

TITULO X.

DE LAS VENTAS Y COMPRAS.

Tít. 5, P. 5. Tít. 11 y 12, lib. 5 de la R, Tít. 12, lib. 10 de la N.

1. Se anuncia que se va á tratar de los contratos consensuales.
2. Todos son bilaterales, de buena fé, y pueden celebrarse entre ausentes y de cualquier modo que se pueda manifestar el mútuo consentimiento.
3. Son cuatro: *compra y venta, arrendamiento, compañía y mandato.*
4. Definición del de *compra y venta*: cómo se perfecciona y cómo se consuma.
5. Explicación de las palabras *vendedor y comprador.*
6. Circunstancias esenciales de este contrato: cosa vendible, precio, aptitud en los contrayentes y su consentimiento.
7. Cosas que se pueden vender.
8. La cosa ha de ser del vendedor, ó ha de tener poder especial de su dueño. Casos en que valdrá ó no la venta hecha por quien no es dueño de la cosa, y cuál es el efecto cuando vale.
9. Venta de cosas pertenecientes á varios individuos. Derechos del fisco en cuanto á la venta de las cosas en que tiene parte.
10. Cosas que no se pueden vender por estar fuera del comercio.
11. Casos en que pueden venderse las cosas sagradas.
12. Ya no son vendibles ningunos oficios públicos de jurisdicción. Están vigentes, á lo menos en el distrito y territorios de la federación, las disposiciones del gobierno español y otras relativas á las ventas y renunciadas de los oficios públicos de escribanos. Hay penas contra los compradores de oficios públicos que se proveen por votación.
13. No se puede vender ni comprar lo que se halla prohibido especialmente por las leyes; — 14, 15, 16, 17 y 18. Cosas que por esta razón no se pueden vender.
19. Disposición vigente sobre libertad para la venta de varias cosas que estaban sujetas á tasa y á otras restricciones.
20. Debe entregarse al comprador la alhaja vendida con todo lo que le pertenece y le esté unido.

21. Entregada la alhaja al comprador, le pertenecen su comodidad y frutos aun los que están pendientes.
22. Opiniones contradictorias en cuanto á si son del comprador los frutos que se producen despues de perfecto el contrato y antes de la tradición.
- 23 y 24. Casos en que el provecho ó el daño que hay en la alhaja despues de perfeccionado el contrato de venta, es de cuenta del comprador ó del vendedor. La venta condicionada vale, aunque la condicion se cumpla despues de la muerte de alguno de los contrayentes ó de ambos.
25. Facultades del vendedor cuando el comprador falta al requerimiento que aquel le hace delante de testigos para que ocurra á gustar, pesar ó medir la cosa vendida.
26. Qué es precio.
27. Moneda en que deba pagarse.
28. El precio ha de ser *verdadero, justo y cierto.* Explicación de estos requisitos y de la *lesion enorme y enormísima.*
29. Acciones que se pueden intentar en caso de lesion.—30. Por quién.—31. Dentro de qué término.—32. Cuándo no tiene lugar.
33. En qué consiste lo cierto del precio.
- 34 y siguientes hasta 47. Quiénes pueden y quiénes no pueden comprar y vender.
48. Disposiciones sobre la adquisición de bienes por manos muertas.
49. Adquisición de bienes por extrangeros no naturalizados.
50. Ninguno puede ser precisado á comprar ni á vender sino en los casos que se expresan.
51. Lo que se puede hacer en los casos de dolo.
52. Error: es esencial ó accidental. Lo que se puede hacer cuando hubiere uno ú otro.
- 53, 54 y 55. Obligaciones que nacen de este contrato.
- 56 y siguientes hasta 63. Acciones que nacen de este contrato.
64. Evicción, qué es.
65. El vendedor está obligado á hacer sana, segura y efectiva al comprador la alhaja.
66. Casos en que el vendedor de buena fé no está obligado á la evicción y saneamiento.
67. La evicción tiene lugar en los arrendamientos y demas que se expresan.
- 68 y siguientes hasta 82. Condiciones y pactos que se pueden poner en este contrato.
83. CAMBIO Y PERMUTA. Su definición. En qué se diferencia de la venta.
84. Sus especies y lo dispuesto respecto de cada una.

1. Una de las divisiones de los contratos, segun dijimos en el título anterior, es la de **CON-**
TOM. I. 56

lias cosas que actualmente no se pueden exportar, y las reglas establecidas en cuanto al modo de exportarse los frutos que pueden serlo. Quedará enteramente libre el tráfico y comercio interior de granos y demás producciones de unas á otras provincias de la monarquía, y podrán dedicarse á él los ciudadanos de todas clases, almacenar sus acopios donde y como mejor les parezca, y venderlos al precio que les acomode, sin necesidad de matricularse, ni de llevar libros, ni de recoger testimonios de las compras. ¹

20. Se debe entregar al comprador la alhaja vendida y todo lo que le pertenezca y le esté unido. Si es una casa, serán del comprador las canales, los caños, acueductos, y todo lo demás que le pertenece, aun cuando no se halle dentro sino fuera de ella. Si hubiere materiales que no fueren actualmente, ni hubieren sido parte de la casa, aunque le estén destinados, no se comprenden en la venta. ² Lo mismo debe entenderse de las pértigas ó palos de las vides. ³ Tampoco se comprenden los peces que hubiere en alguna

¹ Por decreto de 2 de Mayo de 1868, se dispone que: "Ningun estado puede cobrar derechos por el simple tránsito de mercancías, ni imponer bajo ninguna denominacion, á los frutos de otros Estados, mayores contribuciones que las que exija á sus propios frutos."—Respecto del comercio exterior, véase el arancel de aduanas marítimas de 31 de Enero de 1856, que con algunas modificaciones y aclaraciones, es el vigente hasta hoy.

