

SECCIÓN SEGUNDA.

DE LOS CONTRATOS principales CONSENSUALES.

A. CONMUTATIVOS.

CAPÍTULO XX.

SUMARIO.—De los contratos principales consensuales. A. CONMUTATIVOS.—
1.º y 2.º DE LA compra-venta y DE LAS compra-ventas especiales.

ART. I.—DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de la compra-venta.—1. Razón de plan.—2. La compra-venta es un contrato fundamental.—3. Consideración económica.—4, 5 y 6. Diferencias y analogías de la compra-venta con la permuta, la dación ó adjudicación en pago y la cesión de bienes.—7. Definición y caracteres de la compra-venta.—8. Verdadero nombre de este contrato.—Precedentes históricos del contrato de compra-venta.—9. Indicaciones de origen.—10 y 11. Precedentes romanos y patrios.—12. Principios de las legislaciones modernas acerca de la reglamentación de este contrato.—De la perfección del contrato de compra-venta.—13. Criterio general.—14. Elementos personales. Capacidad é incapacidades para celebrar el contrato de compra-venta.—15, 16 y 17. Elementos reales (cosa y precio).—18. Elementos formales (principio general y casos de excepción).—19. Contenido del contrato de compra-venta: principio general y razón de plan.—20. Obligaciones privativas del vendedor.—21. Obligaciones privativas del comprador.—22. Obligaciones comunes al vendedor y al comprador.—23. Explicación detallada.—A. Obligaciones del vendedor.—24. Entregar la cosa vendida.—25. Manifestar los vicios ocultos de la cosa vendida.—26. Responder de la evicción y saneamiento.—27. Pagar el derecho de laudemio, si la venta es del dominio útil y la finca enfitéutica.—B. Obligaciones del comprador.—28. Entregar el precio.—29. Reintegrar los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa, desde la perfección del contrato hasta su entrega.—30. Pagar el impuesto de derechos reales y transmisión de bienes.—C. Obligaciones comunes al vendedor y al comprador.—31. Las que son producto de haber mediado arras en la celebración del contrato.—32. La obligación por ambas partes de respetar el contrato perfecto.—33. La de cumplir todos los pactos establecidos, que no sean contrarios al contrato de compra-venta.—34. Responsabilidades de dolo, mora y caso fortuito, si se pactó.—35. Efectos jurídicos de la compra-venta en hipótesis excepcionales.—36. Venta de cosa ajena en nombre propio ó del dueño.—37. Compra con dinero ajeno.—38. Venta doble de una cosa.—39. Compra-venta con el pacto de la ley comisoria.—40. Compra-venta con pacto de *aditio in diem*.—41. Compra-venta con pacto de retroventa.—42. Compra-venta con pacto prohibitivo de enajenación de la cosa á ciertas personas y con estipulación de pena para el caso de ser infringido aquél.—43. Compra-venta de cosa sujeta á retracto gentilicio, del señor del dominio directo ó del útil, y del comunero.—44. Razón de plan.—45. Retracto convencional y retracto legal.—46. Especies del retracto

legal.—47. A. Retracto gentilicio: su definición.—48. Su origen y desarrollo legislativo en el Derecho de Castilla.—49. Su crítica.—50. Reglas de Derecho del gentilicio.—a. Elementos personales; reglas de Derecho.—b. Elementos reales; reglas de Derecho.—c. Elementos formales; reglas de Derecho.—51. B. Retracto de comuneros: su definición.—52. Su crítica.—53. a. Elementos personales; reglas de Derecho.—b. Elementos reales; diferentes criterios de doctrina legal en este punto.—c. Elementos formales; identidad de doctrina, en particular con la del retracto gentilicio.—54. C. Retracto de los señores del dominio directo, del útil ó superficiario; su definición.—55. Su origen y desarrollo legal.—56. Su fundamento.—57. a. Elementos personales.—58. b. Elementos reales.—59. c. Elementos formales.—60. D. Doctrinas comunes á los retractos gentilicio, del comunero y del dominio menos pleno.—61. a. Efectos jurídicos generales de los retractos.—62. b. Prelación entre diferentes retrayentes; sus reglas.—63. Compra-ventas especiales: idea general y distinción.—64. A. Casos de compra-ventas especiales, por razón de la forma.—65. B. Casos de compra-ventas especiales, por razón del objeto.—66. Compra-venta de bienes inmuebles de dominio particular.—67. Compra-venta de cualquiera especie de bienes particulares vendidos por subasta judicial ó extrajudicial.—68. Compra-venta de bienes de mayorazgo.—69. Compra-venta de bienes de menores é incapacitados.—70. Compra-venta del derecho de una patente industrial.—71. Compra-venta de bienes inmuebles particulares, por expropiación forzosa.—72. Compra-venta de esperanza.—73. Contrato editorial.—74. Consumación y extinción del contrato de compra-venta.—A. Consumación: cumplimiento extrajudicial y judicial.—75. Acciones; su clasificación.—76. Acciones relativas al cumplimiento de la compra-venta; sus especies y reglas.—77. Acciones relativas á la rescisión de la compra-venta; sus especies y reglas.—78. B. Extinción del contrato de compra-venta.—79. Acciones que se refieren á la nulidad de la compra-venta.—80. Causas de extinción de la compra-venta.

