

Los términos con que está concebido este precepto, nos indican que el justo precio es una cosa distinta del que da motivo para la rescisión.

El justo precio, á nuestro juicio, no es otra cosa que la cantidad de dinero proporcional al valor natural de la cosa.

Cuando el precio convenido carece de este requisito, produce un efecto jurídico distinto de los que hemos indicado respecto de las demás circunstancias á que antes nos hemos referido; porque no produce la nulidad del contrato, sino que sólo da lugar á la acción rescisoria por causa de lesión, en los términos indicados por el artículo 1,772 del Código Civil que acabamos de citar.

En los casos que el otorgamiento de la escritura sea necesaria para la validez de la compra-venta, los gastos que demanda ese acto, así como los de su inscripción en el Registro Público, deben ser pagados por aquel de los contratantes que se haya impuesto tal obligación; pero si fueren omisos sobre este particular, la ley viene en su auxilio, declarando que los gastos de escritura y de registro se deben de pagar por mitad por ambos contratantes (art. 2,954, Cód. Civ.).¹

Esta prescripción de la ley se funda en la equidad, que demanda la igualdad de derechos y obligaciones entre ambos contratantes; pues si el contrato redunda en provecho de los dos, nada es más justo sino que reporten igualmente los gastos que demanda su perfección para que produzca efectos jurídicos.

Siguiendo al proyecto del Código Español, declara á nuestro juicio, sin necesidad, el artículo 2,955 del Código Civil, que la venta forzosa por causa de utilidad pública se rige por la Ley Orgánica de la Constitución Federal.²

Aunque esta ley no se ha expedido hasta la fecha, hay

¹ Artículo 2,826, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,827, Cód. Civ. de 1884.

disposiciones provisionales que la suplen, acerca de las cuales hemos hecho las explicaciones respectivas en el tomo II de esta obra.¹

II

DE LOS EFECTOS DE LA COMPRA-VENTA.

Bajo este rubro se ocupa el Código Civil de las reglas relativas á las cosas que pueden ser objeto del contrato de compra-venta, y comienza estableciendo un precepto general, según el cual, pueden ser objeto de este contrato todas las cosas que están en el comercio y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella. (Art. 2,956, Cód. Civ.).²

Según este precepto, por regla general se pueden comprar y vender todas las cosas que se hallan en el comercio, salvo las exceptuadas por la ley ó los reglamentos administrativos, ó lo que es lo mismo, todas las cosas son vendibles, menos aquellas que por la salud y el orden públicos, ó por respeto á la moral y á las buenas costumbres se hallan fuera del comercio ó no entran en él sino mediante determinadas formalidades.

Sólo pueden ser vendidos y con las formalidades que establece la ley:

- 1º Los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administración:
- 2º Los bienes dotales:
- 3º Los bienes de propiedad pública:

¹ Pág. 49 y sig.

² Artículo 2,828, Cód. Civ. de 1884.

4º Los bienes empeñados ó hipotecados (art. 2,957, Cód. Civ.).¹

Como ya nos hemos ocupado de las restricciones impuestas á la venta de los bienes de menores ó incapacitados, de los dotales y de los empeñados ó hipotecados, nos limitamos á remitir á nuestros lectores á lo que sobre el particular hemos expuesto.²

No pueden venderse, y por consiguiente, es nula la venta de las cosas que á continuación se expresan:

1º Es nula la venta de cosa que ya no existe ó que no puede existir; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si hubiere dolo ó mala fe (art. 2,963, Cód. Civ.).³

La razón es perfectamente perceptible y clara, pues si el contrato de compra-venta tiene por objeto la transmisión de la propiedad al comprador de determinada cosa, malamente puede producirse ese efecto, cuando no existe ni puede existir la cosa de cuya propiedad se trata, cuando no existe el objeto sobre el cual recae el contrato.

Pero como ya hemos dicho en repetidas ocasiones, este principio no impide la venta de las cosas futuras, como los frutos por nacer de determinado fundo, la cual es perfectamente válida, aunque está subordinada á la condición de que los frutos nazcan, de manera que si ésta no llega á verificarse, no existe el contrato ni produce efecto jurídico alguno.

Si obrando dolosamente el vendedor indujere al comprador á celebrar el contrato de compra-venta de una cosa que no existe ni puede existir, y le causare algunos daños y perjuicios, está obligado á indemnizárselos debidamente, ya por el deber que tenemos todos de reparar el daño que causamos por nuestra culpa, ya en castigo de su conducta inmoral y punible.

Pero si en el momento de la celebración del contrato la

¹ Artículo 2,829, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo I, pág. 282 y 386; tomo III, pág. 499, y tomo IV, pág. 48.

