguida para saldar su propia deuda, ambos créditos deben **extinguirse** desde el momento en que Pedro y Juan reúnan la calidad de deudores y acreedores recíprocamente. Dase el nombre de **compensación** a esta extinción de las obligaciones.

III.—Si después de celebrado un contrato, am-

bos contratantes lo modifican de una manera **substancial**, por ejemplo, sustituyendo una deuda nueva a la antigua, o conviniendo en que el pago lo haga una tercera persona, la primera obligación queda **extinguida** a causa de la nueva que se contrae; dicese que hay **novación** cuando las obligaciones se extinguen de este modo.

IV.—Si yo celebro un contrato con Luis, tengo derecho indudablemente de renunciar a las prestaciones que me son debidas, o sólo a una parte de ellas. Esta renuncia se conoce bajo el nombre de **remisión de la deuda** y es un medio frecuente de extinguir las obligaciones.

V.—La **prescripción**, de la que ya hablamos, es también una de las causas de extinción de las obligaciones.

8.—Los contratos pueden **rescindirse**, esto es, invalidarse, en algunos casos, verbigracia: si se celebran **fraudentemente** en perjuicio de los acreedores de cualquiera de los contratantes; Tomás tiene varios acreedores y, no obstante, enajena todos sus bienes, declarando falsamente que lo hace para pagar una deuda; podría dejar, así, burlados a sus acreedores y no pagarles lo que les debe, si la ley no otorgara a éstos el derecho de pedir que se **rescinda** tal enajenación, a fin de que los mismos no resulten perjudicados con la mala fe de Tomás.

Por último, deben considerarse **nulos** o no existentes todos los contratos que no reúnan las condiciones que la ley exige para su **validez**, a saber: capacidad de los contrayentes, mutuo consentimiento, legitimidad del objeto o materia del contrato, y celebración de éste con las formalidades que señala la ley.

## CUESTIONARIO

- 1.—¿Qué se entiende por contrato?
- 2.—¿En qué se dividen los contratos?
- 3.—¿Cuántas y cuáles son las condiciones que la ley exige para la validez de los mismos?
- 4.—¿Cuáles son las diversas especies que hay de obligaciones? ¿Qué se entiende por mancomunidad activa, y qué por mancomunidad pasiva?
- 5.—¿Qué previene nuestro Código Civil acerca de la ejecución de los contratos? ¿En qué casos hay derecho de cobrar daños y perjuicios?
- 6.—¿Qué se entiende por evicción? ¿A cuáles obligaciones queda sujeto el que enajenó una cosa que es después objeto de evicción? ¿A qué otras obligaciones queda sujeto, además, si la enajenación fue de mala fe?
- 7.—¿Cuáles son las causas principales que extinguen las obligaciones nacidas de los contratos?
- 8.—¿Cuándo pueden rescindirse los contratos? ¿Cuándo deben considerarse nulos o no existentes?

## CAPITULO II

### DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA, PERMUTA O CAMBIO Y SOCIEDAD

I.—Aunque es imposible que el hombre produzca por sí mismo cuantas cosas necesita para subsistir, como los alimentos que come, la casa donde habita, el hecho en que duerme, etc., y a pesar de que cada individuo se consagra casi siempre a una sola especie de trabajo, por ejemplo, a la agricultura o a la albañilería, no por esto se ve privado un hombre de las infinitas cosas que son extrañas a la producción a que se dedica. En un principio, cuando todavía no existía la moneda, dichas cosas eran adquiridas por medio de la **permuta** o **cambio** exclusivamente, esto es, dando unos productos por otros; después, ya creada la moneda, pudieron ser adquiridas por medio de la **compraventa**, o sea dando dinero por objetos. Así, hoy por hoy, cualquiera persona puede obtener las cosas que necesita, o bien dando en cambio otros objetos, o bien entregando a su dueño cierta suma de dinero. El Código Civil manifiesta que el contrato de **cambio** o **permuta** consiste en dar **una cosa por otra**, y que por el contrato de **compraventa** uno de los **contrayentes** se

obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.

2.—Indicaremos desde luego las reglas principales que rigen el contrato de **compraventa**, por ser éste hoy día mucho más frecuente que el de **permuta**:

I.—La **compraventa** se **perfecciona** y es obligatoria para ambas partes por el simple convenio de éstas en la cosa y en el precio, aunque no se entregue en seguida la primera ni se pague en el momento el segundo.

II.—Pueden ser objeto de **compraventa** todas las cosas susceptibles de **apropiación**, esto es, las que no están excluidas del comercio ni por su propia naturaleza ni por disposición de la ley.

III.—Como ningún individuo tiene derecho para vender las cosas que no le pertenecen, la ley previene que sea **nula** la venta de cosa ajena, y que el vendedor, si procede con dolo o mala fe, responda de **todos los daños y perjuicios**.

IV.—El contrato de **compraventa** no requiere, para su validez, **formalidad** alguna especial, excepto cuando recae sobre un **inmueble**; en tal caso, si el valor de éste no excede de **quinientos pesos**, la venta se hará por medio de un escrito **privado**, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos; si el valor del inmueble **excede de dicha suma**, la venta se consignará en **escritura pública**.

V.—El **vendedor** está **obligado a entregar** al comprador la cosa vendida, a **responder** de los defectos ocultos de la misma y a **garantizar** su propiedad y posesión pacífica.