§ 2.º Jurisprudencia anterior al Código civil.—81. Concepto.—82. Dación en pago.—83. Perfección.—84. Elementos personales.—85. Idem reales.—86. Idem formales.—87. Contenido.—A. Respecto del vendedor.—B. Idem del comprador.—C. Idem del vendedor y del comprador.—88. Arras.—89. Evicción y saneamiento.—90. Hipótesis especiales.—a. Compra de cosa ajena ó empeñada.—91. Idem.—b. Compra con dinero ajeno.—92. Idem.—c. Venta doble de una cosa.—93. Idem.—d. Venta á precio alzado.—94. Retracto convencional.—95. Idem gentilicio.—96. Idem de comuneros.—97. Idem del dominio menos pleno.—98. Preferencia entre contrayentes.—99. Doctrinas comunes al derecho de retracto, en general.—100. Compra-ventas especiales.—101. a. Ventas en pública subasta.—102. b. Ventas judiciales.—103. c. Ventas condicionales.—104. d. Venta de bienes vinculados.—105. e. Venta de bienes de menores é hijos de familia.—106. Consumación.—107. Rescisión.—108. Acción redhibitoria.—109. Acción de lesión.

ART. II.—CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º Texto.—110. Concepto del contrato de compra-venta.—111. Perfección del contrato de compra-venta.—112. Elementos personales.—113. Idem reales: precio.—114. Idem reales: cosa.—115. Arras.—116. Contenido del contrato de compra-venta.—I. Obligaciones del vendedor.—A. Entrega de la cosa vendida.—B. Saneamiento.—1.º Saneamiento en caso de evicción.—2.º Saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida y acción redhibitoria.—II. Obligaciones del comprador.—117. Compra-ventas especiales.—a. Venta forzosa por causa de utilidad pública.—b. Venta de bienes inmuebles.—c. Venta doble de una cosa.—d. Venta cuando se ha perdido la cosa vendida.—e. Venta de bienes de menores é incapacitados.—118. Consumación del contrato de compra-venta.—119. Resolución del contrato de compra-venta.—A. Retracto convencional.—B. Retracto legal.

§ 2.º Jurisprudencia según el Código civil.—120. Concepto del contrato de compra-venta.—121. Perfección del contrato de compra-venta.—122. Contenido del contrato de compra-venta.—A. Obligaciones del vendedor.—123. Idem. B. Obligaciones del comprador.—124. Compra-ventas especiales.—a. Venta de bienes inmuebles.—125. Idem. b. Venta doble de una cosa.—126. Retracto convencional.—127. Retracto le

gal.—A. De comuneros.—128. Idem. B. De colindantes.—129. Precepto especial derogatorio del Derecho anterior en materia de retracto legal.

§ 3.º *Explicación.*—130. Naturaleza legal del contrato de compra-venta y condiciones del precio; hipótesis de la permuta; precepto especial para evitar simulación de donación entre marido y mujer.—131. Prohibiciones de adquirir por compra impuestas á ciertas personas respecto de determinados bienes.—132. Reglas para determinar la certeza del precio y abolición del recurso de lesión.—133. Presunciones legales.—134. Obligación del vendedor de entregar la cosa; sus reglas; preceptos especiales relativos á la venta de inmuebles; evicción y saneamiento; gravámenes y defectos ocultos de la cosa vendida.—135. Obligaciones del comprador; sus reglas.—136. Enajenación forzosa por causa de utilidad pública.—137. Subsistencia de la anterior legislación hipotecaria en cuanto á la venta de inmuebles.—138. Hipótesis especiales; venta doble de una cosa; pérdida total ó parcial de la cosa vendida; venta de bienes de menores.—139. Consumación del contrato de compra-venta.—140. Su resolución.—141. Retracto convencional.—142. Retracto legal.

