

hæc, neque acceptio sit lege prohibita.»

La segunda razón de los contrarios es, porque no hay justo título para retener lo que se da por un hurto, homicidio ó cosa semejante; pues estas acciones, lejos de merecer premio, son dignas de castigo. A esto responden Silvio, San Ligorio y Billuart, en los lugares citados, casi con unas mismas palabras. Pondré lo que dice Silvio: «Licet hujusmodi opera sint contra jus divinum, si quis tamen ea facere velit pro altero, non tenetur facere gratis, cum sint pretio æstimabilia; non quatenus mala, sed quatenus uni utilia, tali quali utilitate, et alteri damnosa, laboriosa, periculosa; quamvis ergo injustitiam committat in illum tertium cui nocet, et cui propterea tenetur restituere omnia damna, nullam tamen injuriam facit ei a quo pretium accepit; et ideo respectu illius ad nullam restitutionem tenetur. Confirmatur: si aliorum sententia esset vera, sequeretur militem conductum ad militandum in bello injusto, non solum debere restituere damna in quæ consenserunt et auxilium dederunt, sed etiam mercedem laboris et conductionis quam a conductore acceperunt; sequeretur etiam adulteram teneri ad restitutionem eorum quæ accepit pro adulterio: hæc autem omnia falsa sunt. In eandem sententiam facit lex 3.<sup>a</sup>, tit. De condict. ob turpem causam, lib. 12 Digestorum: «Ubi dantis et accipientis turpitudine versatur, non posse repeti dicimus: veluti si pecunia detur ut male judicetur.»

Las respuestas á otros argumentos de los contrarios y á alguna autoridad de Santo Tomás, véanse en San Ligorio, Silvio y Billuart, en los lugares citados.

**1077.** P. Si un hombre diese una cantidad de dinero á una mujer con el perverso fin de captar su voluntad para que sucumbiese á sus solicitudes, ¿la mujer haría suyo el dinero?

R. 1.<sup>o</sup> «Difficulus excusari potest mulier accipiens tale munus,» dice San Ligorio; porque excitaría más la pasión, alentaría la esperanza del solicitante, y daría señales de sospechosa castidad: «Matrona non est casta, quæ, cum rogatur, munera accipit,» dice San Jerónimo.

2.<sup>o</sup> Si la mujer ni explícita ni implícitamente prometió la cópula, no está obligada á restituirla; porque, como dice San Ligorio, «datio illa fuit omnino liberalis.» (Lib. 3, núm. 712.) (Véase el Código civil, art. 1271.)

P. ¿Las cosas espirituales pueden ser materia apta para un contrato?

R. Me remito á lo que se dijo con alguna extensión cuando se trató de la simonía.

#### ARTÍCULO IV

##### Del consentimiento necesario para el contrato.

**1078.** El consentimiento es como el alma del contrato, como se ve por su definición, *in idem placitum consensus*. El consentimiento debe ser interno, mutuo, deliberado y sensibilizado.

El consentimiento debe ser: 1.<sup>o</sup>, interno, porque es acto de la voluntad; 2.<sup>o</sup>, mutuo, porque si no hay aceptación, no obliga ni aún el contrato gratuito, como la donación; 3.<sup>o</sup>, debe hacerse con la advertencia y libertad necesarias para un pecado mortal; 4.<sup>o</sup>, sensibilizado, porque un hombre no puede obligarse á otro hombre si no hay aceptación externa. La sola voluntad sería *propósito*, pero no contrato. (Véase el art. 1272 del Código civil.)

**1079.** P. El que contrata exteriormente sin ánimo de contraer, ¿hace contrato válido?

R. 1.<sup>o</sup> En el fuero externo no se le creería, aunque dijese que no tuvo intención de obligarse; y con razón, porque se abriría puerta á muchos

fraudes; 2.<sup>o</sup>, en el fuero de la conciencia no sería contrato; pero como interviene engaño contra justicia conmutativa, el que no puso consentimiento debe restituir á la otra parte los daños que se le siguieron por la falta de cumplimiento de lo estipulado; 3.<sup>o</sup>, si el contrato fué oneroso y la parte inocente había cumplido ya lo que le tocaba, la otra parte debe cumplir lo que prometió fingidamente: y así el estuprador que obtuvo la cópula bajo la promesa *fingida* de matrimonio, debe casarse con la mujer, dice San Ligorio (lib. 3, números 643 y 709.)