² Ley 28, tit. 5, P. 5

³ L. 31, tit. 5, P. 5.

fuelle ó alberca de la finca vendida, ni las gallinas ú otros animales, ¹ ni los muebles que no están unidos á la casa, como mesas, sillas, cubas ó tinajas, que no estuvieren soterradas ó firmes; pero si lo estuvieren, se comprenderán en la venta. ²

21. Entregada al comprador la alhaja, le pertenecen su comodidad y frutos, porque en virtud de la tradicion se constituye dueño de ellas, y el dominio es el que dá título para su adquisicion. Esto se entiende aunque no haya exhibido el precio, con tal que dé fianza ó hipoteca para su seguridad, ó el vendedor se la haya fiado, pues la alhaja fructifica para su dueño. Le pertenecen tambien los frutos pendientes en la finca al tiempo de su venta pura, y antes de su tradicion, ya estén ó no maduros, porque son parte de ella y se entienden comprendidos en el precio, á menos que los contrayentes hayan pactado otra cosa.

22. En cuanto á si son igualmente del comprador los frutos que se producen despues de perfecto el contrato y antes de la tradicion, hay dos sentencias. La una sostiene que le pertenecen aunque no le sea entregada la finca, ni él dé seguridad para el precio, ni el vendedor se la fie, á no ser que se haya pactado otra cosa: la razon es, que quien está al daño, debe estar á la utilidad, y que supuesto que la alhaja perece pa-

¹ L. 30, tit. 5, P. 5.

² L. 29, tit. 5, P. 5.

ra el comprador, y este ha de pagar su precio, deben ser suyos tambien los frutos que produzcan antes de la tradicion. La otra sentencia es que los frutos pertenecen al vendedor, y se funda en que la alhaja fructifica para su dueño, que lo es el vendedor mientras no la entrega y se le paga ó asegura su precio, ó él conviene en fiarla por cierto tiempo. Se funda además, en que se debe observar igualdad entre los contrayentes, y por lo mismo ninguno tiene obligacion de cumplir lo que le toca, si el otro no lo hace por su parte; de que se infiere que si el comprador no cumple con la solucion del precio para trasladar al vendedor el aprovechamiento y dominio del dinero, tampoco este debe trasladarle el aprovechamiento de la alhaja, sino gozarlo él mismo como dueño. ¹

23. El provecho ó el daño que hubiere en la alhaja despues de perfeccionado el contrato de venta simple, pura é irrevocable, son de cuenta del comprador, si no se ha pactado que se otorgue escritura; pues en caso de haberse de otorgar, son de cuenta del vendedor. ² Si se pone condicion en la venta, y antes de cumplirse hay mejora ó deterioro en la alhaja, son de cuenta del comprador; pero si toda ella se pierde ó destruye, perece para el vendedor, aunque despues se cumpla la condicion. Si antes de que esto se

¹ Véase á Covarr., lib. 2, *Var.* cap. 5, y á los que cita.

² LL. 6 y 23, tít. 5, P. 5.

verifique mueren el comprador ó el vendedor ó los dos, vale sin embargo la venta, y deben estar á ella los herederos, verificada que sea la condicion. ¹

24. Si lo que se vende consiste en número, peso ó medida, ó es de lo que acostumbran los hombres probar ó gustar antes de comprarlo, y el comprador lo cuenta, pesa, mide ó prueba, le toca igualmente el aumento ó pérdida posterior, mas no el anterior; á no ser que para estas diligencias hayan prefijado dia los contrayentes, y no habiendo concurrido el comprador, se deteriore despues la cosa, en cuyo caso el daño será de su cuenta. Tambien lo será, cuando no habiendo señalado dia, requiere el vendedor al comprador delante de testigos, para que ocurra á gustarla, pesarla ó medirla, y no lo hiciere. Si la cosa es de las que se venden por mayor (ó como se dice, *á vista ó á ojo*) será el peligro de cuenta del comprador, despues que haya convenido con el vendedor en el precio. ² Pero si hubiere tardanza por parte de este para la entrega, de suerte que no la haga, aunque el comprador le ofrezca el precio delante de testigos, el peligro será á cargo del vendedor. Si este la entrega sin deterioro, y el comprador es moroso en recibirla, á este corresponde el peligro. ³

¹ L. 26, tít. 5, P. 5.

² LL. 24 y 25, tít. 5, P. 5.

³ L. 27, tít. 5, P. 5.

25. Cuando el comprador falta al requerimiento hecho por el vendedor, y de que hablamos en el párrafo anterior, la ley ¹ dá al segundo las facultades siguientes: 1.^a Que pueda vender la cosa á otro, y si padece menoscabo en la venta, recobrarlo del comprador moroso. 2.^a Que pueda alquilar á costa del comprador otros vasos ó cubas, si necesita de aquellos en que está el vino vendido. Y si no los hallare, ni tuviere donde poner aquello que necesita echar en sus vasos, podrá arrojar á la calle lo que tenia vendido, pesándolo ó midiéndolo antes.