³ Artículo 2,835, Cód. Civ. de 1884.

cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tiene el comprador la elección de rescindirlo ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de peritos, salvo convenio en contrario (art. 2,964, Cód. Civ.).¹

La razón es, porque en tal caso, el consentimiento del comprador está afectado del vicio de error, pues en tanto convino en comprar la cosa en cuanto que la suponía íntegra y en las condiciones en que la conoció ó le fué ofrecida en venta. Por lo mismo, sólo él puede decidir si ese vicio es esencial y si la cosa le conviene aún con el menoscabo que ha sufrido, en cuyo caso, es de justicia que se disminuya proporcionalmente su precio.

Como según el sistema adoptado por nuestro Código, el contrato de compra-venta tiene por objeto la transmisión de la propiedad de la cosa vendida al comprador, se infiere rectamente que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algún derecho legítimo (art. 2,958, Cód. Civ.).²

De aquí proviene como consecuencia necesaria y lógica la siguiente declaración, contenida en el artículo 2,959 del Código Civil:³

2º La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fe.

Ya hemos dicho que nuestro Código, siguiendo los principios de las legislaciones modernas se separó de los sancionados por el Derecho Romano, según los cuales, la compra-venta no era un contrato transmisivo de la propiedad, sino que obligaba al vendedor á entregar la posesión de la cosa vendida y á mantener en ella al comprador durante el tiempo de la prescripción.

Pues bien, bajo este sistema la venta de cosa ajena era

¹ Artículo 2,836, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,830, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,831, Cód. Civ. de 1884.

válida, supuesto que el vendedor no tenía la obligación de transmitir la propiedad de ella; pero no bajo el sistema adoptado por el Código Civil, que por una consecuencia rigurosamente lógica la declaró nula.

Pero cuando el precepto citado declara la nulidad de la venta de cosa ajena, sólo quiere decir que no produce el efecto de transmitir la propiedad de ésta, pero no que el contrato carezca de todo efecto jurídico, pues como vamos á ver, produce determinados efectos.

Estos pueden ser con relación al propietario de la cosa vendida, al comprador y al vendedor.

Respecto del propietario, es fuera de toda duda que la venta es nula y que no produce la translación de la propiedad al comprador, y por consiguiente, que le asiste un justo derecho para reivindicar la cosa de cualquier poseedor.

En cuanto al comprador, se debe distinguir, según la opinión de los autores, si ha obrado de buena ó de mala fe.

En el primer caso, esto es, cuando ha obrado de buena fe, ignorando que la cosa era ajena, se producen los efectos siguientes:

1º La compra nula será un título justo que le permitirá adquirir el dominio de esa cosa, si la posee durante el tiempo que señala la ley para la prescripción (art. 1,188, Cód. Civ.).¹

2º El comprador es poseedor de buena fe, y por consiguiente, hace suyos los frutos que hubiere percibido (art. 931, Cód. Civ.).²

3º Si llegare á verificarse la evicción, tendrá derecho á la indemnización de los daños y perjuicios y demás prestaciones que señalan los artículos 1,612 y siguientes del Código Civil.³

¹ Artículo 1,080, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 834, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 1,497 y siguientes, Cód. Civ. de 1884.

4º Puede oponer la nulidad de la venta como acción, cuando intente reembolsarse de las prestaciones que hubiere hecho en virtud del contrato; y como excepción cuando se le exigiere el cumplimiento de las obligaciones que se hubiere impuesto en éste.¹

Sobre este último efecto, hay que recordar que la nulidad, considerada como acción, es temporal y prescriptible; pero que, considerada como excepción, es perpetua y se puede oponer en todo tiempo por el comprador.²

Si éste no ha obrado de buena fe, no puede adquirir el dominio de la cosa vendida por prescripción, no hace suyos los frutos percibidos, que está obligado á restituir, ni tiene derecho alguno á las prestaciones indicadas en caso de evicción, aunque sí puede exigir el reembolso del precio que hubiere pagado, si el vendedor se hubiere obligado á ésta, y oponer la excepción de nulidad cuando se le exija el pago de ese precio.

En cuanto al vendedor, no puede hacer valer la nulidad como acción ni como excepción haya obrado ó no de buena fe.

La razón es, porque la nulidad en el caso que nos ocupa no es absoluta, sino relativa, establecida en favor del comprador, y en consideración á que el contrato no le ha transmitido ni le pudo transmitir la propiedad de la cosa vendida.³

Además, el vendedor sea de buena ó de mala fe, está obligado, según el artículo 1,612 y siguientes del Código Civil, á pagar los daños y perjuicios causados por la evicción, sin más diferencia que la agravación de su responsabilidad en el segundo caso; y este es el motivo por el cual se ha sancionado el siguiente principio, que ha alcanzado el rango de axioma en la jurisprudencia.

¹ Troplong, tomo I, núm. 238; Colmet de Santerre, tomo VII, núm. 28 bis VIII.

² Tomo III de esta obra, pág. 348 y siguientes.

