

fundamente estas disposiciones de las leyes de Partida, en lo que se refieren á la eficacia de la prueba testifical, al determinar que *los jueces y tribunales apreciarán la fuerza probatoria de las declaraciones de los testigos, conforme á las reglas de la sana crítica, teniendo en consideracion la razon de ciencia que hubieren dado y las circunstancias que en ellos concurran.*

Y es importante la excepcion que se establece á esta regla general, al declarar que, *cuando la ley determina el número ó la calidad de los testigos como solemnidad ó circunstancia especial del acto á que se refiere, se observará lo dispuesto para aquel caso* (1).

#### Presunciones.

143. Por *presunciones*, llamadas por algunos escritores modernos pruebas indirectas ó circunstanciales, entendemos *las consecuencias que la ley ó el magistrado extienden de un hecho conocido á otro desconocido.*

144. La ley da el carácter de presunciones sin réplica á algunos hechos, y de consiguiente, los admite como prueba. De esto son ejemplo, la nulidad que declara á algunos actos que supone ejecutados en su fraude, la fuerza que da á la cosa juzgada, la que tiene el recibo no reclamado en el espacio de dos años, y otros semejantes. Tan vehementes, tan fuertes son estas pruebas, que no admiten otra en contrario.

145. La presuncion del juez no tiene este poder: es una conviccion moral que debe fundarse en datos precisos, graves, y que entre sí guarden armonía.

146. Al finalizar este párrafo, debemos repetir que no nos hemos propuesto comprender en este lugar la doctrina general de pruebas, ni el procedimiento para proponerlas y recibirlas, que tienen otro más oportuno en los tratados de procedimientos, sino manifestar sólo muy sucintamente los diferentes modos de acreditar las obligaciones.

---

(1) Artículo 659, y sentencias del Tribunal Supremo de 8 de Febrero, 6 de Noviembre y 20 de Diciembre de 1858 y otras.

## TÍTULO III.

### De la compra y venta.

#### SECCION PRIMERA.

##### DE LA CELEBRACION DE LA COMPRA Y VENTA.

147. Las relaciones comerciales entre los pueblos é individuos han debido su origen á las necesidades recíprocas de los hombres, que, cuando desconocian la compra y venta, todo lo hacian por permutas, único comercio de la sociedad naciente. Extendido éste con la poblacion, la experiencia muy luego manifestó los inconvenientes inseparables de aquel sistema, y las naciones, ilustradas por la necesidad, adoptaron una medida universal de todos los valores. Este fué el origen de la moneda, la cual, compuesta de metales sólidos que como mercancía tienen un valor intrínseco, y sellada con el tipo de la autoridad pública para evitar fraudes acerca de su ley, ha hecho más rápidas y ménos complicadas las operaciones comerciales. A esta invencion debe su origen la compra y venta, de mayor uso que todos los otros contratos.

148. La definimos: *contrato consensual, bilateral, por el que uno de los contratantes se obliga á entregar una cosa, y el otro á pagar por ella un precio cierto* (1). Aunque las palabras *compra y venta* cuando forman una sola, ó simplemente la de *compra* ó la de *venta*, se emplean indistintamente para designar este contrato, no puede dudarse de que en un sentido más riguroso se llama *compra* respecto al que paga la cosa, y *venta* con relacion al que la entrega. Este contrato es *consensual*, porque se perfecciona con el solo consentimiento, y *bilateral*, porque desde un principio quedan obligados ambos contratantes. Sus requisitos esenciales son: consentimiento, cosa y precio.

---

(1) Ley 1.<sup>a</sup>, tít. V, Part. V.

### Consentimiento.

149. Al tratar de los requisitos de los contratos en general, hemos hablado ya del consentimiento; pero al aplicar á la compra y venta las doctrinas que enunciamos allí, creemos conveniente darles alguna mayor ampliacion. El error en la cosa se opone al consentimiento y vicia el contrato, ya cuando consiste en el desacuerdo acerca de la identidad de la cosa vendida, como si el vendedor dijera que habia vendido cierta y señalada heredad, y manifestase el comprador que él lo habia entendido de otra, señalándola tambien; ya cuando recae el error sobre la sustancia del objeto vendido, por ejemplo, si uno compró laton creyendo que era oro (1). Mas si el error consiste en el nombre, habiendo conformidad en la cosa, será válido el contrato (2). También lo será, pero habrá lugar á indemnizacion, siempre que el error no sea en la sustancia sino en cosa accidental, como si uno vendiese oro suponiéndolo de cierta ley y luego resultara inferior.