26. PRECIO. Por *precio* se entiende el dinero contado que se dá por la cosa que se recibe, ² aunque aquella palabra en toda su extension puede significar cualquiera cosa que se dá por otra. De aquí se saca la diferencia que hay entre la compra y el cambio ó permuta: si se dá dinero por la cosa, será compra, y si se dá una cosa por otra, será cambio ó permuta. ³

27. El precio debe darse en la moneda que se estipule, y si no se hizo esto, en la que sea general y corriente en los contratos, segun estilo del país.

28. El precio ha de ser *verdadero, justo y cierto*. *Verdadero*, esto es, que sea real y no ima-

¹ L. 24, tít. 5, P. 5.

² Prolog. y L. 1, tít. 15, P. 5.

³ Prolog. de la ley 1, tít. 6, P. 5. L. 1, tít. 11, lib. 3 del Fuero Real.

ginario ni simulado, como sucederia si una cosa de mucho valor se diese por una moneda pequeña, lo cual no seria venta sino donacion. *Justo*, esto es, proporcionado á la cosa vendida, de suerte que no sea tan bajo ni tan alto que haya *lesion enorme ó enormísima*. La *enorme* consiste en algo mas ó menos de la mitad del justo precio. La *enormísima*, en un exceso ó defecto de dos ó tres tantos mas ó menos del precio justo. ¹

29. Si la lesion fuere en mas ó menos de la mitad del justo precio, como si lo que valia diez se vendió por menos de cinco, se puede usar de esta alternativa: que se reponga el precio justo que tenia la alhaja cuando se hizo la compra, ó que se rescinda el contrato, llevando cada uno de los contrayentes lo que dió al otro, sin los frutos, porque de estos nada dice la ley, y el comprador tiene justo título y buena fé para retenerlos: á mas de que no incurre en mora, mientras el vendedor no pide la rescision, y seria inícuo que este retuviese el precio y despues pidiese los frutos. La alternativa expresada tiene lugar, aunque la compra se haya hecho en almoneda.

30. Esta accion se debe intentar por el mayor de edad dentro de los cuatro primeros siguientes al dia en que se celebró el contrato

¹ LL. 56 y 57, tít. 5, P. 5, 1 y 6, tít. 11 de la R., t. 2, tít. 1, lib. 10 de la N.

ó remate, y no despues.¹ Tampoco se puede intentar esta accion cuando la alhaja está perdida, muerta ó muy deteriorada.² No la pueden alegar los peritos en cosas de sus artes.³ Ni tiene lugar cuando la alhaja se vende en almoneda contra la voluntad de su dueño, y el comprador es apremiado á comprarla.⁴ Ni en las cosas que se venden por deudas fiscales,⁵ ni en los arrendamientos del fisco.⁶

31. La demanda por lesion enormísima tiene lugar hasta veinte años despues del dia en que se celebró el contrato ó remate,⁷ aun en algunos de los casos anteriores, y sin embargo de que se haya renunciado.⁸

32. Si el engaño no es mas ó menos de la mitad del justo precio, ni hay dolo ó mala fé en el contrato, y los contrayentes son mayores de edad, no tiene lugar el remedio de la lesion.⁹

1 L. 1, tít. 11, lib. 5 de la R. 6 2, tít. 1, lib. 10 de la N.

2 L. 56, tít. 5, P. 5.

3 L. 3, tít. 11, lib. 5 de la R. 6 4, tít. 1, lib. 10 de la N.

4 L. 6, tít. 11, lib. 5 de la R., 6 2, tít. 1, lib. 10 de la N.

5 LL. 18 y 20, tít. 7, l. 9 de la R., citadas por Alvarez, Instit. lib. 3, tít. 24.

6 L. 1, tít. 9, lib. 9 de la R., citada en el Febr. de Tap., tít. 4, cap. 2, n. 35.

7 L. 6, tít. 15, lib. 4 de la R., 6 5, tít. 8, lib. 11 de la N.

8 Alvar. Instit., lib. 3, tít. 24.

9 L. 2, tít. 11, lib. 5 de la R., 6 3, tít. 1, lib. 10 de la N., que dice así: "Cualquier que se obligare por cualquier contrato de compra ó vendida, ó troque ó por otra causa y razon cualquiera, ó de

33. La calidad de *cierto* que ha de tener el precio, consiste en que se determine cantidad fija; pero no es preciso que esto se haga en el momento de celebrarse la venta, y así será cierto el precio: 1º. Cuando se deja su regulacion á juicio de un tercero; mas si alguno de los contrayentes se considera perjudicado por la decision, tiene el arbitrio de reclamar ante el juez; y si antes de que este resuelva muere el que reclamó, será ineficaz la venta. 1 2º. Cuando se determina por precio el que la cosa tenga en el tiempo que se prefija; mas si se designa tiempo ambiguo ó imposible, no habrá contrato. 2 3º. Cuando el vendedor conviene en recibir por precio el dinero que se hallare en tal arca, saco, &c.; pero si no hubiere ninguno, tampoco habrá venta. 3 4º. Cuando se señala por precio la cantidad que la cosa le costó al comprador; pero si no la compró por algun dinero, no valdrá el contrato. 4 Tampoco valdrá, si el precio se deja á voluntad de

otra forma ó calidad, si fuere mayor de veinticinco años, aunque en el tal contrato haya engaño que no sea mas de la mitad del justo precio, si fueren celebrados los tales contratos sin dolo y con buena fé, valan, y aquellos que por ellos se hallan obligados, sean tenudos de los cumplir." La palabra engaño significa lesion, á diferencia del dolo que significa malicia ó mala fé en el contrayente; ó digamos que engaño es *dolo en la cosa, en la persona.* Febrero adicionado (Febr. de Tap., tít. 4, cap. 2, n. 33, nota.)