ART. I.

DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º

Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de la COMPRA-VENTA.

1. Conforme al plan adoptado (1) para la exposición de cada uno de los contratos en particular, estudiado en los capítulos anteriores el grupo de contratos *preparatorios*, tócanos ahora hablar de los *principales*, y entre éstos, en primer término, de los *consensuales*, y de ellos, de los *commutativos*, cuya primera especie es el de *compra-venta*.

2. Este es un contrato verdaderamente fundamental, ya se le considere económica, ya jurídicamente.

3. Bajo el punto de vista *económico*, el contrato de venta es principal factor de la vida económica, dando lugar con sus sucesivas aplicaciones á una verdadera generación de hechos, todos, por consiguiente, relacionados y constituyendo como á manera de círculo formado por distintos eslabones que se enlazan entre sí, siempre á expensas del mismo elemento de unión y comunicación entre unos y otros, que es el contrato de *compra-venta*. Mediante él adquiere las primeras materias el productor, y mediante él, también, llegan los productos al consumidor; sin más que repetir la sucesión del contrato de compra-venta, se encuentra la fórmula de satisfacción de necesidades varias por ese incesante cambio de productos por dinero, tan fecundo en evoluciones respecto de las unas como del otro, que á virtud de dicho contrato van ingresando en uno ó en otro patrimonio.

(1) Núm. 23, Cap. XV de este Tom.

4. La *compra-venta* se diferencia esencialmente de la *permuta*, de la *dación ó adjudicación en pago*, y del *traspaso ó cesión*, sin embargo de sus aparentes analogías.

La *permuta* es la fórmula jurídica del *cambio directo* de cosas por cosas; la compra-venta lo es del *cambio indirecto* ó sea, de cosas por dinero.

5. La *dación ó adjudicación en pago* (1), más que crear una nueva relación contractual, como la compra-venta, se propone extinguir una obligación anterior; y, por eso, el principio de que las cláusulas dudosas, en una relación contractual, han de interpretarse en favor del deudor, tratándose de la dación en pago se aplica en beneficio del propietario de cosas que se adjudican para pagar, mientras que en la compra-venta no sucede lo mismo en favor del vendedor que no ostenta el carácter exclusivo de deudor, sino que, dada la naturaleza bilateral del contrato, comprador y vendedor son deudores y acreedores mutuos. Cuando se vende una cosa, aunque se compense con cantidad de que se creyere deudor el vendedor, averiguado que no tenía tal deuda, no puede repetir por la *conditio indebiti* la cosa, sino sólo el precio, porque el contrato fué siempre establecido bajo el concepto y términos de la *compra-venta*. Por el contrario, en igual supuesto de error acerca de la existencia de una obligación y adjudicación ó dación en pago, como forma de extinguirla, descubierto y probado que sea el error, tiene derecho, por la *conditio indebiti*, á repetir únicamente contra el acreedor adjudicatario, la restitución de la cosa adjudicada. En cambio, lo mismo en la compra-venta que en la adjudicación en pago, el vendedor y el deudor adjudicante responden de la evicción y de los vicios y gravámenes que las cosas vendidas ó adjudicadas tengan.

6. Á la *cesión de bienes* (2) no se pueden aplicar las leyes ni las doctrinas del contrato de compra-venta, porque son distintas sus causas y diversos sus fines, según también lo tiene declarado el Tribunal Supremo de Justicia (3).

7. Entendemos por *compra-venta* un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, generalmente *commutativo*, por el cual una persona se obliga á transferir á otra el dominio de una cosa, mediante la recíproca obligación de entregar ésta á aquélla una cantidad estipulada con el carácter de precio.

(1) Núm. 23, Cap. XII de este Tom. 276

(2) Estudiada, como una de las formas especiales del pago, en el núm. 23, Cap. XII de este Tom.

(3) Sent. 15 Abril 1875.

Es *principal*, según ya hemos observado, porque tiene fines propios y especiales que cumplir, pudiendo existir por sí con independencia de toda preparación y sin calidad alguna accesoria.

Es *consensual*, porque, salvo el caso de estipulación especial (1), se perfecciona por el mero consentimiento.