150. El error en el número ó cantidad tampoco anula la venta, y sólo produce á las veces el efecto de aumentar ó de disminuir el precio. Así sucederá siempre que la venta se haga á un tanto por cantidad, número ó medida, por ejemplo, si se ha vendido un campo, fijando su cabida en quince aranzadas y señalando por cada una un precio determinado, y luego resulta que tenia más ó ménos. Por el contrario, cuando la venta se haya hecho á cuerpo cierto, ó de un conjunto de cosas sin atencion á número ó medida, por un sólo precio, no habrá lugar al aumento ó disminucion de éste, aunque despues resultare mayor ó menor cabida ó número de fincas que las expresadas al otorgar el contrato, siempre que no mediare perjuicio ó lesion en más de la mitad del justo precio (3).

151. El error en el precio no siempre se opone al consenti-

(1) Leyes 20 y 21, tít. V, Part. V.

(2) Ley 21 del mismo título y Partida.

(3) Gomez, Covarrubias, y Sala en la *Ilustracion del Derecho Real de España* y en el *Digesto Romano-hispano*. Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de Abril de 1865, citada tambien en la de 24 de Marzo de 1880.

miento, y por lo tanto, la ley hace la siguiente distincion. Cuando el vendedor y comprador están discordes respecto al precio en que se vendió la cosa, y el vendedor asegura que habia sido por cantidad mayor que la que el comprador designa, no valdrá la venta. Por el contrario, será válida, si el primero dice que el precio de la venta fué menor del que manifiesta el comprador. La razon es, sin duda, porque en este último caso concurre la voluntad de ambos contratantes, pues no es de creer que dejará la cosa por menor precio el que reconocia que daba por ella otro mayor (1).

152. Al tratar de las obligaciones en general, hemos hablado de los efectos que producen el dolo, bien cuando da causa al contrato, bien cuando incide en él, y el miedo y la violencia. Allí dejamos dicho tambien que el consentimiento se podia prestar por medio de cartas y de procurador; pero para verificar la venta es indispensable que el procurador tenga un poder especial, excepto para vender los productos de las fincas que administre. El procurador necesita tambien para hacer compras un poder especial (2). Aunque han de prestar el consentimiento ambos contratantes, por cuya razon nadie debe ser compelido á vender lo que le pertenece, el Estado, sin embargo, puede imponer esta necesidad en algunas ocasiones, pero solamente cuando así lo exija el interés público.

153. *Expropiacion forzosa*.—Lugar es este á propósito para dar á conocer las disposiciones capitales que rigen acerca de esta materia, y que más íntima relacion tienen con el derecho civil. No vamos aquí á tratar de la expropiacion de las cosas muebles, como sucede, por ejemplo, con la de subsistencias en tiempo de carestía, en que las autoridades, acosadas por la necesidad de que no perezca un pueblo hambriento, obligan á los que tienen artículos de comer á que los vendan con condiciones regulares;

(1) Ley 5.<sup>a</sup>, tít. XX, Part. V.

(2) La ley 8.<sup>a</sup>, tít. V, Part. V, al establecer que el contrato de compra y venta pueda verificarse por medio de cartas y de *mandaderos*, no exige expresamente que éstos hayan de tener poder especial; pero la comun opinion de los jurisconsultos, con la cual estamos conformes, le ha dado esta interpretacion.

cosa autorizada por la ley (1), y que está sujeta, más á reglas de prudencia que á prescripciones del derecho. Así, pues, las que la ley detenidamente establece, son las que se siguen en la expropiacion forzosa de los bienes inmuebles; reglas que hacen que sea una verdad el principio constitucional de que *nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnizacion*. Y para robustecer más este principio, ordena tambien la Constitución, que *si no precediese este requisito, los jueces ampararán, y en su caso reintegrarán en la posesion al expropiado* (2); pudiendo éste utilizar para el efecto los interdictos correspondientes (3). Esto no se limita á los individuos, sino que se extiende á las corporaciones y á los establecimientos que tienen el carácter y consideracion de personas jurídicas, y que en este concepto son propietarios. Además, la ley, prefiriendo la avenencia á la expropiacion forzosa, establece expresamente que todos los que no pueden enajenar los bienes que administran sin el permiso de la autoridad judicial, lo puedan hacer con este motivo, sin perjuicio de asegurar, con arreglo á las leyes, las cantidades que reciban como indemnizacion, en favor de los menores ó de sus representados; y aún la misma ley añade, que en ningun caso les serán entregadas dichas cantidades, sino que depositarán siempre á disposicion de la autoridad judicial correspondiente (4).