VI.—Por su parte, **el comprador** debe cumplir  
D. U.—4.

todas las obligaciones que haya contraído y especialmente la de pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y modo estipulados, o, si no hubiese estipulación, en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

3.—Acerca de la **permuta o cambio**, bástanos decir que **se rige por las mismas reglas de la compraventa**, excepto las relativas al precio. La ley dispone, además, que el permutante que sufra **evicción** de la cosa que recibió en cambio, podrá **reclamar** la cosa que dió, si aun se halla en poder del otro permutante, o **exigir** su valor y los daños y perjuicios.

4.—El hombre no siempre trabaja aislado y por su sola cuenta. En una multitud de casos se **reúne** con otro u otros hombres, a fin de prestarse mutua ayuda y hacer, así, más eficaces sus esfuerzos en tal o cual género de producción, conviniendo previamente en **repartirse** de un modo equitativo las utilidades que obtengan. Esta congregación puede tener por objeto o bien el acercamiento de los esfuerzos de los **asociados**, o bien el de sus **capitales**, o bien, por último, el de ambas cosas a la vez. Verbigracia: Pedro y Juan, dos operarios que no cuentan con capital alguno, se comprometen a trabajar unidos durante un año, encargándose de la venta de libros viejos, y a repartirse por partes iguales las ganancias que realicen: aquí la asociación es de **simples esfuerzos** o industria. Pasados dos años llegan a ser dueños de mil pesos cada uno; no continúan entonces trabajando unidos; pero se obligan a juntar sus capitales y a comprar un terreno, con el objeto de dividirse también, por partes iguales, las ganancias o pérdidas que resulten:

en este caso la asociación es de **capitales únicamente**. Transcurren dos años más y el valor del terreno sube extraordinariamente. Pedro y Juan venden éste en dos mil pesos, y con tal suma establecen en común una tienda de abarrotes, obligándose a trabajar allí los dos personalmente y a dividirse, como antes, las pérdidas y ganancias. Esta asociación es, a la vez, de **esfuerzos o industria y de capitales**. Ahora bien, se da el nombre de **sociedad** al contrato por el cual dos o más individuos ponen en común sus bienes o su industria, o los unos y la otra juntamente, con el fin de dividirse entre sí el dominio de los bienes y las ganancias y pérdidas que obtengan, o sólo las ganancias y pérdidas.

5.—Las sociedades se dividen en **civiles y comerciales**: son comerciales las que se forman, como su nombre lo indica, para emprender **actos de comercio**, de los cuales hablaremos más adelante; son **civiles** todas las que no tienen por objeto dichos actos. Las primeras se rigen por el **Código de Comercio** y las segundas por el **Código Civil**; sin embargo, cualquiera sociedad civil puede regirse por las **reglas mercantiles**, si lo estipulan así los asociados.

Las sociedades se dividen, además, en **universales y particulares**; son **universales** cuando comprenden todos los bienes de los asociados o todas las ganancias que éstos puedan obtener; y son **particulares** cuando se limitan a ciertos y determinados bienes, a sus frutos o rendimientos, o a cierta y determinada industria.

6.—Toda sociedad debe celebrarse para **utilidad común** de las partes y cada una de éstas tiene que llevar a ella determinados bienes o determi-

aada industria. Síguese de aquí que es **nula** cualquiera sociedad en que se estipule que los provechos pertenezcan **exclusivamente** a alguno o algunos de los socios y **todas** las pérdidas a otro u otros. Esto no impide, por supuesto, que los socios acuerden que el reparto de las ganancias o pérdidas se haga de una manera **desigual**; por ejemplo, que a Pedro corresponda un veinticinco por ciento y a Juan un setenta y cinco.

#### CUESTIONARIO

- 1.—¿Qué se entiende por cambio o permuta, y qué por compra-venta?
- 2.—¿Cuáles son las reglas principales que rigen la compra-venta?
- 3.—¿Qué reglas rigen la permuta o cambio?
- 4.—¿Qué se entiende por sociedad?
- 5.—¿En cuántas y cuáles clases se dividen las sociedades?
- 6.—¿Cuáles son las reglas relativas al reparto de las pérdidas o ganancias?

### CAPITULO III

#### DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEPOSITO, PRENDA E HIPOTECA

1.—Hay ciertos contratos que tienen por objeto un bien mueble o inmueble; pero que no implican en modo alguno enajenación o transmisión de la propiedad, lo que sí sucede, por ejemplo, en los contratos de compraventa y de permuta o cambio. Si yo necesito una casa para vivir en ella con mi familia y no tengo dinero para comprarla, me limitaré a proponer a uno de tantos propietarios que me ceda simplemente el **uso** de su casa, ofreciéndole dar, en pago de este servicio, determinada suma periódicamente, por ejemplo, cada mes o cada año; si el propietario acepta mi oferta, me entregará la casa, no dejando por eso de ser dueño de ella. Ahora bien, **llámase arrendamiento el contrato por el que un individuo cede a otra persona el uso o goce de un inmueble por tiempo determinado y mediante un precio cierto.**

Dase el nombre de arrendador al que entrega la cosa en arrendamiento, y el de **arrendatario** al que la recibe.

2.—La **renta** o precio del arrendamiento puede consistir, ya en una suma de dinero, ya en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.