

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-

Esta prohibición, que no alcanza á la compra de bienes raíces necesarios á los establecimientos y corporaciones, para el objeto de su instituto, tiene por origen el interés público que demanda que no se amortice la propiedad, teniéndola fuera del comercio, para que no se cause perjuicio á la riqueza pública.

II. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes (art. 2,968, Cód. Civ.).¹

La Exposición de motivos explica el fundamento de esta excepción, diciendo, que establecida en el artículo 2,208 la regla de que los consortes que han pactado separación de bienes, conservan la administración de ellos, era una consecuencia forzosa que en tal caso pudieran celebrar entre sí el contrato de compra-venta.

Esta explicación poco satisfactoria, se refiere á la excepción de la regla que prohíbe la compra-venta entre el marido y la mujer, pero no nos indica cuáles son los motivos en que se funda ésta, por lo que es preciso inquirirlos.

La compra-venta entre consortes está prohibida á fin de evitar el abuso de autoridad que el marido pudiera cometer sobre la mujer para obligarla á venderle, con detrimento de su patrimonio, uno ó varios bienes, ya para impedir que, bajo la forma de una venta, se encubriera una donación que excediera de los límites permitidos por la ley, haciéndola irrevocable.²

Pero no es este el único motivo que ha dado origen á la

den comprar bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institución. En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados entrarán al dominio nacional.”

La reforma se hizo para que el precepto se halle en perfecta armonía con el artículo 27 de la Constitución, permitiendo la compra de inmuebles que hayan de destinarse inmediata y directamente al servicio de la institución que las adquiere. (Notas comparativas del Sr. Lic. Macedo).

¹ Artículo 2,840, Cód. Civ. de 1884.

² Laurent, tomo XXIV, núm. 31; Guillouard, tomo I, núm. 146.

prohibición, sino también prevenir el fraude que se pudiera cometer por los consortes, simulando la venta á uno de ellos en favor del otro, á fin de sustraer los bienes de la acción de sus acreedores.

Estas breves explicaciones demuestran, no sólo la deficiencia de la que da la Exposición de motivos, sino que la consideración que se tuvo en cuenta para permitir la venta entre consortes, la separación de bienes es enteramente infundada; porque ésta no destruye los peligros que dieran motivo para que se prohibiera tal venta, pues separados ó no los patrimonios de los cónyuges, están éstos en aptitud para hacer simulaciones en perjuicio de sus acreedores.

III. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios, según lo dispuesto en el artículo 1,737; excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean (art. 2,969, Cód. Civ.).¹

Tales personas son las que desempeñan la judicatura y las demás autoridades de nombramiento del Gobierno, si la cosa litigiosa fuere disputada dentro de los límites á que se extiende la jurisdicción de esos funcionarios (art. 1,737 Cód. Civ.).²

La prohibición á que nos referimos tiene por objeto evitar que las personas mencionadas ejerzan la influencia que, por razón de sus cargos, tienen para la decisión del litigio, es decir, su objeto es evitar los abusos de autoridad que pueden convertirse en verdaderos atentados contra la justicia y la verdad, y por tanto, en perjuicio del interés público, que demanda la absoluta independencia de los funcionarios judiciales al dictar sus fallos.

¹ Artículo 2,841, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes, á efecto de darle mayor claridad:

“No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios según lo dispuesto en el artículo 1,622, excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de venta de los derechos á que estén afectos bienes de su propiedad.”

² Artículo 1,622, Cód. Civ. de 1884.

Pero como hemos indicado, la prohibición no es absoluta, pues sufre las dos excepciones siguientes, en las cuales las personas mencionadas pueden comprar la cosa litigiosa:

1.^a Cuando se trata de acciones hereditarias, y tales personas son coherederas:

2.^a Cuando se trata de responsabilidad por los bienes hipotecados de los cuales sean poseedores.

La enumeración de estas dos excepciones basta por sí sola para justificarlas, pues en una y otra los funcionarios á que nos referimos se hallan por necesidad obligados á comprar la cosa litigiosa en obvio de las dificultades consiguientes á un litigio.