**1080.** P. Si uno, sabiendo la obligación del contrato, quisiese contraerlo, pero con intención expresa de no obligarse, ¿sería válido el contrato?

R. Hay dos opiniones probables, dice San Ligorio (lib. 3, núm. 710). La primera dice que quedaría obligado en conciencia. Así juzgan Soto, Lesio y otros. La segunda dice que es más probable que no quedaría obligado en conciencia. Así piensa San Ligorio, siguiendo á Sánchez, Bonacina, Palao, los Salmaticenses, Cornejo y otros. La razón es, porque siendo *esencial* á todo contrato válido producir obligación, el que tiene intención *expresa* de no obligarse pone una condición contraria á la sustancia del contrato, que le anula; y lo prueba además con el texto in cap. fin., de condict. appost., ubi dicitur, quod «conditio contraria substantiæ matrimonii ipsum annullat, licet adsit intentio contrahendi;» pero debería restituir los daños que de su engaño se hubiesen seguido á la otra parte por la falta del cumplimiento, y aún cumplir lo pactado, si la otra parte había puesto lo que le tocaba, como se dijo en el párrafo anterior.

Por último, el que contrajo con ánimo de obligarse, pero sin intención de cumplir, es opinión comunísima que hace contrato válido y debe cumplirle, como se dijo en igual caso

hablando del voto. (Véase el número 601.)

**1081.** P. ¿Qué cosas se oponen al consentimiento del contrato?

R. El error, el dolo, la violencia y el miedo; y aún se pueden reducir á dos: miedo y error.

P. El miedo grave injusto, impuesto *a causa libera extrinseca ad extorquendum consensum*, ¿anula los contratos, ó da derecho para rescindirlos?

R. Véase el núm. 42: cuando se hicieron por miedo leve, véase el número 43, donde se declara cuáles son los contratos hechos por miedo grave, que *ipso facto* están ya anulados por el derecho. Acerca de los contratos gratuitos, véase el núm. 44. Sobre los contratos hechos por temor reverencial, véase el núm. 45.

**1082.** P. ¿El error anula el contrato?

R. 1.<sup>o</sup> Si el error es acerca de la sustancia de la cosa, el contrato es nulo, porque falta el consentimiento; como si compro un cáliz de oro y el que me dan es de plata, aunque sea con buena fe; porque el oro y la plata son cosas sustancialmente diversas.

2.<sup>o</sup> Si el error es acerca de la cualidad específica del contrato, también lo anula; como si yo quiero dar en *locación* un caballo, y el contrato se entiende como de venta.

3.<sup>o</sup> El error acerca de la persona, si es en los contratos *onerosos* y se conviene en el *justo precio*, es impertinente y de ninguna importancia la equivocación en la persona; pero si el contrato es *gratuito*, el error causa nulidad muchas veces; porque en esta clase de contratos el consentimiento del donante atiende principalmente *por lo común* á la persona del donatario ó agraciado, si no consta ó se presume con fundamento otra cosa.

4.<sup>o</sup> Si hay error en el *motivo* del contrato, unas veces anula y otras no. Cuando el error es acerca de la causa final, como cuando se da una limosna

á Juan porque se le creía pobre, y Juan es rico, la donación es nula; pero el contrato es válido si el error es solamente acerca de una causa impulsiva ó secundaria; como si doy limosna á un pobre, el cual finge que es virtuoso, y el pobre no tiene virtud. Este error es accidental. No obstante, San Ligorio añade á las palabras anteriores de Busembau: «Docet tamen Lessius, quod si error sit circa causam secundariam, licet donatio non sit irrita, esset tamen irritabilis a donante; immo, si donatarius sit causa erroris, tenetur ipse errorem detegere. In dubio autem, ait Lessius, restituendum pro rata dubii. Sed Croix adhæret Busembau cum Dicast.» (Libro 3, núm. 737.) \* Véase el art. 1265. \*

**1083.** La mayor dificultad consiste en determinar cuándo el contrato es nulo ó rescindible, si el error es solamente acerca de la cualidad de una cosa.

1.º Si el error es acerca de una cualidad de poca importancia, es opinión más común y más probable que el contrato es válido, y no ha lugar á rescisión; bien que, si hay perjuicio contra justicia conmutativa, debe indemnizarse al agraviado.

