

para cobrar el precio, obténgase ó no el producto, siempre que la ejecucion del hecho se haya verificado en los términos convenidos.<sup>1</sup> La razon en este caso no debe tomarse del contrato principal de compra de esperanza, sino del contrato de obras que le es accesorio, pues habiendo desempeñado el trabajo que se le encomendó, debe tener alguna retribucion. Para concluir, diremos que en la compra de esperanza el peligro de la cosa será siempre de cuenta del comprador,<sup>2</sup> porque si no fuera así, realmente no habria una venta de esperanza, sino más bien una compra condicional de cosa cierta; es decir, se verificaria la venta teniendo como cosa cierta la futura, sin apreciar el peligro que pudiera sobrevenir respecto de la existencia de los frutos ó productos, lo cual cambiaria la naturaleza del convenio. Creemos que con estas reglas, que son propias y especiales de la compra de esperanza, se podrán resolver todos los casos que puedan ocurrir. En cuanto á los demas derechos y obligaciones de las partes, que resulten de la compra de esperanza, se determinarán y regirán segun los principios expuestos en el siguiente Título que trata de la compra-venta.

<sup>1</sup> Art. 2936.—<sup>2</sup> Art. 2937.

## TÍTULO DÉCIMOCTAVO.

# DE LA COMPRA-VENTA.

## CAPITULO I.

### Disposiciones generales.

#### RESUMEN.

1. Importancia de este contrato.—2. Su naturaleza y requisitos.—3. Necesidad de ellos para su existencia.—4. Su exámen.—5. Quién debe señalar el precio.—6. Cómo pueden rechazar los contrayentes el precio fijado por un tercero.—7. Nulidad de la venta si el tercero no lo designa.—8. Excepcion en favor de los frutos y cereales.—9. Caso en que se pierden las arras que se hubiesen dado.—10. Desde cuándo produce sus efectos la venta respecto de tercero. Para quién es el riesgo de la cosa vendida.—11. Cuándo se considera perfecta la venta de cosas fungibles.

1.—El contrato materia del presente Título, es uno de los más importantes del derecho civil bajo cualquier punto de vista que se le considere, ya sea por su naturaleza, ya por sus efectos ó por las cosas que puedan servirle de objeto. Además de ser el de uso más frecuente en la vida social, da movimiento á la propiedad, que sin él permanecería estancada, pone los bienes en circulacion, es el instrumento, la piedra de toque, por decirlo así, de la mayor parte de las transacciones mercantiles, y por lo mismo que es el más comun, determina la propiedad del comercio, tanto interior como exterior. Este contrato no es una de las creaciones del Derecho civil, pues que simplemente lo ha sancionado y ha reglamen-

tado su principio, sino que pertenece al Derecho natural, en razon de que es un resultado espontáneo de la naturaleza social del hombre; y al Derecho de gentes, porqué es practicado en todas las naciones, siendo el más poderoso medio de comunicacion entre ellas. La compra-venta siguió inmediatamente á la permuta ó simple cambio, que era el medio con que proveian á sus necesidades los pueblos nacies. Luego que se introdujo la moneda, signo representativo del valor de todas las cosas, nació la venta y tomó la naturaleza y carácter con que es hoy conocida.

2.—Este contrato es consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento, del mismo modo que todos los demas contratos, en el sentido de la ley actual. Es bilateral perfecto, porque en el acto de la convenion resultan obligaciones recíprocas para el vendedor y el comprador; y es oneroso, porque se estipulan provechos y gravámenes mútuos. La ley define la compra-venta diciendo que: es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á trasferir un derecho ó entregar una cosa, y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.<sup>1</sup> Esta definicion da una idea completa de lo que es la compra-venta y de los requisitos necesarios para determinar su existencia, que son tres: el consentimiento, la cosa que se trasfiere, y el precio. La regla consignada no carece de importancia, como lo veremos un poco más adelante.

3.—El consentimiento que, como hemos dicho, es el elemento principal de todos los contratos, debe recaer sobre la cosa que es objeto de la venta; de manera que esta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo

<sup>1</sup> Art. 2939.

convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.<sup>4</sup> Respecto del consentimiento, nos referimos á lo que tenemos expuesto en el capítulo en que nos ocupamos exclusivamente de él. Respecto del segundo requisito, pueden ser objeto de este contrato, como diremos despues, todas las cosas que no están excluidas del comercio de los hombres, bien por su naturaleza ó por disposicion de la ley, ó por los reglamentos respectivos, de conformidad con esta. En cuanto al tercero, para que exista compra-venta ha de haber precio convenido por las partes, y ha de consistir en dinero para que se distinga de la permuta, en la que se da una cosa por otra. Si el precio no consistiese en dinero sino en otra cosa, la venta se desnaturalizaria y no se sabria cuál era la cosa vendida y cuál la que hacia veces de precio; quién el comprador y quién el vendedor; resultando de aquí una grande confusion, aun respecto de sus mútuos derechos y obligaciones.

4.—Sin embargo de lo anterior, como no dejaria de existir el precio en dinero, ni se originaria dicha confusion si se conviniera en que la cosa vendida se pagase parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.<sup>2</sup> En este último caso hay más bien cambio de una cosa por otra, que es lo que constituye la permuta,<sup>3</sup> pues el exceso que se da en dinero viene á ser accesorio hasta cierto punto, y como una compensacion de la mayor utilidad ó estimacion de la cosa con

<sup>1</sup> Art. 2946.=<sup>2</sup> Art. 2940.=<sup>3</sup> Art. 3062.

la que se hace el cambio. A primera vista parecerá indiferente llamar compra-venta ó permuta al contrato celebrado de este modo, cuando la parte de numerario sea igual á la que se pague con el valor de otra cosa; pero la razon de llamarle en este caso compra-venta y no permuta, es que el numerario tiene ciertas cualidades de circulacion y valor representativo, que no tienen las demas cosas, mientras estas tienen un valor más variable y más sujeto al deterioro, que no tiene la moneda.