Es *bilateral*, porque produce obligaciones de este carácter (2).

Es *oneroso*, porque los derechos de cada contratante son adquiridos á expensas de una prestación recíproca equivalente.

Es generalmente *commutativo*, porque tiene también este carácter (3), y sólo *aleatorio* en los casos de ciertas compra-ventas especiales en que interviene riesgo é incertidumbre, como en la compra-venta de esperanza.

Y es, por último, *traslATIVO del dominio*, porque es el contrato tipo de los de enajenación de las cosas y el medio más directo y frecuente de trasladarlas de uno á otro patrimonio jurídico.

8. Su verdadero nombre es el de *compra-venta*, y no el de *venta* ni el de *compra*, pues aunque se usen aisladas estas palabras, será por una reducción impropia del lenguaje, ya que no cabe venta sin compra recíproca ni viceversa.

9. El hecho generador de la compra-venta es la *permuta* (4) ó sea, el cambio directo de cosas por cosas, según las necesidades y sobrantes de objetos necesarios ó innecesarios, que respectivamente tuvieran los cambiantes. Este medio del cambio directo es una fórmula rudimentaria insuficiente y hasta impracticable para los fines á que se aplica; siendo esto tan evidente que excusa toda demostración.

Mediante la introducción de la moneda se obviaron todos los inconvenientes, y al cambio directo reemplazó el cambio indirecto; á la permuta, la compra-venta. La moneda, como medida común de todos los valores, cualquiera que fuera la clase de objetos ó mercancías que por ella se cambiara, resolvió esa dificultad y produjo esta importante evolución contractual.

10. En el primitivo Derecho romano las reglas de la venta empezaron siendo una reunión de costumbres incoherentes, como puede observarse apreciando los textos contradictorios de alguna de sus leyes (5), que mientras una disponía que no era venta el contrato en el

(1) Á la que se refiere la L. 6.^a, tit. 5.^o, Part. V, cuando se estipula que la *perfección* dependa del otorgamiento de escritura pública.

(2) Núms. 1 á 12, Cap. IV de este Tom.

(3) Según queda explicado en el núm. 21, Cap. XV de este Tom.

(4) *Origo emendi vendendique a permutationibus cepis*. L. 1.^a, tit. 1.^o, lib. XVIII, Digesto.

(5) 16, § último, tit. 4.^o, lib. XII, y 80, § 3.^o, tit. 1.^o, lib. XVIII Dig.

cual se convenía que la propiedad de una cosa se transfiriera á la parte á quien se entregaba, otra declaraba todo lo contrario. Además de esta imperfección en el concepto jurídico privado de la compra-venta, como contrato, influyeron otros motivos de Derecho público, según los que, dadas, por ejemplo, las diferencias entre los ciudadanos romanos y los extranjeros, en tanto que para las compra-ventas celebradas entre los primeros era título traslativo de dominio, respecto de las celebradas con los segundos transmitía sólo la mera posesión (1).

En los últimos tiempos del Derecho romano ya el contrato de compra-venta alcanzó un grado de perfección jurídica casi completo.

11. En los Cuerpos legales del Derecho de Castilla aparece desde luego este contrato con diversos nombres. El Fuero Juzgo trata de los *cambios* é de las *vendiciones*. Los Fueros, Viejo y Real, y las Partidas, le denominan «de las *vendidas é compras*». Algunos Códigos modernos dicen solamente *venta*, y en el más correcto lenguaje jurídico se denomina *compra-venta*.

Todavía en las leyes de la Novísima Recopilación se registran algunos injustificados privilegios para comprar y vender, sabiamente derogados por el decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 (2).

12. En su consecuencia, hoy son principios que inspiran, en las legislaciones modernas, la organización del contrato de compra-venta, los que mejor responden á la libertad de la contratación, que es el ideal en el orden económico y jurídico de la misma. Tales son: 1.^o Que para tener productos abundantes y abaratar los precios es preciso facilitar y borrar toda clase de trabas en la celebración del contrato de compra-venta. 2.^o Á este propósito excluir la ingerencia de toda ley política ó administrativa en la regulación de dicho contrato, dejando entregado su dominio al libre arbitrio individual, bajo las únicas influencias del Derecho privado, para reglamentarle y garantizarle.

13. La *perfección* de este contrato se determina, como en todos, por la concurrencia de los elementos *personales, reales y formales*, cuyas reglas exponemos separadamente á continuación.