Todos los autores están conformes en que la violación del precepto que prohíbe á los funcionarios judiciales y á los de nombramiento del Gobierno comprar la cosa litigiosa disputada dentro de los límites de su jurisdicción, importa la nulidad absoluta de la compra-venta, porque se hace contraviniendo un precepto legal que tiene por objeto el orden público, y por lo mismo, pueden intentar la acción respectiva tanto el comprador como el vendedor.

IV. Los abogados no pueden comprar los bienes y derechos que sean objeto de un litigio en que intervengan por su profesión (art. 2,970, Cód. Civ.).¹

Esta prohibición tiene por objeto impedir, en cuanto sea posible, el abuso que los abogados, en virtud de su influen-

¹ El artículo 2,970 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, por las siguientes razones, que tomamos literalmente de las notas comparativas del Sr. Lic. Macedo:

“Este artículo había sido inspirado por el deseo de proteger á los litigantes contra el abuso que de su ignorancia ó su necesidad pudieran hacer los abogados: conforme á las ideas modernas de que la ley sólo debe proteger á los que por sí mismos no puedan defenderse, esta disposición no era sostenible. Si un cliente que tiene capacidad legal cree que le conviene vender á su abogado los bienes ó derechos sobre los cuales litiga, no hay razón para que la ley se lo prohíba á título de protección y declarándose más competente que él mismo para juzgar de sus intereses. Además, el artículo adolecía del defecto de poder ser eludido con suma facilidad y no comprender sino á los *abogados*, es decir, á las personas autorizadas mediante un título á ejercer la profesión de patronos, y no á los que ejercen esa profesión sin título y á quienes la ley debiera vigilar con mayor eficacia.”

cia, pueden cometer obligando á sus clientes á cederles por vil precio ó en compensación de exagerados honorarios, la propiedad de los bienes que litigan.¹

V. El padre que tenga varios hijos, no podrá vender á uno de ellos ninguna clase de bienes sin consentimiento expreso de los otros, si fueren mayores de edad; ó sin autorización judicial, si fueren menores (art. 2,972, Cód. Civ.).²

Esta prohibición descansa en los mismos fundamentos y consideraciones que la que impide la compra-venta entre consortes; la necesidad de impedir que bajo la forma de este contrato se oculte una donación que aumente el patrimonio de un hijo, con perjuicio de la legítima de los demás, que no podrían exigir que se trajera á colación el valor de la cosa objeto de ese supuesto contrato.

En otros términos: la prohibición á que aludimos es justa, porque impide que el padre rompa la igualdad que la ley quiere que exista en la legítima de los hijos, donándole á uno de ellos, mediante la simulación de una venta, cosas cuyo valor disminuye el patrimonio de los demás.

Pero si la ley prohíbe al padre vender cosa alguna á uno de sus hijos sin el consentimiento de los demás, en cambio permite á éstos vender á sus padres cualesquiera bienes que adquieren por su trabajo honesto, sea cual fuere, cuya propiedad, administración y usufructo les pertenece, según el artículo 404 del Código Civil; porque en tal caso no existe temor alguno de que se cometa el abuso que la ley ha querido evitar (art. 2,971, Cód. Civ.).³

El Código Civil nada dice acerca de los efectos que pro-

¹ Exposición de motivos.

² El artículo 2,972 del Código de 1880 fué suprimido en el de 1884, por no hallarse en armonía con la libertad de testar adoptada por éste.

³ Artículo 2,842, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de los mencionados en el artículo 375.”