1 L. 9, tít. 5, P. 5.

2 V. LL. 9, 10 y 20, tít. 5, P. 5.

3 L. últ. cit.

4 La misma.

sugeto incierto, ¹ ó de alguno de los contrayentes, porque las leyes prohiben esto en los contratos onerosos. ²

34. APTITUD PERSONAL DE LOS CONTRAYENTES. Pueden comprar y vender aquellos que pueden obligarse uno á otro, ³ ya sea de palabra, por carta, ó por mensajero. ⁴

35. Los hijos de familia que están bajo la patria potestad, no pueden comprar ni vender á sus padres, ni estos á ellos, sino sus bienes castrenses y cuasi castrenses, de los que pueden á su arbitrio comerciar ya con sus padres, ya con otros; mas de los profecticios y adventicios no pueden disponer. ⁵

36. Los menores no pueden comprar ni vender sino por medio de sus tutores ó curadores, y con licencia judicial, prévia informacion de utilidad ó necesidad grave, pues sin conocimiento de causa el juez no debe conceder licencia. Si de la venta no resulta utilidad á los menores, pueden reclamarla dentro de los cuatro años siguientes á su mayor edad. ⁶ Lo dicho se entiende respecto de los bienes raices ó muebles preciosos, que guardándolos se pueden conservar.

¹ Greg. Lop. en la ley 9, tít. 5, P. 5, glos. 1.

² Gom. lib. 2, *Var.* cap. 2, n. 19.

³ L. 2, tít. 5, P. 5.

⁴ LL. 8 y 48, tít. y P. últ. cit.

⁵ Ley 2, tít. 5, P. 5. L. 22 tít. 11, lib. 5 de la R., 6 17, tít. 1, lib. 10 de la N., y L. 8, tít. 12, lib. 10 de la N.

⁶ L. 4, tít. 5, P. 5.

Para la venta de los demás bienes muebles, basta la licencia del curador, sin cuyo requisito será nulo el contrato, y el menor podrá reivindicar la cosa de cualquier poseedor. ¹ La misma solemnidad se requiere en el contrato hecho por los que son totalmente sordo-mudos de nacimiento, pródigos, locos, fátuos ó desmemoriados.

37. El contrato no vale cuando uno de los contrayentes es pupilo, aunque lo celebre con juramento; pues el juramento no produce ningun efecto legal en los contratos, y ni en virtud de él, ni de la promesa que lo ha sustituido, puede confirmarse una obligacion de las que ántes necesitaban jurarse para adquirir vigor, y consistencia. ²

38. Los tutores y curadores, los cabezaleros, esto es, los testamentarios ó albaceas, y cualquiera persona que administre bienes de otra, no pueden comprarlos pública ni privadamente; y si lo hicieren, la venta es nula, y están obligados á restituirlos con el cuatro tanto de lo que valian, y esto será para el fisco. ³ Acevedo, ⁴ tratando de este punto, prueba que por compra se

¹ LL. 59 y 60, tít. 18, P. 3. L. 18, tít. 16, P. 6. L. 22, tít. 11, lib. 5 de la R., 6 17, tít. 1, lib. 10 de la N. Gom. lib. 2, *Var.* cap. 14, núms. 13, 14 y 15. Hermos. en la l. 4, tít. 5, P. 5, glos. 2 á la 8.

² Ley de 4 de Diciembre de 1860, art. 9º.

³ L. 23, tít. 11, lib. 5 de la R., 6 1, tít. 12, lib. 10 de la N.

⁴ Coment. sobre la l. últ. cit. de la R., cit. n. 12 y sig.

entiende cualquier acto ó contrato en que se transfiera el dominio, y examina ¹ si la ley citada de la Recopilacion es ó no correctoria de la 4, tít. 5, P. 5, en cuanto esta permite á los tutores la compra con ciertas circunstancias; y se inclina á la afirmativa contra Matienzo ² y Gutierrez, poniendo algunas excepciones.

39. No se puede comprar ni vender á los estudiantes, ni darles al fiado, ni prestarles dinero sin consentimiento de su padre ó del que los tuviere en el estudio. ³

40. Las ventas al fiado hechas aun á los mayores de edad para cuando se casaren ó heredaren, ó sucedieren en algun mayorazgo, son nulas. Ni se pueden hacer préstamos de dinero, plata, oro ó cualquier otro género, para que se paguen en los casos espresados. ⁴

41. Los gobernadores, corregidores, sus oficiales y demas individuos de su compañía, no podian comprar heredad alguna por sí ni por otro, en los términos de su jurisdiccion, ni edificar casa, ni tener trato de mercaderías, ni introducir ganados, bajo la pena de perder lo que compraren ó edificaren, las mercaderías y los ganados, todo con aplicacion al fisco. ⁵ Mas la costumbre

¹ Coment. sobre la l. últ. cit. de la R., cit. n. 3.

² Glos. 1, de la l. últ. citada de la R.

³ L. 4, tít. 7, lib. 1 de la R., ó 1, tít. 8, lib. 10 de la N.

⁴ L. 2, tít. 11, lib. 5 de la R., ó 3, tít. 1, lib. 10 de la N.

⁵ L. 5, tít. 5, P. 5. L. 2, tít. 6, lib. 3 de la R., ó 3, tít. 11, lib. 7 de la N.

y el nuevo régimen de gobierno han relajado estas prohibiciones.