2.º Si el error es acerca de una cualidad de mucha importancia, y *dió causa al contrato* (esto es, que el contrato no se hubiera hecho si se hubiese tenido noticia de la circunstancia), algunos autores dicen que es nulo por falta de consentimiento; pero San Ligorio (lib. 3, números 714 y 715), tiene por más común y más probable la opinión de los que afirman que el contrato es válido, pero rescindible; que tan sólo no sería válido en el caso de que *contrahens expresse consentiat sub conditione, si talis adsit circumstantia, quia tunc qualitas transit in substantiam;* y así falta el consentimiento. \* (Véase el art. 1266.) \*

R. Los hay sin duda, y entre otros

## ARTÍCULO V

*De la obligación que nace del contrato.*

**1084.** Del contrato válido siempre nace obligación, ó natural y civil, ó natural solamente. Para graduar la naturaleza y gravedad de las obligaciones que nacen de los contratos, se ha de atender: 1.º, á la naturaleza de los contratos, pues cada especie de ellos tiene ciertas condiciones fijas que establecieron las leyes ó la costumbre, aunque *no se expresen* al tiempo de contratar; 2.º, á las convenciones privadas de los contrayentes, porque éstos muchas veces se obligan á más ó menos de lo que exige el contrato por su naturaleza; 3.º, si hubiese alguna duda insuperable, se acude, ó á una transacción amigable entre los mismos contrayentes, ó se nombran árbitros arbitradores, ó en último término se pone en manos del juez.

**1085.** P. Cuando en el contrato no se observaron las formalidades legales civiles necesarias para la validez del contrato en el fuero civil, pero se observaron las necesarias que exige el derecho natural, ¿el contrato obliga en conciencia?

R. Véase lo que se dijo (núm. 1043) acerca de los testamentos no solemnes, en que consta por otra parte la voluntad del testador, y aplíquese á los contratos, y véase á San Ligorio, lib. 3, núm. 711. Tan sólo añadiré que hay contratos anulados por el derecho *pro foro externo* y *pro foro conscientia*, según opinión común de todos los autores; acerca de éstos no hay cuestión, y para más aclarar este punto importante, atiéndase á la resolución de la pregunta siguiente:

**1086.** P. ¿Hay contratos en los cuales las leyes civiles produzcan (más ó menos probablemente) obligación, no sólo en el fuero externo, sino también en el fuero de la conciencia?

R. Los hay sin duda, y entre otros

se citan ordinariamente los siguientes: 1.º Cuando el dominio pasa de una persona á otra, como en la invención del tesoro; en la ocupación de los animales *feros* cuando recobraron su libertad, ó de los amansados que perdieron la costumbre de volver á sus guaridas, ó de las abejas que huyeron de su dueño y éste las perdió de vista.

2.º Cuando en lo que se debía según el derecho natural, el derecho civil quita la obligación de pagarlo por causas del bien social; como en el mutuo dado á los hijos de familia (exceptuados algunos casos), y en lo perdido al fiado en el juego. Estas leyes tienen también valor en el fuero de la conciencia.

3.º Cuando da derecho de reclamar lo pagado ya; como da al menor el derecho de repetir lo perdido en el juego, y á todos el de reclamar lo perdido en juegos prohibidos por la ley civil.

4.º Otras veces el derecho civil prohíbe el contrato, pero no le irrita *ipso facto*. La ley prohíbe ciertos juegos, pero no manda que el que gana restituya *ante sententiam judicis*. En este caso, el que gana á juegos prohibidos no está obligado á restituir *ante sententiam judicis*, con tal que el que perdió tuviese dominio y libre administración de lo que perdió, etc.

\* 5.º Otras veces la ley civil irrita del todo los contratos, como los testamentos de los jóvenes de uno y otro sexo menores de catorce años.

6.º Otras veces la ley prohíbe que los padres dispongan más de una parte de las dos que forman la legítima de los hijos como mejora de éstos y descendientes legítimos. (Véase el núm. 1024.) \*

Estas y otras leyes que el gobierno supremo de una nación da en favor del bien común (en virtud del alto dominio que tiene sobre los bienes de los ciudadanos), cuando están comúnmente recibidas por los teólogos

y por los canonistas y legistas como justas, es opinión comunísima que obligan en conciencia. Son leyes que se dan sin aceptación de personas, porque su beneficio ó daño es igual para todos; hoy por ti y mañana por mí.

**1087.** P. Cuando se duda si la ley manda, ó rescinde, ó anula tan sólo para el fuero externo, ó también para el fuero de la conciencia, ¿qué reglas hay para conocer la intención de la ley?

