

ellas se cuentan principalmente las que en las leyes de Partida se denominan sagradas, religiosas y santas, las cuales, sin embargo, podrán enajenarse como accesorias y agregadas á otras profanas (1); y además podrán serlo para pagar las deudas de la iglesia cuando de otro modo no puedan satisfacerse, para redimir á los feligreses de cautiverio, para alimentar á los pobres en tiempo de hambre, para edificar la iglesia, y para comprar lugar para cementerio (2).

5.º Tampoco pueden venderse las cosas de aprovechamiento comun de los pueblos, como las plazas, caminos, ejidos, fuentes y rios (3).

6.º Las que corresponden al Estado, provincias ó corporaciones administrativas, no siendo del modo especial que señalan las leyes y reglamentos.

7.º Las de fideicomisos y mayorazgos, en la parte en que legalmente no han sido restituidas aún á la circulacion libre.

8.º Las cosas cuya enajenacion (4) ha prohibido el testador en su testamento; pero es condicion esencial que las designe expresamente, que manifieste la razon justa que ha tenido para ello, y que la prohibicion sea por tiempo limitado, por ejemplo, durante la vida del heredero, ó hasta que llegare á la mayor edad: en otro caso no tendria efecto (5). La prohibicion impuesta por el vendedor al comprador y aceptada por éste de no enajenar él ni su heredero la cosa que se le vende, es nula (6).

9.º La parte correspondiente á uno de los comuneros en la cosa poseida en comun, no puede ser vendida por él á un ex-

(1) Ley 8.ª, tít. XV, Part. V.

(2) Ley 1.ª, tít. XIV, Part. I.

(3) Ley 15, tít. V, Part. I.

(4) Aquel á quien se ha prohibido *enajenar* la cosa, no la puede vender, ni cambiar, ni empeñar, ni dar, ni poner servidumbre sobre ella, ni darla á censo á ninguna de aquellas personas á quien es defendido de enajenarla. (Ley 10, tít. XXXIII, Part. VII.)

(5) Ley 44, tít. V, Part. V, que el Tribunal Supremo cita como vigente en sentencia de 16 de Octubre de 1873. Si la cosa sobre que recae la prohibicion forma parte de la legítima de que el testador no ha podido disponer, es indudable, en nuestro concepto, que la prohibicion no será eficaz.

(6) Ley 43 del mismo título y Partida.

traño despues de promovido el juicio de particion, á no mediar el consentimiento de los demás. Mas no siendo en aquel caso, cada uno podrá vender la parte que le pertenece, aunque la cosa no esté dividida (1).

10.º Los materiales que constituyen parte de los edificios, siempre que de extraerlos ó arrancarlos puedan resultar perjudicados el público ó un tercero (2).

11.º Las materias ponzoñosas de que se puede abusar para la perpetracion de delitos, no siendo en la forma y con las precauciones establecidas por las disposiciones legales.

164. Las leyes recopiladas (3) prohiben además, ó limitan, cierta clase de compras ó de ventas: nosotros no hacemos mencion de aquellas disposiciones, porque son hijas de falsos principios de economía, que el derecho y la ciencia hoy reprueban de consuno. De otras limitaciones de comprar ó vender, impuestas á diversas personas que se hallan en circunstancias particulares, hablamos más adelante en este mismo título, y en otros que consideramos como su lugar correspondiente.

Perfeccion y consumacion del contrato.

165. Inmediatamente que han convenido los contratantes acerca de la cosa y el precio, queda perfeccionado el contrato de compra y venta celebrado puramente, á no ser que quieran que para su perfeccion se haga escritura, en cuyo caso hasta el

(1) Ley 55, tít. V, Part. V.

Y es evidente que la facultad concedida á los condueños de una finca para que puedan vender lo que en ella les corresponda, no legitima la venta de la parte fija y determinada que el vendedor designe á su arbitrio, sino la de aquella que le pertenezca luego que se haga la division. (Sentencia de 18 de Noviembre de 1879.)

(2) Ley 16, tít. V, Part. V. El anotador de las Partidas, edicion de la *Publicidad*, cree que en el día no se halla vigente esta ley: nosotros juzgamos lo mismo, pero sólo en términos generales, y por eso ponemos la limitacion del texto.