42. Los jueces, durante su oficio, no pueden comprar por sí ni por otro, cosa alguna de lo que mandan vender en almoneda, ni casa, heredad, ni otra alhaja raíz en el territorio de su jurisdiccion; pero pueden vender las que tengan heredadas de su padre ó de alguno de los otros parientes, ó ganado de otra manera ántes de que les hubiesen escogido para aquel oficio, ¹ y retraer las que venda algun consanguíneo suyo, porque se subrogan en el lugar del comprador, y cesan los motivos de la prohibicion de comprar. ²

43. Los corredores, dice la ley, ³ "que no pueden comprar, ni vender, ni tratar en mercaderías de cualquier calidad que sean, por sí ni por interpuestas personas, ni las puedan tener siendo propias suyas, para vender, so pena de que por cada vez que cualquiera de ellos lo hiciere, pierda las mercaderías, y mas, caiga en pena de diez mil maravedís, aplicados por tercias partes al fisco, juez y denunciador. Y que ninguno de los tales corredores pueda comprar por sí ni por interpósita persona, cosa alguna de las que se dieren á vender á otro corredor, ni pueda

¹ L. 5, tít. 5, P. 5. L. 22, tít. 8, lib. 2 de la R., ó L. 4, tít. 14, lib. 5 de la N.

² Gom., en la ley 70 de Toro, n. 12. Hermos., en la 5, tít. 5, P. 5.

³ L. 26, tít. 11, lib. 5 de la R., ó L. 4, tít. 6, lib. 9 de la N.

dar á vender un corredor á otro las que se hubieren dado para que él venda; y por cada vez que lo contrario hiciere alguno de ellos, caiga en pena de diez mil maravedís, aplicados en misma forma." ¹

44. Los ropavejeros nada podian comprar en almoneda por sí, ni por interpuesta persona, bajo la pena por primera vez, de perder lo que comprasen: por segunda vez, imponia la ley la pena de cien azotes; ² pero advierte Febrero ³ que esta ya no se observaba; y hoy está abolida por la Constitucion federal, segun la cual ha desaparecido tambien del todo la prohibicion que existia para los ropavejeros.

45. Los clérigos estaban privados por derecho canónico ⁴ y por el civil ⁵ de comprar y vender por vía de negociacion, ya sea por sí mismos ó ya por medio de otros; mas hoy la prohibicion no existe por derecho civil, supuesta la independencia del Estado y de la Iglesia.

46. Ninguno podia recibir por compra, trueque, empeño, dádiva, encomienda, guarda, ni en otra forma, joyas ni otras cosas de esclavo, ni de esclava, blanco ó negro, cristiano ó no cristiano,

¹ Véase el reglamento de Corredores de 13 de Julio de 1854, en el que se hallan iguales prohibiciones, y es el vigente hoy.

² L. 17, tít. 12, lib. 5 de la R., 64, tít. 12, lib. 10 de la N.

³ Febr. de Tap. tít. 4, cap. 2, n. 24.

⁴ Concil. Trid., sess. 22 de reform., cap. 1, Bul., *Apostolicæ servitutis* de Benedicto XIV.

⁵ L. 46, tít. 6, P. 5. Acev., en la l. 7, tít. 18, lib. 9 de la R.

natural ó extranjero, bajo de graves penas, á no ser que tuviese consentimiento de su señor ó fuese comerciante recibido por tal; ¹ pero hoy esta prohibicion es inútil supuesta la abolicion de la esclavitud.

47. No se pueden comprar trastos de casa, paja, leña ni otra cosa, aunque sea de comer, á criada ó criado de servicio, bajo la pena de ser castigado el comprador, como encubridor del hurto. ²

48. Ninguno puede comprar alhaja enteramente suya; pero si no lo es en el todo, vale la venta en la parte agena, y tambien la del derecho ó servidumbre que otro tenga en la propiedad del comprador. ³

49. El rey de España, Cárlos III, mandó ⁴ en 1763, que por ningun caso se admitiesen instancias de manos muertas para la adquisicion de bienes; y el rey Cárlos IV dispuso ⁵ (a) en 1795, que con el invariable destino de extinguir los vales reales, se impusiera y exigiera un 15 por 100 de todos los bienes raíces y derechos reales que de entónces en adelante adquiriesen las manos muertas de todos los reinos de Castilla y Leon, y demas de sus dominios, en que no se hallase

¹ L. 16, tít. 11, lib. 5 de la R., 6 16, tít. 1, lib. 10 de la N.

² L. 5, tít. 20, lib. 6 de la R., 6 6, tít. 12, lib. 10 de la N.

³ L. 18, tít. 5, P. 5.

⁴ L. 17, tít. 5, lib. 1 de la N.

⁵ L. 18 de los mismos tít. y lib.

(a) Véase sobre el derecho de amortizacion la l. 18 tít. 5. lib. 1, de la N. y Real Cédula del consejo de Indias de 2 de Noviembre 1796.

sensuales. Vamos á tratar de ellos, que son los mas sencillos y frecuentes.

2. Debe advertirse respecto de tales contratos: 1º Que todos son bilaterales, y así producen accion por una y otra parte, ambas directas, ó una directa y otra contraria. 2º Que son de buena fé por lo mismo que son bilaterales, pues por ellos están obligados los contrayentes á prestarse mutuamente varios oficios. 3º Que todos se pueden celebrar entre ausentes y de cualquier modo que se pueda manifestar el mútuo consentimiento.