R. 1.ª La equidad natural: tal es, entre otros casos, el orden de preferencia que la ley civil señala en orden al pago de los acreedores.

2.ª Cuando se trata de cosas pertenecientes al bien natural ó divino, se ha de consultar de preferencia á los teólogos. Así es que éstos, *exceptuados algunos casos*, eximen al hijo de familia de la obligación de pagar el mutuo que recibió sin el consentimiento paterno, por los muchos daños que de esos préstamos se seguirían á la sociedad y á los mismos hijos, exceptuados los casos que se han expresado en su lugar.

3.ª Se ha de atender al uso común y costumbres de las personas timoratas. Así vemos que se admiten como lícitas las donaciones manuales *moderadas* en las materias en que la ley civil las prohíbe en general; porque se interpreta que tal es el espíritu de la ley.

4.ª Cuando en algún caso particular no bastan las reglas anteriores, ha de ser preferido el poseedor, como dice San Ligorio, lib. 3, núm. 711, siguiendo á graves autores. \* Según el Código civil, si la ley exigiere el otorgamiento de escritura ú otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente á llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez; debiendo cons-

tar en documento público, al tenor del art. 1280: 1.º, los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación ó extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; 2.º, los arrendamientos de estos mismos bienes por seis ó más años, siempre que deban perjudicar á tercero; 3.º, las capitulaciones matrimoniales y la constitución y aumento de la dote, siempre que se intente hacerlos valer contra terceras personas; 4.º, la cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios ó de los de la sociedad conyugal; 5.º, el poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado ó que deba redactarse en escritura pública, ó haya de perjudicar á tercero; 6.º, la cesión de acciones ó derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública. También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno ó de los dos contratantes exceda de 1.500 pesetas. (Véase el art. 1279.)\*

## ARTÍCULO VI

*Del contrato condicionado y del jurado.*

**1088.** La condición es una cualidad de un contrato que muchas veces suspende su obligación hasta que la condición se verifique. Hablaré tan sólo de algunas condiciones más comunes que piden explicación; omito otras muchas, que pueden verse en los autores juristas.

1.º Hay en los contratos algunas condiciones *tácitas* que se sobrentienden y equivalen á las expresas. Si las partes no se avienen amigablemente sobre su inteligencia, hay que acudir á hombres buenos ó al juez.

2.º Cuando las condiciones torpes

se oponen á las buenas costumbres, *ante factum* ni obliga el contrato, ni se pueden cumplir las condiciones; *post factum*, véase el núm. 1077. De las condiciones torpes en los esponsales y en el matrimonio, se dirá, *Deo dante*, en su lugar.

3.º Las condiciones imposibles anulan el contrato; se exceptúa el testamento, en el cual se tienen por no puestas; porque el derecho dice que no puede creerse que el hombre en un acto tan solemne quisiese chancearse (*jocari*). En el matrimonio, las condiciones torpes ó imposibles se tienen por no puestas, á no ser que se opongan á la naturaleza del matrimonio, como se dirá en su lugar.

4.º Las condiciones necesarias no suspenden el contrato; como *te vendo el caballo si el sol sale pasado mañana*; á no ser que el *consentimiento* se quisiera ligar al día señalado, en cuyo caso no es propiamente condición, sino más bien *designación de tiempo*.

5.º Las condiciones de lo pasado ó de lo presente no suspenden el contrato; porque si no está cumplida la condición, el contrato es nulo; y si está cumplida, áun cuando lo ignoren los contrayentes, el contrato es válido.

**1089.** P. ¿El juramento hace que sea válido un contrato que según la ley es nulo?

R. 1.º Si el derecho anula el contrato primaria y principalmente porque es contrario al *bien común*, no se hace válido por el juramento, porque lo que es contrario al bien común es contrario á las buenas costumbres; *et juramentum non est vinculum iniquitatis*. Tal es el juramento que hiciese el clérigo de renunciar el privilegio de inmunidad de comparecer ante juez seglar; ó el noble, el de ser encarcelado por deudas, y otros privilegios *semejantes* concedidos no *primariamente* en beneficio de la *persona*, sino de la *clase* á que la persona pertenece;

y lo mismo es nulo el juramento de los esponsales ó del matrimonio cuando se hizo por miedo grave injusto; porque estos juramentos están anulados por el derecho en favor del bien común, al cual tanto interesa la perfecta libertad en los esponsales y en el matrimonio.