(3) Tales son las leyes 1.ª, 2.ª y 5.ª, tít. XIX, lib. VII; leyes 2.ª, 4.ª, 5.ª y 9.ª, tít. V, y ley 4.ª, tít. VII, lib. IX, y algunas del tít. XII, lib. X de la Novísima Recopilacion.

otorgamiento no se reputará perfecto (1). Desde entónces nacen dos acciones, directas ambas; una á favor del comprador para que se le dé la cosa, y otra del vendedor para la adquisicion del precio. Su consumacion pende de la entrega respectiva y simultánea de ambos; de suerte, que áun en el caso de que se haya entregado la cosa, no se traspasará su dominio, si no se hubiere satisfecho el precio, ó dado fiador, ó prendas, ó pactado plazo cierto para pagarle (2). La consignacion prévia del precio es tam-

(1) Ley 6.^a, tít. V, Part. V. Sentencia de 30 de Junio de 1874. En conformidad á este principio, está declarado por sentencias del Tribunal Supremo de Justicia que el contrato de venta queda perfecto por el simple consentimiento de las partes; mas que siendo indispensable en el estado actual de nuestra legislacion la escritura pública en las ventas de inmuebles, tienen las partes el derecho recíproco de pedir su otorgamiento. (Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de Junio de 1854, de 27 de Mayo de 1856, de 16 de Abril y 30 de Junio de 1864, de 16 de Noviembre de 1869 y 20 de Mayo de 1873.) No tenemos necesidad de decir, que por estas decisiones no queda abolida la excepcion que expresamos en el texto. Mas la obligacion aceptada por uno de los contratantes de pagar los gastos de la venta y del otorgamiento de la escritura, no se considera como una condicion necesaria para que el contrato quede perfecto. (Sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de Enero de 1868.) Además está declarado, que la disposicion de la ley 6.^a y la jurisprudencia á su tenor consignada por el Tribunal Supremo, deben entenderse limitadas al caso en que los otorgantes establezcan el otorgamiento de la escritura, como condicion prévia y necesaria para la validez del contrato, y suspensiva de su consentimiento. (Sentencias del Tribunal Supremo, de 20 de Mayo, 24 y 27 de Octubre de 1873; y en el mismo sentido se dictaron las de 13 de Marzo de 1875 y 5 de Enero de 1876.) Pero lo dispuesto por la citada ley 6.^a, título V, Part. V, no tiene aplicacion al caso en que se trata de un remate ejecutado en subasta pública, y aprobado judicialmente, que tiene señalados en la *Ley de Enjuiciamiento civil* su forma y sus efectos. (Sentencia de 30 de Diciembre de 1875.)

(2) Leyes 46, tít. XXVIII, Part. III, y 28, tít. V, Part. V. Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de Noviembre de 1873, de 31 de Marzo de 1874 y 24 de Marzo de 1877. Mas para que la falta de pago del precio en el tiempo y forma convenidos constituya una causa de rescision del contrato, es preciso que así se haya pactado expresamente. (Sentencia de 1.^o de Abril de 1874.)

bien una circunstancia indispensable en las ventas judiciales, y no basta la aprobacion del remate (1).

166. Resulta, pues, que hasta que se verifique aquella doble entrega, sólo tiene el comprador un derecho á la cosa, dimanado de la convencion, y despues, el dominio si el vendedor era señor de la cosa, y si no lo era, adquiere la facultad de prescribirla.

167. Al hablar de los requisitos esenciales á este contrato, hemos omitido la escritura pública á que deben reducirse todos los de enajenacion de bienes inmuebles, porque esto sólo toca á los efectos futuros que han de surtir, y no á su perfeccion y consumacion. De esta escritura debia tomarse razon en la contaduría de hipotecas en el término señalado por las leyes administrativas (2), lo que tenia por objeto, tanto evitar los fraudes de los que venden lo que no pueden, como asegurar el pago de los tributos que pesan sobre la traslacion de la propiedad inmueble. Mas la *Ley hipotecaria*, separándose del derecho vigente hasta el dia, no ha querido hacer necesaria la inscripcion respecto á los contratantes. Así es, que ninguno de ellos podrá eludir el cumplimiento del contrato, alegando la falta de aquella circunstancia, pues de otra suerte se debilitaria la buena fe y se dejaria la puerta abierta á la malicia de los contrayentes (3). Pero otra regla debe seguirse respecto á los terceros interesados. Segun ella, el tercero que tiene á su favor una escritura de venta inscripta en el re-

(1) Artículos 1512, 1513 y 1514 de la *Ley de Enjuiciamiento civil*, y sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Mayo de 1873.

Aragon.—En las ventas de bienes inmuebles de Aragon, para la perfeccion del contrato se requieren instrumento público y la entrega de la cosa y del precio, ó á lo ménos de una señal; faltando esto, cualquiera de los contrayentes puede separarse del contrato, pagando cinco sueldos. (Fuero ún., y obs. ún., *De pactis inter empt. et vend.*, lib. IV; obs. 5, *De empt.*, lib. IV.)