3. Estos contratos consensuales son cuatro: *compra y venta, arrendamiento, compañía y mandato.*

4. Las palabras *compra y venta* son correlativas y designan un solo contrato, que consiste en la *convencion de dos individuos para dar el uno cierta cosa al otro por precio determinado.*¹ La ley² dice que es un *contrato consensual por el que convienen entre sí los contrayentes de entregar una cosa determinada por cierto precio.* Este contrato se perfecciona por el nudo consentimiento de los contrayentes, y se consuma por la tradicion de la cosa vendida.

5. El que da la cosa se llama *vendedor*, y el que da el precio se llama *comprador.*

¹ Febr. de Tap. tit. 4, cap. 2, n. 2.

² L. 1, tit. 5, P. 5.

6. Las circunstancias esenciales de este contrato, segun su misma definicion, son estas: 1ª Por parte del vendedor una cosa vendible. 2ª Por parte del comprador precio fijo. 3ª Aptitud en ambos para comprar y vender. 4ª Consentimiento del vendedor y del comprador.

7. COSA VENDIBLE. Axioma 1º *Todas las cosas que están en el comercio se pueden vender, ahora existan ó haya esperanza de que existirán.*¹ Segun esto se pueden vender los bienes raices, muebles y semovientes; los derechos, acciones y servidumbres; los partos de vacas, yeguas y otros animales; los frutos de las tierras, viñas y árboles. La venta de las cosas futuras lleva la condicion tácita de *si llegan á existir*, y sin ella no vale, á ménos que el comprador reciba sobre sí el peligro y aventura.²

8. La cosa que se vende ha de ser propia del vendedor, y no siéndolo ha de tener poder especial de su dueño para enagenarla, pues de lo contrario, aunque vale la venta, y el comprador puede prescribirla, si obró de buena fé, sin embargo, el dueño tiene accion para revindicarla, y demandarla en el término legal, donde quiera que estuviere. Se dice que esta venta vale, porque produce obligacion entre el comprador y el vendedor. Si el primero ignora que la cosa es agena, el segundo debe restituírle el precio con todos

¹ L. 11, tit. 5, P. 5.

² La misma.

los daños y menoscabos que por su daño se le hayan irrogado. Pero si lo sabe, no solo se le obliga á restituir la cosa á su dueño, sino que perderá el precio por su mala fé, y el vendedor no tendrá obligacion de volvérselo, á no ser que hayan pactado lo contrario, y este se haya obligado á la eviccion.¹

9. Cuando la cosa pertenece á varios individuos, cualquiera de ellos puede vender su parte, aunque esté indivisa, al consocio ó al extraño, y valdrá la venta, con tal que no esté contestado el juicio divisorio; bien que el consocio es preferido por el tanto al extraño. Pero la venta que á este se hiciere sin consentimiento de los socios, despues de contestado el juicio divisorio, será nula. El fisco puede vender ó dar su parte, aunque sea módica, á quien quisiere, aun contra la voluntad de sus consocios, y vender tambien la cosa íntegra² pagando á estos sus partes. Puede asimismo vender la hipoteca satisfaciendo su deuda al acreedor anterior, y reteniendo el residuo para sí; pero si no tiene mas derecho sobre la cosa que el de hipoteca, y puede reintegrarse de otros bienes, no podrá venderla.³ Tampoco

1 L. 19, tít. 5, P. 5. L. 6, tít. 10, lib. 3 del Fuero Real. Véase tambien á Gomez, lib. 2, *Var.* cap. 2, n. 8 y 42. Covarr. lib. 3, *Var.* cap. 17, col. 2, vers. *Ad eam*.

2 L. 53 (verb. *Otrosí decimos*) y 55, tít. 5; P. 5, et ibi. glos. magn. Hermos. en la 53 cit., glos. 7, núm. 1 al 3.

3 Hermos. ibi. núm. 4 y 9, Peregrin. *de jure fisc.* tít. 4, lib. 6, n. 23, vers. *Et secundum*. Castill. lib. 3, *controv.* cap. 6, n. 26.

podrá vender sino su parte, cuando no tenga mas que el usufructo de la cosa.¹

10. Axioma 2º *No pueden venderse las cosas que están fuera del comercio.* Por esto no pueden venderse las cosas sagradas, si no es como accesorias á algun territorio ó señorío,² ó por causa de necesidad ó utilidad á la iglesia;³ ni las cosas públicas como las calles y plazas,⁴ ni el hombre libre,⁵ ni los mármoles, pilares, piedras ú otras cosas que están formando algun edificio.⁶

11. Los casos en que segun la ley⁷ pueden venderse las cosas sagradas, son los siguientes: 1º Por deuda grande que la iglesia no pudiese pagar de otra manera. 2º Para redimir de cautiverio á sus parroquianos, si ellos no tuvieren con que redimirse. 3º Para dar de comer á los pobres en tiempo de hambre. 4º Para hacer templo. 5º Para comprar lugar cercano á este con el fin de aumentar el cementerio. 6º Por bien de la iglesia para comprar otra mejor. Es muy digna de leerse sobre esta materia la doc-

1 Peregrin. ibi. vers. *Nam cum fiscus*. Castill. ibi. n. 27. Hermos. ibi. n. 8.

2 L. 15, tít. 5, P. 5.

3 L. 1, tít. 14, P. 1.

4 L. 15, tít. 5, P. 5.

5 La misma y la 8, tít. 10, lib. 3 del Fuero Real. Véase lo dicho sobre esclavos en el lib. 1.

6 L. 16, tít. 5, P. 5.

7 L. 1, tít. 14, P. 1.

trina de S. Ambrosio que está en el decreto de Graciano.¹

12. Ya no hay para qué hablar de la venta de oficios públicos de jurisdicción, pues si en otro tiempo fué lícita en ciertos casos y con ciertas condiciones, en el día no hay oficio alguno de esa clase que se pueda vender, porque repugna á la naturaleza de las instituciones que nos rigen. Están vigentes, á lo menos en el distrito y territorios de la federación, las disposiciones del gobierno español relativas á las ventas y renunciaciones

¹ Cap. aur. 70, causa 12, quaest. 2.