³ Guillouard, tomo I, núm. 183; Laurent, tomo XXIV, núms. 100 y 115.

“Quem de evictione tenet actio eundem agentem repellit actio.”

La venta de cosa ajena produce no sólo la responsabilidad civil á cargo del vendedor por los daños y perjuicios que sufiere el comprador, sino también la criminal, porque ese hecho está previsto por el Código Penal, como constitutivo del delito de fraude.

Pero no obstante la severidad justísima de la ley, el contrato queda revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción ó la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida (art. 2,960, Cód. Civ.).¹

La razón es, porque el único obstáculo que se oponía á la ejecución de la venta, la falta del derecho de propiedad en el vendedor, ha desaparecido y nada hay que le impida cumplir las obligaciones que se impuso por el contrato.

En efecto: el comprador no puede ejercitar ya acción alguna porque ha desaparecido para él, con el peligro de la evicción, todo temor de sufrir perjuicios en sus intereses; y ya no tiene otro adversario posible que el mismo vendedor, que está obligado á garantizarle la posesión y la propiedad, y por lo mismo, no puede ejercer la acción de nulidad, según los principios que acabamos de establecer. En una palabra, sólo podría ejercitar la acción de nulidad el comprador, pero sin objeto, porque ha desaparecido la causa de ella.

La Exposición de motivos da otra razón, á nuestro juicio, igualmente importante. No puede admitirse que alguno se aproveche de su dolo; y es fuera de toda duda que tal provecho resultaría al vendedor de cosa ajena, si no quedara obligado al cumplimiento del contrato en el caso de que adquiriera posteriormente la propiedad de la cosa.

¹ Artículo 2,832, Cód. Civ. de 1884.

Pero la revalidación de la compra-venta sólo puede tener lugar, si el vendedor adquiere la propiedad de la cosa vendida antes de que se verifique la evicción ó de que se le haya acusado ante los tribunales del orden penal: esto es, antes de que el comprador sea privado de la cosa por sentencia ejecutoria dictada á favor del propietario ó de que aquellos tribunales hayan iniciado sus procedimientos á instancia de los interesados ó del Representante del Ministerio Público.

La razón es perfectamente clara en uno y en otro caso; porque en el primero, el comprador fué desapoderado de la cosa en virtud de una sentencia ejecutoria que declaró la nulidad del contrato de compra-venta, que obtuvo la categoría de una verdad legal, que no puede ser de ninguna manera destruída por el hecho de que posteriormente adquiriera el vendedor el dominio de esa cosa.

En el segundo, no puede revalidarse el contrato con perjuicio del orden público, interesado en la persecución y castigo de los delitos, porque sería tanto como estimar lícito el cometido por el vendedor, tan sólo porque pudo evitar oportunamente las consecuencias perjudiciales de él.

No creemos que en este punto repose sobre bases perfectamente sólidas el principio que motiva estas observaciones, y antes por el contrario, á nuestro juicio, le es aplicable la que procede para demostrar que no debe librarse de la responsabilidad penal en que incurra el que venda una cosa ajena por el hecho de adquirir la propiedad de ella y de que esté en aptitud de cumplir el contrato, porque este hecho posterior no le quita el carácter delictuoso á su conducta anterior.

El Derecho Romano, cuyos principios reprodujo la ley 13, tít. 5º, Partida 5ª, permitía la venta de los derechos eventuales á la herencia de una persona viva, siempre que ésta otorgara su consentimiento, y no lo revocara hasta su muer-

te; pero nuestro Código, inspirándose en las legislaciones modernas, proscribió esa venta, considerando, como dice la Exposición de motivos, que en tales casos es siempre incierto el derecho; que el peligro para el autor de la herencia, aunque menor cuando da su aprobación, no deja de existir; y por último, que en todo caso hay algo de indecoroso y repugnante en tratar sobre los bienes de una persona para el caso de su muerte.¹

Tal es, según la Exposición de motivos, la razón de la siguiente nulidad:

3º No puede ser objeto de compra-venta el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento; ni los alimentos debidos por derecho de familia (art. 2,961, Cód. Civ.).²

Los comentaristas del Código Francés, que sanciona el mismo principio sobre la venta del derecho á la herencia de una persona viva, han tratado de darle diversos motivos y fundamentos, sosteniendo, entre otra razones, que el derecho del futuro heredero es incierto, como lo es el emolumento que procura, circunstancias que pueden inducir á aquél á enajenar sus derechos hereditarios, que estima de poca importancia, por ser lejanos, por una cantidad insignificante, y por lo mismo, no ha debido permitirlo la ley que exige la igualdad en las obligaciones que se imponen los contratantes.