(2) Leyes 2.^a y 3.^a, tít. XVI, lib. X de la Novísima Recopilacion, y Real decreto de 23 de Mayo de 1845. Segun sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Diciembre de 1864, no es imputable al comprador la falta del registrador en omitir la toma de razon del gravámen que tenia la cosa. Los pagarés entregados como parte del precio, y de cuya entrega da fe el notario en la escritura, forman parte de esta misma. (Sentencia de 18 de Marzo de 1772.)

(3) Exposicion de motivos de la LEY HIPOTECARIA.

gistro, es preferido al primer comprador que no la inscribió, sin que á éste le valga la prioridad en el otorgamiento. Tambien la enajenacion de los privilegios de introduccion é invencion requiere escritura pública suficientemente expresiva, la cual deberá presentarse bajo pena de nulidad al gobernador de la provincia ante quien se solicitó el privilegio, y esta autoridad avisará al director del Conservatorio para que la anote en el registro (1).

168. *Peligro*.—Aunque hasta la entrega, el comprador no es dueño de la cosa vendida, cuando ésta es determinada, le pertenece su peligro; esto es, que en el caso de perecer, es la pérdida para él, y que de su cuenta son los aumentos ó menoscabos que tenga, pues que el vendedor, como deudor de especie, se liberta por su pérdida. Mas para esto es menester que no intervengan por parte del vendedor tardanza ni culpa leve, que es la que se presta en este contrato; ni haya pacto en contrario, ni condicion de no hacer la tradicion hasta cierto tiempo ó hasta que la cosa esté en disposicion de entregarse, ni por último, uso de comercio (2). En las ventas condicionales, si ántes de verificarse el cumplimiento de la condicion tuviere la cosa vendida aumento ó menoscabo, uno y otro corresponderán al comprador; pero si pereciere del todo, al vendedor será á quien tal accidente perjudique: la razon de diferencia consiste en que en un caso es subsistente la venta y existe cosa que sea su objeto al cumplirse la condicion, y en el otro, la venta queda sin efecto (3).

169. El peligro no será del comprador en las cosas que se venden por peso, número ó medida, ni en las que se han de probar ó gustar previamente, ántes de ser pesadas, medidas ó gustadas; mas para evitar los perjuicios que por culpa de aquél podrian originarse al vendedor, nuestras leyes han establecido que si señalaron los contratantes dia para contar, pesar, medir ó gustar, y no acudió el comprador, ó si no habiendo tal señalamiento fué requerido delante de testigos y despues sucedió el daño, á él pertenezca el peligro. En este caso, tambien se podrá vender la cosa á otro, y el menoscabo recobrarlo del primer comprador; y áun

(1) Artículos 18 y 19 del Real decreto de 23 de Marzo de 1826.

(2) Leyes 23, 24 y 27, tít. V, Part. V, y arts. 365 y 367 del Código de Comercio.

(3) Ley 26, tít. V, Part. V.

á costa de éste, necesitándose las vasijas en que está el género vendido, alquilar otras, y no hallándolas, verterlo, lo que puede hacerse desde el dia siguiente al en que se le avisó ó en que se habian convenido en el contrato, pesándolo ó midiéndolo previamente (1); autorizacion de que sólo debe usarse con gran circunspeccion y prudencia. Tambien establecen expresamente las leyes, que si despues que ha habido tardanza por parte del vendedor, éste, ántes de que la cosa se pierda ó menoscabe, quiere entregársela al comprador, el cual rehusa recibirla, al último corresponderá exclusivamente el peligro, porque suya es la culpa de la tardanza postrera (2).

170. No se siguen las mismas reglas respecto al precio, pues aunque se abaraten ó encarezcan despues de celebrada la venta las cosas que son de la misma especie que las vendidas, y éstas no hayan sido aún probadas, pesadas ó medidas, el señalado en el convenio permanecerá inalterable, y las ventajas ó menoscabos que por aquella razon resulten, serán solamente de cuenta del comprador: en una palabra, si el precio se aumenta ó disminuye, el comprador no tendrá obligacion de pagar sino el convenido al celebrar el contrato, que bajo este punto de vista se reputará perfecto desde luego (3).

171. En la venta de cosas fungibles, hecha alzadamente y por un solo precio, sin atencion á peso, número y medida, por ejemplo, del vino contenido en una bodega, el peligro será desde luego del comprador; y áun lo será tambien el de las ya contadas, pesadas ó medidas que se perdieron ó menoscabaron despues, siempre que no haya habido dolo ni culpa por parte del vendedor.