154. Para que la expropiacion forzosa por causa de utilidad pública pueda llevarse á efecto respecto de la propiedad inmueble, es necesario:

(1) Ley 1.<sup>a</sup>, tít. XXV, lib. V de la Recopilacion; en la Novísima no está literalmente esta ley, sino sólo imperfectamente extractada en la nota 1.<sup>a</sup>, tít. XIX, lib. VII. En la nota 15 se hace expresion de una circular del Consejo, de 1802, sobre venta forzosa de trigo al precio corriente.

(2) Artículo 10 de la Constitución.

(3) Artículo 4.<sup>o</sup> de la ley de 10 de Enero de 1879.

(4) Artículo 6.<sup>o</sup> de la ley citada de 10 de Enero de 1879. Este artículo no es aplicable ni extensivo al usufructuario, pues no representa en manera alguna al dueño ó propietario, cuyos derechos son completamente independientes y separados de los suyos. (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Octubre de 1873, que se referia al art. 6.<sup>o</sup> de la ley de 17 de Julio de 1836.)

1.<sup>o</sup> La declaracion de que la obra para que se hace es de utilidad pública.

2.<sup>o</sup> La declaracion de que su ejecucion exige indispensablemente el todo ó parte del inmueble que se pretende expropiar.

3.<sup>o</sup> El justiprecio de lo que se haya de enajenar ó ceder.

4.<sup>o</sup> El pago del precio de lo que representa la indemnizacion de lo que forzosamente se enajena ó cede (1).

De cada uno de estos requisitos hablaremos con separacion y sucintamente.

155. *Reclamacion de que la obra es de utilidad pública*.—Obra de utilidad pública es la que tiene por objeto proporcionar al Estado, á una ó más provincias, ó á uno ó más pueblos, cualesquiera usos ó mejoras que cedan en bien general, ya sea ejecutada por cuenta del Estado, de las provincias ó de los pueblos, ya por compañías ó empresas particulares, debidamente autorizadas. La declaracion de que una obra es de utilidad pública será objeto de una ley, cuando en todo ó en parte haya de ser costeada con fondos del Estado, ó cuando, sin concurrir estas circunstancias, lo exija su importancia, á juicio del Gobierno. Corresponde al Gobierno hacer esta declaracion por medio del ministro respectivo, cuando la obra interesa á varias provincias, ó cuando haya de ser costeada ó auxiliada con fondos generales para cuya distribucion esté previamente autorizado por la ley. En los demás casos corresponde al gobernador de la provincia, oyendo á la diputacion, y además al ayuntamiento cuando se trate de obras municipales (2).

Las corporaciones y personas interesadas no tienen derecho á reclamar contra la declaracion de la utilidad de la obra (3).

156. *Declaracion de la necesidad de la ocupacion del inmueble*.—Declarada una obra de utilidad pública, á la Administracion corresponde resolver si para la ejecucion de aquella es necesario el todo ó parte del inmueble (4). En su consecuencia, el gobernador de la provincia, despues de oír las reclamaciones que

(1) Artículos 1.<sup>o</sup> y 3.<sup>o</sup> de la citada ley de 10 de Enero de 1879.

(2) Artículo 10 de la misma.

(3) Artículo 17.

(4) Artículo 14.

hicieren los interesados contra la necesidad de la ocupacion, y á la comision provincial, decidirá lo que proceda acerca de este punto, dentro del término de quince dias. De la decision del gobernador, sólo podrá recurrirse enalzada al ministro correspondiente, para lo cual se concede el plazo de ocho dias, y el ministerio resolverá dentro de los treinta dias siguientes al del registro de entrada del expediente, por medio de un real decreto (1).