14. A. ELEMENTOS PERSONALES.—Esta doctrina en el contrato de compra-venta, lo mismo que en todos los demás, se refiere á la capacidad de las personas para celebrarle. Dicha capacidad, derogadas como están hoy ciertas prohibiciones (3), se resuelve por las siguientes reglas:

(1) Maynz, *Eléments de Droit Romain*, t. II, pág. 185.

(2) Art. 8.^o

(3) Las que establecían algunos Fueros municipales, cuyo criterio fué siempre prohibitivo de la venta de bienes raíces á persona privilegiada ó clase poderosa, como el de Cuenca, que prohibió vender bienes raíces á hombre de orden ó monje.

1.^a Pueden celebrar contrato de compra-venta todas las personas hábiles para contratar (1), salvo las excepciones que á continuación se expresan.

2.^a Estas excepciones, que constituyen casos de *incapacidad especial* para el contrato de compra-venta, son:

a. Los guardadores, que no pueden comprar en particular ni en pública subasta ninguna cosa perteneciente á los sometidos á su guarda (2).

b. Tampoco pueden comprar los albaceas, mandatarios ó administradores (3) bienes comprendidos en su albaceazgo, mandato ó administración (4).

c. También se prohíbe comprar á criados ó domésticos, viandas, artículos de consumo ú objetos de servicio de la casa donde habitan (5).

d. Igualmente está prohibido á los plateros, forjadores, tiradores y sus viudas y á cualquiera otra persona, comprar á los hijos constituidos en la patria potestad, mancebos ó domésticos de aquéllos, objetos correspondientes á su arte, como oro, plata y joyas labradas ó sin labrar (6).

e. Del mismo modo no pueden ningún Juez ó autoridad, que ejerza jurisdicción, comprar bienes inmuebles en el territorio de la misma (7). Si el Juez ó Magistrado, ó su mujer ó parientes de uno ú otro hasta el cuarto grado, tuvieren bienes raíces, se produce la incompatibilidad de aquellos funcionarios del orden judicial (8).

f. Los Jueces y sus auxiliares no pueden comprar las cosas que se vendieren á pública subasta por su decreto judicial (9).

15. B. ELEMENTOS REALES.—Lo son, en el contrato de compra-venta, como *objeto* sobre que recae, la *cosa* y el *precio*.

16. I. *Cosa*. Pueden ser objeto del contrato de compra-venta todas las que están en el comercio humano, ya sean inmuebles, muebles ó semovientes, corporales ó incorporales, derechos, acciones ó servidumbres, presentes ó futuras, como el resultado del parto de los animales, frutos de la tierra ó plantaciones; cuyos contratos de compra-venta

(1) Núm. 10, Cap. X de este Tom.

(2) L. 1.^a, tit. 12, lib. X Nov. Rec., que estableció como absoluta la prohibición de la L. 4.^a, tit. 5.^o, Part. V, que exceptuaba el caso de que la compra la hiciera el guardador con otorgamiento del Juez ó de otro que lo quisiese en guarda también como él... y á pro del huérfano e no a su daño.

(3) Núm. 20, Cap. XVIII, de este Tom.

(4) L. 1.^a, tit. 12, lib. X Nov. Rec.

(5) L. 6.^a, tit. 12, lib. X Nov. Rec.

(6) L. 8.^a, tit. 12, lib. X Nov. Rec.

(7) LL. 5.^a, tit. 5.^o, Part. V, y 3.^a, tit. 11, lib. VII Nov. Rec.

(8) Núm. 4.^o, Art. 117, ley de Organización del Poder judicial.

(9) LL. 4.^a, tit. 14, lib. V, y 4.^a, tit. 29, lib. XI Nov. Rec.

sobre cosa futura se reputan generalmente afectos, para su perfección, por la condición suspensiva de si los frutos ó las crías llegan á nacer, á no ser que se celebren á *riesgo y ventura*, entendiéndose perfectos, aunque no llegue á convertirse en real ó presente la existencia de la cosa futura, y entonces obligan al pago del precio y toman el carácter de contrato *aleatorio* (1).

Dejada al arbitrio de un tercero la designación de la cosa vendida, ó la determinación de la parte de una mayor, como en el caso de venderse una porción de un terreno superior en cabida á lo vendido, ó la especie de un género compuesto de varios que tenga el vendedor, por ejemplo, un caballo de los diversos que posee, la compra-venta no se vicia por esto y la cosa se reputa *cierta*, porque la determinación del tercero ha de girar sobre límites ciertos y conocidos.