La reforma se hizo para que haya armonía entre dicho precepto y el artículo 375.

duce la compra-venta cuando se infringe esta prohibición, pero, á nuestro juicio, ninguna dificultad ofrece esta deficiencia, porque siendo un precepto prohibitivo el que veda la celebración del contrato entre el padre y el hijo sin el requisito que exige, los actos ejecutados contra el tenor de él son necesariamente nulos, según el artículo 7º de dicho ordenamiento.¹

VI. Los propietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto (art. 2,973, Cód. Civ.).²

El Código Civil ha conservado el retracto entre comuneros, establecido y reglamentado por nuestra antigua legislación, por el beneficio público que produce, pues la propiedad en común, que es imperfecta y el origen de discusiones y contiendas entre los propietarios, se convierte por él en singular y perfecta, que es y debe ser el estado normal de ella.³

Pero esta prohibición no es absoluta sino condicional, esto es, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto, adquirir la parte del otro copropietario dando el precio ofrecido por el comprador.

En caso de contravenirse tal prohibición, puede el copropietario, según el artículo 2,974 del Código, pedir la rescisión del contrato, pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta.⁴

La sanción que contiene este precepto es de todo punto

¹ Artículo 7, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,843, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará á los demás, por medio de notario ó judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.”

³ Leyes 55, tít. 5º, Part. 5ª y 9, tít. 13, lib. X, Nov. Rec.

⁴ Artículo 2,844, Cód. Civ. de 1884.

necesaria, pues de otra manera sería inútil la concesión del derecho del tanto al copropietario; pero debía de contenerse dentro de ciertos límites, porque el interés público demanda que no permanezca incierta la propiedad; y este es el motivo por el cual declara el precepto citado que el copropietario preterido puede pedir la rescisión *solamente* dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta.

En consecuencia, pasado ese plazo, se extingue, prescribe el derecho del copropietario preterido, y no puede pretender la rescisión del contrato de compra-venta que de su parte hubiere celebrado el otro propietario con tercera persona.

La ley no lo dice, pero la razón lo indica, que al pretender el copropietario la rescisión del contrato celebrado con tercero, debe de exhibir el precio pagado por éste, á fin de acreditar su aptitud para usar del derecho del tanto, del cual deriva su acción.

No pueden, según el artículo 2,975 del Código, comprar los bienes de cuya administración se hallen encargados:¹

1º. Los tutores y curadores:

2º. Los mandatarios:

3º. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado:

4º. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos:

5º. Los representantes, interventores y administradores en caso de ausencia:

6º. Los empleados públicos.

Las prohibiciones contenidas en el artículo 2,975 del Código, se fundan en la consideración de que si las personas en él designadas pudieran comprar los bienes cuya administración se les ha confiado, se encontrarían colocadas en-

¹ Artículo 2,845, Cód. Civ. de 1884.

tre el cumplimiento del deber y sus intereses, á los cuales fácilmente podrían sacrificar aquél, y abusando, como dice la Exposición de motivos, de su posición y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquirirían á bajo precio, valiéndose de artificios para alejar á los demás postores ó fingiendo comprar para eludir la rendición de cuentas.

Por idénticas y tan poderosas razones como las expuestas, declara el artículo 2,976 del Código Civil, que los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.¹

Todas las prohibiciones á que nos hemos referido en el presente capítulo, tienen, no sólo la sanción general contenida en el artículo 7º del Código Civil contra los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, sino también la especial contenida en el artículo 2,977, que declara que no producen efecto alguno las compras hechas en contravención de tales prohibiciones, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.²

Es decir, que la nulidad del contrato se produce, sea que la persona á quien le está vedado comprar celebre el contrato directamente y en su propio nombre, sea por interpósita persona, por la cual se entiende, según el artículo 2,978, el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto; pues las relaciones estrechísimas de parentesco que unen entre sí á aquella y á éste, hacen que tenga comunidad de intereses y que las compras que conciertan sean en realidad para las personas que tienen incapacidad legal para celebrarlas.³

Pudiera decirse que la definición que da el artículo 2,978 del Código es limitativa, y que no deben entenderse por interpósitas personas más que aquellas que él designa; pero

1 Artículo 2,846, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,847, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,848, Cód. Civ. de 1884.

creemos que tal precepto no hace más que crear una presunción en virtud de la cual basta que se pruebe que el comprador se halla ligado con el encargado de hacer la compra con los vínculos de parentesco expresados, para que se presume que tal contrato se celebra infringiendo la prohibición de la ley.