172. *Arras*.—Para asegurar más el éxito de este contrato, intervienen señal ó arras en algunas ocasiones. Las arras pueden darse ántes ó despues de perfeccionada la venta. En el primer caso, há lugar al arrepentimiento, perdiendo el comprador las arras que dió, si fué el que se retractó, y si lo fué el vendedor, deberá éste restituirlas dobladas: en el segundo caso, como son parte del precio, y señal y prueba de estar concluido el contrato, no

(1) Ley 24, tít. V, Part. V.

(2) Ley 27, tít. V, Part. V.

(3) Ley 24 del mismo título y Partida.

es lícito arrepentirse ni deshacer la venta, á no ser que en ello convengan ambos contratantes (1).

173. Aunque no intervengan arras, perfeccionado el contrato, los otorgantes están ligados á su cumplimiento (2) de tal modo, que ni por disposiciones del poder supremo, ni áun ofreciendo doble precio, podrá el vendedor deshacer la venta contra la voluntad del comprador (3).

174. Por último, debemos aquí ocuparnos en dos casos que merecen fijar especialmente la atención. Estos son:

1.º Cuando uno vende á dos la misma cosa.

2.º Cuando uno compra con dinero ajeno.

175. Respecto al primer caso, si el vendedor es dueño de la cosa vendida, será preferido el comprador, bien sea el primero, bien el segundo, que por haber recibido la cosa la hizo suya, con tal que haya satisfecho el precio; y el otro deberá ser indemnizado por el vendedor, no sólo de lo que pagó, sino también de los perjuicios que se le hayan ocasionado. Lo mismo sucederá en caso de que el vendedor no sea dueño de lo vendido, si bien no por eso perderá su derecho el que lo es, que podrá entablar la reivindicación contra cualquier poseedor de la cosa (4). También es preferido el primer comprador á quien vendió la cosa el que no era dueño de ella, si la posee, al segundo comprador que hizo la compra cuando ya el vendedor había adquirido su dominio. Fuera de toda duda debe estar que cuando una cosa sea vendida primeramente por el que no era dueño y después por quien lo era, el que compró á este último deberá ser preferido al otro, á no ser que el primer vendedor se halle en el caso de los que pueden enajenar las cosas á pesar de no ser señores de ellas (5); porque en-

(1) Ley 7.ª, tit. V, Part. V, y sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Abril de 1864.

(2) Ley 6.ª del mismo título y Partida.

(3) Ley 61.

(4) Ley 50. La ley 19 de este mismo título y Partida considera válida la venta de cosa ajena, la cual, sin embargo, quedará naturalmente sujeta á la reclamación del verdadero dueño, como decimos en el texto. Y áun está declarado que no bastará á invalidar el contrato la circunstancia de haberse anticipado su ejecución á la de algunas formalidades administrativas. (Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 14 de Noviembre de 1858.)

(5) Ley 51, tit. V, Part. V.

tonces la posesión será la que decida de la preferencia respectiva de los compradores.

176. Pero la doctrina que acabamos de exponer ha de entenderse con las modificaciones introducidas por la *Ley hipotecaria*, según la cual no se anulará ni rescindiré el contrato en perjuicio de tercero que haya inscripto su derecho, por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiese sido inscripta (1). Así, pues, una venta que no se inscriba ni se consume por la tradición, no traspasa al comprador el dominio en ningún caso: si se inscribe, ya se lo traspasa respecto á todos; si no se inscribe, aunque obtenga la posesión, será dueño con relación al vendedor, pero no respecto á otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripción. Fúndase esto en que para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales, en tanto se considerarán constituidos ó traspasados, en cuanto conste su inscripción en el registro, quedando entre los contratantes, cuando no se haga la inscripción, subsistente el derecho antiguo (2). Este continúa también subsistente en la venta de los bienes muebles.

177. Cuando uno compra para sí con dinero ajeno, hace suyo lo comprado: exceptúanse los casos en que el dinero sea de persona ausente por el servicio del Estado, ó de menor cuya guarda esté encomendada al comprador, ó de persona ó corporación de que este mismo sea administrador, ó si el dinero fuese de la dote y el marido hiciere la compra con el beneplácito de la mujer. En todos estos casos, la cosa comprada será de aquellos á quienes el dinero pertenecía, á no ser que prefiriesen ser reintegrados de la cantidad invertida en la compra, pues la ley les concede la elección (3).

SECCION II.

PERSONAS QUE PUEDEN CELEBRAR ESTE CONTRATO.

178. Pueden comprar y vender todos aquellos que pueden obligarse. Algunos, sin embargo, que se hallan en este caso, tienen

(1) Artículo 38 de la LEY HIPOTECARIA.