No pueden ser *objeto* del contrato de compra-venta:

1.^o Las cosas sagradas y religiosas, que no pueden ser vendidas por los Prelados ni por los particulares (2), fuera del caso que entren en el comercio humano como agregadas á otras profanas, siendo su venta para cualquiera de las aplicaciones siguientes: 1.^a Para la redención de cautivos feligreses. 2.^a Para alimentar á los pobres en tiempo de carestía. 3.^a Para pagar las deudas de la Iglesia. 4.^a Para construir iglesia ó comprar solar destinado á cementerio (3).

En general, la venta de las cosas eclesiásticas ha de acomodarse también á las reglas establecidas por los Concordatos ó Convenios celebrados entre la Santa Sede y el Gobierno español, y bajo la influencia de las leyes de desamortización.

2.^o Las cosas que no sean susceptibles de dominio particular, ó sea las *públicas* y las de *aprovechamiento común* de los pueblos, como caminos, ejidos, plazas, ríos, fuentes y otras semejantes (4); ni los bienes propios del Estado ó de otras entidades, sino en la forma que prevengan las leyes y reglamentos.

3.^o Las materias venenosas, á no ser que estén preparadas para usos medicinales, bajo la garantía de la prescripción facultativa correspondiente (5).

(1) L. 11, tit. 5.^o, Part. V. Aquí deben considerarse reproducidas las reglas de Derecho que acerca del objeto de los contratos en general contienen los núms. 13 á 17, Cap. X de este Tom.

(2) LL. 1.^a, tit. 14, Part. I, y 15, tit. 5.^o, Part. V.

(3) Cap. VII, tit. 38, Decretales de Gregorio IX; LL. 1.^a, tit. 14, Part. I, y 8.^a, tit. 15, Part. V.

(4) L. 15, tit. 5.^o, Part. V.

(5) L. 17, tit. 5.^o, Part. V; art. 8.^o, ley 12, tit. 12, lib. VII Nov. Rec.; art. 8.^o, capítulo XXVII, Reg. 10 Julio 1827; R. C. 10 Diciembre 1828; art. 81, ley de Sanidad; artículo 2.^o, Ordenanzas de Farmacia de 18 de Abril de 1860.

4.º Las cosas en que consista un fideicomiso, ó las vinculadas en la mitad reservada al inmediato sucesor (1).

5.º Las cosas estancadas.

6.º La sucesión de persona determinada, á no ser conforme su voluntad, y falleciendo aquélla sin revocarla. Será válida, no obstante, la venta que uno hiciese de lo que pudiera adquirir por título de herencia, siempre que no se designe á las personas de quienes ésta pueda proceder (2).

7.º La participación en la cosa común perteneciente á un consocio, la cual, después de incoado el juicio de división no puede venderse á un extraño sino con el consentimiento de los otros socios (3).

8.º Las armas y víveres, cuando se enajenaren á Naciones con las que se mantuviere guerra (4).

9.º La cosa hipotecada, si se le agrega el pacto de no poderse enajenar hasta quedar libre de este gravamen ó pagar la deuda que garantiza (5).

10.º El derecho de usufructo, á no ser en favor del mismo dueño de la nuda propiedad (6).

11.º Las mercancías y joyas con destino á regalos de boda, cuando se venden al fiado, ó sin determinar el valor especial de cada una.

12.º Las mismas cosas, cuando la venta se hace también al fiado á hijos de familia y menores, sin consentimiento de sus padres ó tutores, ó á los estudiantes, sin el de las personas que les costean la carrera, ó la de las que les representan cerca de ellos, prometiendo los mismos pagar cuando se casen ó hereden.

13.º Las cosas pertenecientes á menores que por su calidad son de las sujetas en su enajenación á la forma judicial que previenen las leyes (7).

14.º Las cosas litigiosas, mientras lo sean por estar pendiente el pleito que á ellas se refiere (8).

(1) L. de 27 de Septiembre de 1820 y demás aplicables á la materia.—Según la ley 16, tit. 5.º, Part. V, las columnas, mármoles, piedras ú otros objetos análogos colocados en los edificios para su seguridad, tampoco pueden venderse, si bien creemos que esta prescripción de la ley se halla modificada y reducida á términos menos absolutos, bajo la garantía de las reglas de las Ordenanzas municipales.