Pero Laurent y otros autores sostienen, con justicia, que esta teoría no se apoya en la tradición, y que si la ley prohíbe la venta del derecho á la herencia de una persona viva, es porque la estima inmoral y contraria al orden público.³

Por nuestra parte, sólo podemos decir, que si la venta de tal derecho se estima inmoral y contraria al orden público,

¹ Ley 30, tit. 3º, lib. 2, C.

² Artículo 2,833, Cód. Civ. de 1884.

³ Tomo XVI, núm. 83.

principalmente por el peligro que hay de que se atente contra la vida del autor de la herencia; por la misma razón debería prohibirse la constitución de la renta vitalicia y el seguro de vida, por el peligro que pueden correr la existencia del rentista y de aquel sobre cuya vida se constituyó el seguro.

4º En cuanto á los alimentos debidos por derecho de familia, está también prohibida la venta, y si se realiza es nula, porque las pensiones alimenticias tienen por objeto satisfacer las necesidades más apremiantes de la vida del acreedor, y si se le permitiera vender el derecho que tiene á ellas, quedaría reducido de nuevo á la miseria, con gravamen injusto para el deudor de alimentos en provecho de un especulador.

Además, si se permitiera la venta del derecho de recibir alimentos, se abriría la puerta á la comisión de abusos que la ley ha querido evitar; porque la miseria y las graves necesidades del acreedor alimentario pudieran prestar medios al deudor para abusar de él y hacer que por cubrir una necesidad del momento le vendiera por interpósita persona ese derecho.

La prohibición de la ley se debe entender en términos hábiles, y no aplicarla en términos absolutos; pues lo que prohíbe es la enajenación del derecho de percibir los alimentos futuros, pero no la de los vencidos, que pueden ser el objeto de transacción, renuncia, venta, etc., porque respecto de ellos no existen los motivos que fundan y dieron origen á tal prohibición.

5º Las leyes 13 y 14, tit. 7º, Partida 3ª, prohibían la venta de cosa litigiosa; pero el Código Civil, apartándose de esos preceptos, declaró en el artículo 2,962, que la venta de cosa ó de derecho litigioso no está prohibida; pero el vendedor que no declara la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios, si el

comprador sufre la evicción, quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.¹

La Exposición de motivos funda la regla contenida en dicho precepto, en los términos siguientes:

“La prohibición de esas leyes (las de Partidas) no era absoluta, pues exceptuaban las enajenaciones hechas por causa de casamiento, la hecha á uno de los partícipes, y la que dimanaba de la herencia. Por poco que se medite en la razón de dichas leyes, copiadas del Derecho Romano, se comprenderá: que su fundamento era el temor de que las acciones sufrieran retardo en su ejercicio por la enajenación real ó supuesta de la cosa demandada, pasando ésta á poder de persona más poderosa ó más hábil para defenderse en juicio. Este temor no es admisible entre nosotros, que practicamos la igualdad ante la ley. Además: la razón que para los casos exceptuados aduce la citada ley 14, y consiste en que el adquirente está obligado á sostener la demanda, obra igualmente para la validez de la enajenación en todos los demás casos; tanto más, cuanto que por opinión unánime de los autores, fundada en las palabras de esa disposición, sólo debía entenderse la prohibición respecto de los derechos reales. En todos éstos la acción puede dirigirse contra cualquiera poseedor de la cosa; y si esto es así, no hay motivo para impedir la libre disposición de aquello que reputamos nuestro. Además: por el artículo 2,969 queda prohibida la compra de una cosa litigiosa en aquellos casos en que podría ofrecer un verdadero peligro.”

Reservamos para el estudio del artículo 2,969, las explicaciones que creemos que deban hacerse acerca de la venta de cosas ó derechos litigiosos.

¹ Artículo 2,834, Cód. Civ. de 1884.

III

DE LOS QUE PUEDEN VENDER Y COMPRAR.

El contrato de compra-venta está sujeto á las mismas reglas que los demás contratos respecto de la capacidad de los contrayentes, y por lo mismo, el artículo 2,965 del Código reproduce la regla general contenida en el 1,398, aunque en distintos términos declarando que pueden comprar todas las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razón de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa, y el 2,966 dice, que pueden comprar todas las personas que pueden contratar, salvas las siguientes excepciones.¹

Así, pues, la capacidad para vender y comprar es la regla general, y la incapacidad es la excepción.

Para no hacer una inútil repetición de las explicaciones que hemos dado acerca de las incapacidades generales, remitimos á nuestros lectores al capítulo II, lección 1.^a de este tratado, y sólo nos ocuparemos de las especiales para comprar y vender.²

I. Reproduciendo el artículo 2,967 del Código, la prohibición contenida en el 27 de la Constitución Federal declara, que no pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nación.³

¹ Artículos 2,837, 2,838 y 1,282, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo III, pág. 22.

³ Artículo 2,839, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Las personas morales enumeradas en las fracciones I y II del artículo 38, no pue-