2.º Si el juramento se declara nulo primaria y principalmente por el bien privado de alguna de las partes, ó de las dos, en ese caso el contrato es válido, según Lugo, Billuart (*De contract.*, diss. 1.ª, art. 6), San Ligorio (lib. 3, números 891 y 892) y otros. Por ejemplo: la ley que prohíbe jugar á juegos prohibidos, no da acción civil para que se pague, *pero no prohíbe pagar*; por lo tanto, el juramento debe cumplirse; si bien el que pagó puede acudir después al juez reclamando lo pagado, á no ser que no sólo jurase pagar, sino también no reclamar lo pagado, porque en este caso renunció espontáneamente el privilegio del derecho, y así debe cumplirse el juramento. La razón es porque estipuló un *nuevo* contrato que no está anulado por el derecho, dice San Ligorio, lib. 3, núm. 891.

**1090.** P. El que juró pagar las usuras ó, compelido por un miedo grave injusto, juró entregar una cantidad á los ladrones, ¿debe cumplir el juramento?

R. Aquí hay dos cosas diversas, cuya distinción es la clave para resolver muchos casos de esta especie. La primera es la obligación de justicia á favor de aquel á quien se promete; y la segunda, la obligación de cumplir el juramento por respeto á Dios, cuyo santo nombre se invocó por testigo de lo jurado. En cuanto á la primera consideración, no hay obligación alguna de justicia, porque no hay título alguno justo, ni por parte del ladrón ni del usurero, para que se le cumpla.

En cuanto á la segunda consideración, el juramento debe cumplirse;

porque es regla *general* que el juramento se debe cumplir siempre que se puede lícitamente. En este caso, dice Santo Tomás, el que hizo el juramento puede, ó pedir al superior la relajación del juramento antes de pagar, ó si pagó ya, pedir ante el juez la devolución de lo que entregó (2.ª 2.ª, q. 89, art. 7 ad 3.ª).

El motivo por que no hay obligación alguna para con el ladrón es, dice el Angélico Maestro, «quia ille, *qui vim intulit*, hoc meretur, ut ei promissum non servetur.» El motivo por que se debe cumplir el juramento (si no se obtiene relajación) es «quia magis debet malum temporale sustinere, quam juramentum violare.»

Si el que juró al ladrón entregarle una cantidad le juró también no pedir relajación del juramento, todavía puede pedir al superior, *primero*, la relajación del juramento segundo que hizo de no pedir relajación del juramento; y después de relajado éste, pedir la relajación del juramento que hizo de entregar el dinero, «*etiamsi contrarium* (no pedir relajación) *juraverit*; quia tale juramentum vergeret in deteriorem exitum: esset enim contra justitiam publicam,» dice Santo Tomás en el mismo lugar.

**1091.** Acerca del juramento *espontáneo* con que los privilegiados renuncian el privilegio de la restitución *in integrum*, la esposa que jura no reclamar la herencia dotal, el testador que jura no hacer otro testamento, estos contratos jurados son válidos y se confirman con el juramento, dice Billuart (*De contract.*, dissert. 1.ª, art. 7 *Hinc inferes*); porque la ley civil los declara nulos primaria y principalmente en beneficio de estas personas particulares que contratan, y no del bien común.

Los juristas toman muy á mal esos juramentos en los contratos anulados por el derecho civil. Tal vez si se propusiese á Roma, se anularían esos juramentos, como anuló el Papa las

renuncias juradas antes de los diez meses de noviciado, y las profesiones religiosas antes de cumplir el novicio dieciseis años de edad. Si el menor puede ser seducido fácilmente sin juramento, y una esposa (por su timidez) ó un testador puede obrar (sin juramento) bajo una presión oculta apremiante, esto mismo puede suceder fácilmente, aunque intervenga juramento. Es verdad que mientras el Papa no anule estos juramentos, ó se debe pedir relajación de ellos, ó se deben cumplir. \* (Véase el art. III3 del Código civil.) \*

## ARTÍCULO VII

*De la interpretación de los contratos.*

1092. \* La interpretación de los contratos es necesaria en dos casos: 1.º Cuando lo acordado entre las dos partes no presente por sí mismo un sentido claro y exacto; y 2.º Cuando á pesar de que lo convenido presente por sí mismo un sentido claro y determinado, no expresa completamente el pensamiento de las partes. En el primer caso, la interpretación es absolutamente necesaria para determinar lo que quisieron las partes. En el segundo, es legítima la interpretación cuando surja una duda y ocurra averiguar el pensamiento de las mismas. Atento á estos principios el Código civil en el capítulo IV, de la interpretación de los contratos, expresa las siguientes reglas de interpretación que á continuación se copian:

1.ª Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias á la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

2.ª Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente á los actos de éstos,

coetáneos y posteriores al contrato.