(2) L. 13, tit. 5.º, Part. V.

(3) L. 55, tit. 5.º, Part. V.

(4) L. 22, tit. 5.º, Part. V.

(5) L. 67, tit. 5.º, Part. V, y principios de la L. Hip.

(6) Núm. 10, 3.º, Cap. XVII, Tom. III.

(7) 60, tit. 18, Part. III; 4.ª, tit. 5.º, Part. V; arts. del 2.011 al 2.024, L. de Enj. civ.

(8) LL. 10, tit. 4.º, lib. v F. Juzgo; 1.ª y 4.ª, tit. 12, lib. i F. R.; 13, 14, 15, 16 y 17, tit. 7.º, Part. III.

Pueden estas últimas, sin embargo, enajenarse:

a. Bajo condición de acomodarse á las resultas del pleito (1).

b. Con ocasión de matrimonio, como por título de dote ó arras, debiendo responder á la demanda el que en ese concepto la recibiera (2).

c. Cuando las cosas litigiosas pertenecieren á muchos y quisieran partirlas y enajenarlas entre sí, con igual responsabilidad respecto de la demanda para aquel que en definitiva las hubiera recibido (3).

d. Si la enajenación se verifica por título de legado, siendo de cuenta del heredero la prosecución del pleito que á la cosa se refiera, debiendo entregarla si venció en el mismo, y quedando libre de responsabilidad, si fué vencido sin su culpa (4).

La forma de dificultar eficazmente la enajenación de inmuebles litigiosos ó mejor dicho, de que la enajenación no perjudique al que la reclame, manteniéndoles afectos á las resultas del juicio promovido, es pedir la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad (5).

17. II. *Precio*.—Por *precio* se entiende la cantidad ó el valor pecuniario en que se estima una cosa.

Constituye un requisito *esencial* de la compra-venta, y debe reunir cuatro condiciones, á saber: *verdadero, cierto, justo y consistente en dinero*, ó en objetos *valorados pecuniariamente*.

La *verdad* del precio se propone evitar el supuesto de *simulación* en un contrato de compra-venta; entendiéndose por *precio verdadero* el que consiste en una cantidad que no sea nimia ó insignificante, comparada con el valor intrínseco y aun con la estimación que tenga en cambio la cosa vendida; ó lo que es igual, para que pueda dicha cantidad ser *racionalmente* considerada como precio de la cosa misma. Así, por ejemplo, nadie reputaría racionalmente como verdadero, el precio de una casa, por mala que fuera, fijado en cinco pesetas ó en otra cantidad notoriamente desproporcionada con el valor del objeto vendido. La falta de verdad en el precio produce el vicio de *simulación*, convirtiéndolo el contrato de compra-venta en donación.

(1) LL. 10, tit. 4.º, lib. v F. Juzgo; 1.ª y 4.ª, tit. 12, lib. i F. R.; 13, 14, 15, 16 y 17, tit. 7.º, Part. III.

(2) Idem id.

(3) Idem id.

(4) Idem id.

(5) Arts. 42, 43, 71 y núm. 10 del 107, L. Hip.—Las leyes recopiladas contenidas en los títulos 19, lib. VII, 5.º y 7.º, lib. IX, y 12, lib. X de la Nov., relativas á los precios de los granos, carnes vivas ó animales, ventas de seda en rama ó capullo y las de otros muchos objetos, están derogadas por el decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 y sometidas, como todos los contratos, al principio de la más amplia libertad.

Que el precio sea *cierto*, significa que resulte claramente determinado ó de segura determinación el establecido ó que haya de establecerse para el contrato de compra-venta celebrado. Esta cualidad exige ser concretada en la idea de una *cantidad*, con relación al dinero ó valores, cuyo tipo de medida sea el *numerario*, y es condición absoluta esencial, produciendo su falta la nulidad del contrato (1).

La cualidad de *cierto* en el precio se obtiene por cualquiera de los cuatro medios siguientes:

1.º Por la fijación, al tiempo del contrato, de una cantidad determinada en que consista el precio. Ejemplo: venta de una casa por 50.000 pesetas.