Además de concurrir las causas que se espresan en este párrafo, cuando las cosas sean de un valor considerable debe preceder á su enagenación la licencia del Superior, que en el clero secular es el Obispo, y en el regular los prelados y definitorios: en cada caso deben consultarse las reglas de las órdenes, pues no todas son iguales.—(Nota del Sr. Lacunza.)

Apesar de la independencia absoluta de los negocios temporales y religiosos, las doctrinas del texto y de la nota anterior deben considerarse subsistentes en cuanto á los requisitos necesarios para que sea válida la enagenación de las cosas destinadas al servicio del culto, como los altares, los vasos, aras, ornamentos, etc., etc., no precisamente por su carácter de sagradas, sino porque perteneciendo á asociaciones que en sus constituciones prescriben tales requisitos, deben seguir la regla de que la venta de las cosas pertenecientes á una sociedad, no es válida si se ha hecho contra lo prevenido en su constitución.

Mas esto no quiere decir que los jueces podrian entrar en la calificación de los motivos de necesidad ó utilidad que pueda tener el Obispo respectivo, para autorizar la venta, una vez que de sus actos como tal no es responsable ante las autoridades seculares; y por demas nos parece tambien advertir, que no reconociéndose ya órdenes religiosas, ni pudiendo tener una existencia legal, no puede haber lugar á cuestion judicial sobre cosas que les pertenezcan.

de los oficios públicos de escribanos.¹ La ley² impone varias penas á los compradores y vendedores de oficios públicos que se proveen por votación.

13. Axioma 3º *No se puede vender ni comprar, lo que por las leyes se haya especialmente prohibido.* Por esto no se pueden vender armas, municiones, ni víveres á los enemigos de la na-

¹ V. el tit. 21, lib. 8 de la Rec. de Ind., el tit. 4, lib. 7 de la R., ó el tit. 8, lib. 7 de la N., y la Rec. de autos acordados esc. por el Sr. Beleña, providencia 554 á la 567, tom. 1, pág. 270 á 274, y la nota 11, pág. 732 del mismo tomo.

Los oficios públicos de escribanos y los de hipotecas son hoy vendibles y renunciables, y se reputan como una propiedad de sus dueños para ser transmitidos por herencia: sobre las reglas especiales que se han de guardar para conservar el servicio público y los intereses del fisco y de los propietarios, se deben ver las leyes de 27 de Setiembre y 20 de Octubre de 853, de 4 de Febrero de 854 y circular de 2 de Noviembre del mismo.—(Nota del Sr. Lacunza.)

Ténganse presentes las disposiciones del título 7º de la ley del notariado del Distrito federal del 29 de Noviembre de 1867, que entre otras cosas dicen: que en México no se reconocen como notarias, mas que los oficios públicos vendibles y renunciables de que habla el art. 1º del decreto de 19 de Diciembre de 46, publicado por bando de 22 del mismo mes; las escribanías que existian en esa fecha, que tengan hoy los requisitos que para continuar abiertas esigía el art. 4º de la citada ley; y los que por leyes posteriores se hayan permitido abrir con la calidad de vitalicios, y sin condicion alguna; y que cuando fallezca alguno de los que hoy desempeñan esas notarias, el gobierno indemnizará al dueño de la notaría ó á sus herederos y sucesores si el oficio fuere de los vendibles y renunciables; y para proveerlo se verificará una oposicion ante la primera sala del tribunal superior, que propondrá al gobierno á tres de los opositores que lo merezcan por su mayor aptitud y honradez.

² L. 8, tit. 2, lib. 7 de la R., ó 8, tit. 4, lib. 7 de la N.

cion, ¹ ni las cosas venenosas ni envenenadas, si no es para hacer medicamentos. ²

14. No deben venderse los créditos ilíquidos, ni los derechos, acciones y otros bienes litigiosos, hasta que el juicio se concluya; y el que despues de emplazado y pendiente el pleito sobre su dominio ó propiedad, los vende, cambia ó enagena de otro modo, á mas de ser nula y atentatoria la venta y enagenación, incurre en varias penas. El emplazador y el comprador incurren asimismo en ellas, el primero si pretestando ser suyos los bienes, los enagena despues del emplazamiento, y el segundo si sabe el engaño, y no de otra suerte. ³ El comprador pierde el precio que dió, y el vendedor debe perder otro tanto. Si el comprador tuvo buena fé, recobrará el precio, y además percibirá del vendedor la tercera parte de lo que importe, aplicándose las otras dos al fisco. Véase la ley citada últimamente y las tres que siguen, las cuales no hablan de los derechos ilíquidos. La sentencia puede ejecutarse en el comprador, haya sido ó no de buena fé. ⁴ La enagenación no será nula en los cuatro casos si-

¹ L. 22, tit. 5, P. 7.

² L. 17 del mismo.