(2) Exposición de motivos de la LEY HIPOTECARIA.

(3) Ley 49, tit. V, Part. V.

prohibicion de hacerlo de ciertas cosas, ó en determinadas circunstancias. Tales son los clérigos, que no pueden comprar y vender por vía de negociacion, ni á su propio nombre ni en el de otro, pues se lo prohíben las disposiciones canónicas y civiles (1). Los jueces, bajo pena de nulidad, ni por sí ni por otros, durante su oficio, pueden comprar lo que se vende en almoneda por su orden (2), puesto que esto lo mandan como ministros de la ley y no como agentes de sus intereses (3), y tampoco pueden comprar heredades en territorio de su jurisdiccion, ni dedicarse al tráfico mercantil (4). Los hijos de familia y los menores que se hallan en tutela ó curaduría, que, segun decimos en otro título, tienen prohibicion general de contraer libremente, no pueden comprar ni tomar plata, mercaderías ni otro género de cosas al fiado, sin licencia de sus padres ó guardadores, siendo nulas las compras y las fianzas dadas para su seguridad: son igualmente nulas las compras que algunos hacen al fiado para cuando se casaren, ó sucedieren en algun mayorazgo ó herencia, ó para cuando mejoraren de fortuna, ó con motivo de bodas (5), y las que en la misma forma se hicieren por los estudiantes, sin consentimiento del padre ó del que los sostiene en la carrera (6). Lo son tambien las ventas hechas por el hijo al padre ó por el padre al hijo, hallándose éste en la patria potestad, excepto de las cosas pertenecientes á los peculios castrense y cuasi castrense (7). Por último, los guardadores, testamentarios y cualesquiera otras personas no pueden comprar pública ni secretamente ninguna cosa de los bienes de sus administrados, bajo pena de que se deshaga la venta, y la de pagar además el cuatrotanto, aplicado á la cámara (8), multa que no tiene ya lugar. La razon en que se fundan tales prohibiciones, las recomienda.

(1) Ley 46, tít. VI, Part. I, y Conc. Trid., sess. XVII, cap. I, *De reformat.*

(2) Ley 4.^a, tít. XIV, lib. V de la Novísima Recopilacion.

(3) Ley 3.^a, tít. XI, lib. VII de la Novísima Recopilacion.

(4) Ley 3.^a del mismo título y libro.

(5) Ley 17, tít. I, y 2.^a, tít. VIII, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(6) Ley 1.^a, tít. VIII, lib. X.

(7) Ley 2.^a, tít. V, Part. V.

(8) Ley 1.^a, tít. XII, lib. X de la Novísima Recopilacion. Esta ley no

SECCION III.

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.

§ I.

Obligaciones del vendedor.

179. El vendedor está obligado á entregar la cosa y garantirla, prestando en su conservacion la culpa leve, por ser este contrato útil á ambos contratantes. Por su demora podrá pedir el comprador, ofreciendo pagar el precio, que se le ponga en posesion de la cosa vendida, y que el vendedor le resarza los perjuicios que le haya ocasionado.

180. La cosa deberá ser entregada al comprador tal cual se halle al tiempo de la venta, con sus accesiones, entendiéndose por tales las destinadas al uso permanente de ella, como los materiales que constituyen parte del edificio, ó cosas unidas á él de modo que con facilidad no puedan separarse, pero no los demás muebles y semovientes. Así, por ejemplo, le corresponden las tinajas empotradas ó soterradas, pero no las que no se hallan unidas al edificio (1). Pertenecen tambien al comprador de un campo los frutos pendientes, así como las pensiones no vencidas que deba pagar el arrendatario; mas los frutos civiles han de prorratearse. La ley no establece explícitamente esta doctrina, pero se deduce de su recta interpretacion, y es la seguida por la mayor parte de los jurisconsultos.

181. *Eviccion.*—A la garantía y circunstancia natural de este contrato, aunque sea mercantil (2), que tiene el doble objeto de

cómprende solamente á los albaceas, tutores y curadores de todas clases, sino á las personas que se hallan en idénticas circunstancias, como sucede á los guardadores de incapacitados por enajenacion mental y por interdiccion. (Sentencia de 3 de Abril de 1876.)

(1) Leyes 28, 29, 30 y 31, tít. V, Part. V. Segun declaracion del Tribunal Supremo, la ley 28 citada no tiene aplicacion á las servidumbres urbanas, que deben constar establecidas por uno de los medios que reconocen las leyes. (Sentencia de 10 de Abril de 1876.)

(2) Artículos 380 y 381 del Código de Comercio.