2.º Por la determinación del precio con relación á circunstancias que sirvan á fijarlo. Ejemplo: venta de una casa, por lo que le costó al vendedor ó por lo que tenga en su caja ó en otro sitio cualquiera el comprador. En este caso es de advertir que si al vendedor no le costó nada la casa, por haberla adquirido en virtud de donación ó herencia, ó resultó que en el sitio ó caja designada por el comprador no existía cantidad alguna, ó la que existía, por su insignificancia, no podía constituir precio *verdadero*, la ley (2) declara que no es tal precio, ni, en su consecuencia, válida la venta.

3.º Por la determinación que del precio haga un tercero, á cuyo arbitrio se deja el señalarlo. En este caso no basta que comprador y vendedor convengan en que la determinación del precio se haga por un tercero sin designar quién sea, sino que es preciso que se designe al celebrar el contrato ó, por lo menos, después de celebrado, en cuyo último supuesto el acuerdo posterior de designación de tercero hace válida la compra-venta, que hasta entonces no lo era. Si el tercero á quien se cometi6 la designación del precio lo señalase *desaguisadamente mucho mayor ó menor de lo que vale la cosa*, la ley (3) previene que *debe ser enderezado segun alvedrio de omes buenos*; y si muriese el tercero, designado para señalar el precio, antes de hacerlo, el contrato de compra-venta sería nulo (4).

4.º Por la referencia que para determinar el precio de las cosas fungibles se haga con relación al *corriente*, que en tal día tuvieren en el mercado, ó por el que otros compradores ó vendedores de objetos ó cosas de la misma calidad, ofrecieren por ellas, ó en el que resolvieren venderlas.

(1) L. 9, tit. 5.º, Part. V.

(2) 10. tit. 5.º, Part. V.

(3) 9.ª, tit. 5.º, Part. V.

(4) Idem íd.

La *justicia* del precio significa que no sea *desproporcionado ó enorme*, con relación al valor de la cosa vendida; es decir, que sea *equivalente*. Esta *proporcionalidad* entre los valores de la cosa y del precio, ó sea esta *equivalencia* entre ambos términos, *cuantitativamente* apreciados, se refiere á la doctrina de la *lesión*, ya examinada en principio (1) y que examinamos de nuevo (2) al estudiarla como causa de una *acción rescisoria* del contrato de compra-venta, en ciertos casos.

Las tendencias legales en el mismo Derecho español han sido opuestas; pues mientras el Fuero Juzgo (3), los Municipales y hoy mismo el Derecho foral aragonés establecieron que *si algun ome vendiese algunas casas tierras animalias u otras cosas, non deue por ende desfazer la vendicion porque dix que lo vendió por poco*, ó sea el principio imperante hoy en aquella legislación regional, *tantum valet res quantum vendi potest*, el Fuero Real (4), las Partidas (5), el Ordenamiento de Alcalá y las leyes Recopiladas (6), aceptaron la tradición romana (7) y consagraron la doctrina de la justicia del precio y su complemento del recurso rescisorio de *lesión*, cuyos términos de ejercicio, según la ley Recopilada, se explican más adelante.

Que el precio ha de consistir *en dinero* ó en valores regulados por numerario, es consecuencia del carácter fundamental que el contrato de compra-venta tiene de *cambio indirecto*, por virtud de la intervención de la moneda, como denominador común de todos los valores. Ahora bien; lo importante no es que el precio se pague en dinero, ni que en todo ó en parte de su pago se entreguen cosas ó valores que representen la cantidad á que el precio ascienda, cuya forma de pago del precio puede ser producto de un pacto agregado, que en nada altera la esencia del contrato de compra-venta. Lo indispensable es que el contrato, según la intención de los contratantes, sea compra-venta y no permuta, que se fije su valor, expresado en numerario, y que si intervienen cosas, en aplicación de parte ó todo de ese precio, no intervengan por su naturaleza *específica* de tales, sino como *representativas*, en virtud de convenio especial al efecto, de los valores numerarios en que consista el precio. En otro caso se daría lugar al contrato de permuta, el cual no dejaría de serlo, aunque interviniera dinero, siempre que fuera por título de *vuelto ó suplemento de valo-*

(1) Regla 9.ª, núm. 11, Cap. X de este Tom.

(2) Núm. 77 de este Cap.

(3) L. 7.º, tit. 4.º, lib. V.

(4) L. 5.ª, tit. 10, lib. III.

(5) L. 56, tit. 5.º, Part. V.

(6) 2.ª, tit. 1.º, lib. X Nov. Rec.

(7) L. 2.ª, tit. 44, lib. IV Cód.