157. *Justiprecio.*—Una vez conocida con toda certeza la finca ó parte de la finca que es preciso expropiar, se intentará la adquisicion por convenio con el dueño, y sólo en el caso de que haya divergencia entre el importe designado por la administracion y el señalado por el propietario, y no se pueda llegar á un comun acuerdo, se procederá á fijar el justo precio por medio de peritos nombrados por ambas partes. No habiendo conformidad entre los peritos, el gobernador civil de la provincia oficiará al juez del distrito para que nombre un tercero. En vista de las declaraciones de los peritos y demás datos aportados al expediente, el gobernador, dentro del minimum y maximum que hayan fijado los peritos, en el término de treinta dias, y oyendo á la comision provincial, determinará por resolucion motivada el importe de la suma que haya de entregarse por la expropiacion: contra esta resolucion podrá elevarse recurso al Gobierno. Procede tambien la vía contenciosa contra la Real orden que termine el expediente gubernativo, tanto por vicio sustancial en los trámites establecidos por la ley, como por lesion en la apreciacion del valor del terreno, siempre que represente cuando ménos la sexta parte del verdadero justo precio (2).

158 *Pago de la indemnizacion.*—Así que cause estado la resolucion del gobernador acerca del importe de la expropiacion, se procederá inmediatamente á su pago, que se realizará precisamente en metálico. Si el propietario se negase á percibirlo, ó si sobre el derecho á su percepcion se moviese cuestion que pueda dar lugar á litigio, ó si sobre liquidacion de las cargas reales que pueda tener alguna finca no hubiese avenencia entre los interesados, se suspenderá el pago y se dispondrá el depósito, lo cual

(1) Artículos 18 y 19.

(2) Artículos 26, 27, 28, 33, 34 y 35.

se verificará tambien cuando de los títulos de las fincas resulte gravámen de restitucion (1). Al expropiado se le abonará además del precio íntegro en que la finca fuere valorada, un 3 por 100 como precio de afeccion (2).

Debemos tambien advertir que la administracion podrá, si le conviene, ocupar en todo tiempo un inmueble que haya sido objeto de tasacion, mediante el depósito de la cantidad á que ascienda aquélla, segun la hoja del perito del propietario, quien tendrá derecho de percibir anualmente el 4 por 100 por todo el tiempo que tarde en recibir el importe de la expropiacion, definitivamente ultimada (3).

159. Por último, la ley, en su propósito de limitar lo más posible las enajenaciones forzosas, ordena que, no ejecutándose la obra que dió lugar á la expropiacion, ó en el de quedar las fincas sin aplicacion por haberse terminado el objeto de la enajenacion forzosa, el dueño primitivo podrá recobrar lo expropiado, devolviendo la suma que recibió. Para este efecto se le concede el plazo de un mes, á contar desde el dia en que se le notifique la no ejecucion ó desaparicion de la obra (4).

#### Precio.

160. Volvamos á los requisitos esenciales de la compra y venta, y puesto que hemos hablado ya del consentimiento, hagámoslo ahora del precio. El precio es lo que se da por la cosa que se compra. Ha de consistir en metálico, ó en papel que lo represente por ser de descuento corriente y fácil, y estar admitido como dinero en el comercio. Ha de ser *cierto*, aunque sea con relacion á otra cosa, como á la cantidad que se tiene en el bolsillo, ó á la por que el vendedor compró la misma cosa; y puede ser cometido á persona determinada, pero que no sea ninguno de los contratantes. Si aquélla no existiere, ó si la cosa que se vende ha sido adquirida por el vendedor por título distinto del de compra, ó si la persona á cuyo arbitrio se cometió el señalamiento del

(1) Artículos 37, 39 y 40.

(2) Artículo 36.

(3) Artículo 29.

(4) Artículo 43.

precio no le fija, no valdrá el contrato; y si el tercero señala precio desproporcionado, debe regularse segun el parecer de hombres buenos é inteligentes (1). Tampoco valdrá la venta si la persona designada para señalar el precio no quisiere hacerlo, ó si ha muerto ántes de verificarlo.

161. El precio ha de ser tambien *verdadero*, es decir, no tan insignificante, que más bien que venta, sea donacion el contrato. Ha de ser *justo* además, esto es, que no exceda ni sea inferior á la mitad del valor verdadero de la cosa.