Pero no creemos que no se deba tener por interpósita persona á la que en realidad lo es, aunque no esté ligada con ningún vínculo de parentesco con el vendedor, si se prueba que en fraude de la ley y para éste hace la compra.

Pero no es la nulidad del contrato la única sanción que tienen las prohibiciones á que nos referimos, sino que el artículo 2,979 del Código declara, además, que si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador es responsable de los daños y perjuicios.¹

Las ventas hechas en pública subasta, se rigen en cuanto á su forma y solemnidades, por las reglas establecidas por el Código de Procedimientos, cuyo estudio no es propio de estas lecciones (art. 2,980, Cód. Civ.).²

IV

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El contrato de compra-venta es, como hemos dicho, bilateral, y por lo mismo produce obligaciones recíprocas para el comprador y el vendedor, las cuales es preciso determinar y conocer.

1 Artículo 2,849, Cód. Civ. de 1884.

2 El artículo 2,980, Cód. Civ. de 1870; fué suprimido en el de 1884, por haberse adicionado el tít. XVII con el capítulo que trata de las ventas judiciales, á las que se refería ese precepto.

Las obligaciones del vendedor son de tres especies, á las cuales consagra el Código Civil tres capítulos para determinar su extensión.

Por esto es que el artículo 2,981 de ese ordenamiento dice, que el vendedor está obligado:¹

1º A entregar al comprador la cosa vendida:

2º A garantizar las calidades de la cosa:

3º A prestar la evicción.

Vamos, pues, á hacer el estudio de cada una de esas obligaciones, separadamente y en el orden seguido por el Código Civil.

V

DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.

Según los principios del Derecho Romano, adoptados por nuestra antigua legislación, se distinguía el acto por el cual se celebraba el contrato de compra-venta, mediante el consentimiento de los contratantes acerca de la cosa y el precio, y aquel por el cual se llevaba á ejecución lo convenido; y se decía que en el primer acto se perfeccionaba y en el segundo se consumaba.

Este segundo acto, que consistía en la tradición de la cosa vendida, se estimaba de trascendental importancia, pues, como hemos dicho, según esos principios, los contratos no se estimaban como medios transmisivos de la propiedad, que sólo se transfería por la tradición.²

Entre nosotros no tiene la misma importancia la tradi-

¹ Artículo 2,850, Cód. Civ. de 1884.

² Tomo III, pág. 178.

ción, porque habiendo seguido nuestro Código el sistema adoptado por las legislaciones modernas, en virtud del cual la propiedad se transmite por mero efecto del contrato é independientemente de la entrega de la cosa que es objeto de él, ya no produce los efectos jurídicos trascendentales que se le atribuían.

Sin embargo, el Código Civil establece varias reglas relativas á la entrega de la cosa vendida, que solamente tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, y cuando la ha satisfecho debidamente.

El Código distingue entre la entrega de las cosas muebles y la de las inmuebles; y declara en el artículo 2,982 que, si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, ó cuando se entregan á éste las llaves del lugar en que está guardada.¹

El Código Civil, á ejemplo del Derecho Romano y de las legislaciones modernas que han seguido sus principios, distingue la tradición en natural, que consiste en la traslación natural de la cosa, y en simbólica, mediante un signo que la simbolice ó represente, como la entrega de las llaves del lugar ó mueble en que se encuentre guardada; pues lo mismo da que se entregue materialmente la cosa vendida, ó las llaves del lugar en que está guardada, porque con este acto se confiere al comprador la posibilidad de disponer de ella inmediatamente.

Respecto de las cosas inmuebles declara el artículo 2,983 del Código, que se dicen entregadas luego que esté otorgada la escritura pública respectiva ó si no hay escritura, luego que estén entregados los títulos de la finca.²

Y en cuanto á las cosas incorporales declara también el

¹ Artículo 2,851, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,852, Cód. Civ. de 1884.