³ L. 13, tit. 7, P. 3. Valenz. com. 19, n. 32 y sig. *Olea de cession jur.* tit. 2, quaest. 4, n. 32; *Salg. de reg. protect.*, p. 4, c. 8, n. 171 al 178. *Carlev. de judic.*, tit. 3, disput. 11, n. 2. Vela disert.

⁴ *Guzm. de crict.* quaest. 11, n. 42 y 43.

⁴ Gr. Lopez citado por Febrero (Febr. de Tap., tit. 4, cap. 2, n. 7, nota.)

güentes: 1º Cuando los bienes se dan por casamiento, ya sea con título de dote ó de donacion *propter nuptias*. 2º Cuando pertenecen á muchos y quieren partarlos y enagenarlos unos á otros. 3º Cuando se legan en testamento ú otra última disposicion. 4º Cuando se dan con título de transaccion, y no interviene fraude. ¹ En los dos casos primeros, el que recibe los bienes enagenados debe contestar á la demanda, y en el tercero el heredero del testador y no el legatario, quien tendrá derecho á ellos si el pleito se gana. ²

15. Es nula la venta hecha por quien recelo de que le han de emplazar sobre alguna cosa que posee, lá vende ó enagena antes del emplazamiento á persona mas poderosa que su contendor por razon del oficio, para molestarlo, ó á sugeto de otro fuero ó revoltoso. El actor tiene derecho para demandar al vendedor ó al comprador, ó á la persona á quien se hizo la enagenación. Y cuando lo así enagenado es accion ó derecho, el vendedor lo pierde, y el demandado no tiene obligacion de contestar á este ni al comprador ó persona á quien se enagenó. ³

16. Es nula tambien la venta del derecho que se espera tener á los bienes de sugeto determi-

¹ Greg. Lop. en la ley 14, tit. 7, P. 3.

² La últ. l. cit. *Castill. controv.* tom. 6, c. 113, n. 17 y sig.

³ LL. 15 y 16, tit. 7, P. 3. Se ha de tener presente que estas leyes declaran hacerse las cosas litigiosas por la sola citacion, sin necesidad de litis contestacion. *Febrero adicionado* (Febrero de Tapia, tit. 4, cap. 2, n. 7, nota.)

nado que vive, nombrándolo, para evitar que el comprador machine contra su vida por gozar de los bienes cuanto antes; y á mas de la nulidad, el vendedor queda privado de suceder en los bienes. Lo mismo se entiende respecto del sustituto pupilar que vende el derecho que espera tener á los bienes del pupilo. Pero si aquel sugeto presta su consentimiento para la venta, podrá hacerse y será válida, si permaneciere en este ánimo hasta su muerte. Tambien se podrán vender todas las ganancias y derechos que alguno tenga por razon de herencia, con tal que no haga relacion de las personas de quienes los espera. Puede un individuo vender todos sus bienes presentes y futuros cuando no hay prohibicion legal, como en la donacion gratuita, por cuanto el precio sucede en lugar de ellos y no se priva de testar, pues podrá hacerlo del dinero que recibe.¹

17. No puede ser vendido el derecho de usufructuar; y si el usufructuario lo vende, lo pierde, como tambien el comprador, y pasa al dueño de la propiedad.²

¹ L. 13, tit. 5, P. 5. Gom. lib. 2. *Var. cap. 2, n. 35.*

² L. 24, tit. 31, P. 3, que dice: "Otrozí decimos, que si aquel á quien fuere otorgado el usufruto ó el uso en alguna cosa, otorgase despues á otro alguno el derecho que él habia en ella, que se desata por ende el usufruto ó el uso, é tórnase por ende al señor de la propiedad, é de allí adelante non lo debe haber, nin el otro á quien él le otorgó. Ca como quier que este atal que ha el usufruto en la cosa lo podría arrendar á otro si quisiese, con todo eso, el derecho que él

18. Los juros no podian ser vendidos sin licencia del rey, á iglesia, monasterio, clérigo religioso y extranjero,¹ ni á los contadores y oficiales de la contaduría mayor, ni á otros ministros que expresa la ley.²

19. Habia diversas disposiciones relativas á la venta de ciertos géneros, frutos y efectos; pero las cortes de España mandaron lo siguiente:³ Así en las primeras ventas como en las ulteriores, ningun fruto ni produccion de la tierra, ni los ganados y sus esquilmos, ni los productos de la caza y pesca, ni las obras del trabajo y de la industria, estarán sujetas á tasas ni posturas, sin embargo de cualesquiera leyes generales ó municipales. Todo se podrá vender y revender al precio y en la manera que mas acomode á sus dueños, con tal que no perjudiquen á la salud pública; y ninguna persona, corporacion ni establecimiento, tendrá privilegio de preferencia en las compras; pero se continuará observando la prohibicion de extraer á paises extranjeros aque-

en ello habia, non lo puede enagenar." El derecho personalísimo del usufruto es intransmisible á otro; pero no el aprovechamiento y utilidad de él. *Febrero adicionado* (Febr. de Tap., tit. 4, cap. 2, n. 11, nota.)

¹ LL. 17, tit. 15, lib. 5 de la R. Febr. de Tapia, tit. 4, cap. 2, n. 15.

² V. el cap. 47 de la ley 1, tit. 2, lib. 9 de la R., el aut. 2 y 3 tit. 15, lib. 5 de la R., é las leyes 1, 2 y 3, tit. 14, lib. 10 de la N.

Los juros son censos, y de ellos se trata en el tit. 14 de este libro.

³ Decreto de 8 de Junio de 1813.