162. Y si uno se obliga á dar una cosa por dinero y por efectos, ¿será compra y venta, ó permuta? Nuestró derecho no decide esta cuestion; parécenos, sin embargo, que la voluntad de los contratantes es la que debe resolverla. Segun ésta, si el precio se fijó en cantidad determinada de dinero y se convino en que parte de él se pagara en efectos que se valuaron, habrá una verdadera compra y venta; por el contrario, si los contratantes se propusieron principalmente cambiar una cosa por otra, y para igualar su diferencia, ó por cualquiera otra cosa, convinieron en que uno diese además una cantidad, será permuta. Del mismo modo, si desde luego se fijó el precio que se habia de dar por la cosa vendida, y despues convinieron los contratantes en que el comprador entregaria en su lugar otra cosa, estimada en el mismo valor, este contrato será una verdadera compra y venta (2).

#### Cosa que se vende.

163. La cosa que se vende, bien sea corporal ó incorporal, mueble ó inmueble, ha de ser determinada, y no es necesario que exista, pues basta que pueda existir. Así, por ejemplo, se pueden

(1) Leyes 9.<sup>a</sup> y 10, tít. V, Part. V.

(2) El contrato de compra y venta de bienes inmuebles, se entiende siempre celebrado con la implícita condicion de que del precio estipulado se satisfaga ó rebaje el importe de las cargas con que la finca se halle gravada, á no ser que los contratantes establezcan lo contrario en pacto expreso y terminante. Y este pacto no le constituye la expresion de que el precio era alzadamente una determinada cantidad, pues estas palabras sólo significan la supresion de ciertos trámites y diligencias, por ejemplo, el reconocimiento, medicion y valoracion de la finca y otras semejantes. (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de Junio de 1870.)

vender los frutos que haya de producir alguna heredad, mas si ésta no produjere ningun fruto, el comprador no estará obligado á dar el precio, á no ser que hubiere hecho la compra á *su ventura* (1). Por falta de determinacion en las vendidas al gusto, peso, número y medida, no queda perfeccionada la compra en cuanto al peligro, aunque sí respecto al aumento ó baja del precio, hasta que sean gustadas, pesadas, contadas ó medidas (2); mas si estas mismas cosas fueron vendidas á bulto, queda desde luego perfeccionado el contrato. Además ha de ser la cosa capaz de enajenacion, por cuya razon no pueden ser vendidas:

1.<sup>o</sup> Las litigiosas, y se consideran como tales las que se enajenan despues del emplazamiento ó del acto de conciliacion seguido de la demanda. A fin de hacer ineficaz esta enajenacion, conviene al demandante pedir anotacion preventiva de su derecho en el registro público, en la formá que establecen la *Ley hipotecaria* y el reglamento para su ejecucion, segun veremos más adelante en el lugar correspondiente (3).

2.<sup>o</sup> La sucesion de persona determinada cuya herencia se espera, á no ser que aquella consienta y persevere firme en su voluntad hasta el dia de su muerte: medida conforme á la moral, y que tiene por objeto evitar proyectos y atentados criminales de parte del comprador (4).

3.<sup>o</sup> Las cosas estancadas por el Gobierno, á no ser por sus agentes.

4.<sup>o</sup> Las que no son susceptibles de propiedad privada: entre

(1) Ley 11, tít. V, Part. V.

(2) Ley 24, tít. V, Part. V, y art. 367 del Código de Comercio.

(3) Ley 13, tít. VII, Part. III. Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 30 de Junio de 1854; artículos 42 y 43 de la *Ley hipotecaria*, y 41 del Reglamento.

(4) Ley 13, tít. V, Part. V. Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Febrero de 1874. Cuando no son nombradas las personas de quienes se piensa heredar, y se hace la venta en términos generales, á saber; de todas las ganancias ó derechos que ha de adquirir el vendedor por título hereditario, de cualquiera parte que procedan, el contrato será válido, segun declara la ley. Mas si en fraude de ésta omitiesen el nombre, siendo, sin embargo, su intencion vender la herencia de determinada persona, el pacto será tambien ineficaz en nuestra opinion, conforme en este punto con la de Gregorio Lopez en su glosa 4.<sup>a</sup> á la expresada ley.