3.ª Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

4.ª Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

5.ª Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo á las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

6.ª Las palabras que puedan tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más conforme á la naturaleza y objeto del contrato.

7.ª El uso ó la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.

8.ª La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer á la parte que hubiese ocasionado la oscuridad.

9.ª Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas anteriormente, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuera gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos é intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en esta regla recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fué la intención ó voluntad de los contratantes, el contrato será nulo. (Véase el Código civil, artículo 1281.) \*

## CAPÍTULO II

## DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR.

1093. Una de las divisiones del contrato es en oneroso y lucrativo. El oneroso es cuando cada una de las dos partes da á la otra alguna cosa ó servicio. Tiene varias especies, y las principales son las siguientes: compra y venta, permuta, locación y conducción, cambio, sociedad ó compañía, censo, enfiteusis, feudo, prenda, hipoteca, transacción, negociación, juego, lotería, apuesta, aseguración, préstamo á la gruesa ventura, contrato de venta vitalicia. Trataré ahora de cada uno de éstos en particular, y primero de los contratos onerosos no aleatorios.

## ARTÍCULO PRIMERO

*Origen y definición del contrato de compra y venta, y del consentimiento necesario para él.*

1094. El contrato de venta tuvo su origen en la permuta: «Origo emendi vendendique a permutationibus coepit,» dice la ley romana. El hombre no podía adquirir una cosa de otro sino permutándola por otra suya, que le era superflua ó menos necesaria que la que trataba de adquirir. Esto era muy difícil algunas veces, y así se introdujo la moneda, que es signo representativo del valor de todas las cosas; y he aquí el principio de la venta, que como tan semejante á la permuta, se aplica á ésta la mayor parte de las reglas de aquélla.

P. ¿Cómo se define este contrato?

R. «Consensus dandi pretium determinatum pro re determinata.» Se dice *consensus*, y no *traditio*, como ponen algunos, porque si bien el dominio de la cosa no se transfiere en este con-

trato hasta haberse entregado la cosa, pero el contrato de venta se perfecciona *esencialmente* desde el momento en que los contrayentes convienen en la cosa que se ha de vender, en su precio y demás circunstancias. (Ley 6.ª, tít. 5.º, Part. 5.ª)

1095. Este contrato puede hacerse por escritura pública ó privada, y aún sin ella; así entre ausentes como entre presentes; por carta ó procurador; puramente ó bajo condición, sea *suspensiva*, esto es, que *suspende* el efecto del contrato, ó sea *resolutoria*, esto es, que si no se cumple, anula la venta como si no se hubiese hecho. (Leyes 6.ª, 8.ª, 23, 38 hasta la 48, título 5.º, Part. 5.ª)

De aquí es que el comprador que paga el precio de una cosa en una venta *sin condiciones*, aún cuando la cosa no se haya entregado, los frutos, mejoras, deterioro ó pérdida de la cosa vendida pertenecen al comprador. Digo *sin condiciones*, porque si estipularon que se hiciese escritura, no se entenderá perfeccionado el contrato hasta que se verifique esta condición, y lo mismo si se pusiese alguna otra condición suspensiva ó resolutoria. (Ley 17, tít. 10, lib. 3.º del Fuero Real; y leyes 6.ª y 23, tít. 5.º, Partida 5.ª)

En España, para evitar discordias y dudas, los bienes raíces no se pueden vender sino por escritura pública; pero si fuesen muebles, basta hacer constar la venta con dos testigos idóneos.

Se ha dicho que, perfeccionada la venta, aún antes de la entrega de la cosa, pertenece al comprador todo el daño ó provecho que la cosa tuviere; pero se exceptúan respecto del daño los casos siguientes:

1.º Cuando hubiere culpa, dolo ó tardanza en el vendedor. (Leyes 26 y 27, tít. 5.º Part. 5.ª)

2.º Cuando el vendedor tomó sobre sí el peligro. (Ley 39.)

3.º Si la venta fué *condicional*,