5.—Otra de las cualidades del precio es que sea cierto, es decir, que se halle determinado por una cantidad que se designa. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes,<sup>1</sup> porque entonces seria incierto, y nula, por tanto, la venta. La razon en que se funda este precepto se encuentra en la moralidad, la justicia y la equidad que deben presidir á todos los contratos. En efecto, si se dejase á la entera discrecion de cualquiera de los contrayentes el avalúo de la cosa, como se trata de intereses encontrados podria haber una desproporcion enorme entre la cosa vendida y el precio que se le fijase, el cual seria notoriamente injusto y no deberia ser autorizado por el legislador. Esta consideracion no existe cuando se señala como precio el que fije el comercio para las cosas de la misma especie á la que pertenece la que se vende, en determinado dia ó en determinado lugar, ó cuando se deja la fijacion de él á una tercera persona. Esta estipulacion producirá solo el efecto de aplazar la ejecucion del contrato para cuando sea conocido el precio que se fijó. Así pues, los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en dia ó lugar determinado, ó el que

<sup>1</sup> Art. 2945.

fije un tercero,<sup>1</sup> cuidando en este último caso de designar previamente la persona, porque de otro modo tal vez seria inútil la convencion si nunca llegaban á avenirse las partes en el nombramiento.

6.—Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes sino de común consentimiento.<sup>2</sup> Si no fuera así, fácil seria eludir el cumplimiento del contrato por solo la voluntad de aquella de las partes á quien no le conviniese cumplirlo, lo cual daria lugar á la mala fé y al dolo. Tanto respeto merecen las convenciones, que si el tercero hace una estimacion manifiestamente inferior al precio real, la parte agraviada no puede desechar esa estimacion sin el consentimiento de la otra. Ni podria decirse que en este caso hay en pro de la parte agraviada la consideracion de que ha sido víctima de una iniquidad, porque la regla no contiene excepcion alguna, pues en último análisis la decision del tercero puede considerarse como una sentencia arbitral en última instancia, que no admite ulteriores recursos; y finalmente, porque el contrato, en cuanto á pérdidas y ganancias, se hizo depender de un acontecimiento incierto, que pudo ser igualmente favorable ó desfavorable para ambos contrayentes.

7.—Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.<sup>3</sup> Este es un resultado indispensable, atendida la naturaleza del pacto. Se ha dicho que para que exista la compra-venta debe haber un precio cierto; pues bien, cuando se nombra una tercera persona para que lo fije, el contrato no dejará de subsistir, porque aunque el precio se ignore, será cierto luego que el tercero lo señale.

<sup>1</sup> Art. 2941.—<sup>2</sup> Art. 2942.—<sup>3</sup> Art. 2943.

Si este, por falta de voluntad, por muerte, ó por cualquier otro género de imposibilidad no lo señala, faltando entonces uno de los elementos constitutivos de la venta, el contrato no podrá subsistir, y quedará sin efecto. No obstanté, siendo la voluntad de las partes la suprema ley en los contratos, puede pactarse que el convenio no quede sin efecto, aunque el tercero no señale el precio. Esto no quiere decir que subsista la venta aunque falte absolutamente el precio, pues sería tanto como desnaturalizar el contrato convirtiéndolo en donación, en nueva compra-venta ó en otra cosa. Lo que hay que suponer es que los contrayentes no pueden separarse de lo convenido mientras haya alguna otra manera de señalar el precio, sobre lo que también pueden convenirse de antemano para el evento de que el tercero no lo señale.

Por último, el precio puede ser cierto cuando lo es por relación á cosa cierta y determinada, como si se estipula que el precio de la cosa sea una suma igual al dinero que tiene el comprador en su caja, ó al en que compró el vendedor la cosa, porque entonces el precio es cierto en realidad, aun cuando sea ignorado por alguno de los contrayentes; y solo no sería valedero el contrato por falta de término de comparación, si no se halla ningún dinero en la caja, ó el vendedor adquirió la cosa á título gratuito y no por compra. La ley, que ha cuidado siempre con diligencia de la moralidad y justicia de los contratos, ha procurado evitar los abusos, teniendo en cuenta aun las condiciones de las personas, porque muchas veces de ellas depende que estén más fácilmente sujetas á ser víctimas de esos abusos. Así los comerciantes tienen más facilidad de engañar ó explo-

tar á los que no lo sean, y á los que por tener el mismo carácter están menos versados en cierta clase de negocios. Estas razones tuvo sin duda presentes la ley, y acaso en consideración á las clases menesterosas que se ven estrechadas muchas veces á pedir frutos y cereales al fiado para pagarlos en la próxima cosecha, les concedió una especie de excepción al ordenar: que el precio de frutos y cereales vendidos al fiado á personas no comerciantes y para su consumo, no pueda exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar, en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.<sup>1</sup> Un sentimiento de equidad y de humanidad, más bien que una estricta justicia, justifican el precepto que acabamos de consignar.

8.—La simple promesa de comprar ó de vender producen obligación de verificar el contrato entre las personas que se prometen; pero para que tenga efectos legales es menester que se designe si la cosa vendida es raíz ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio.<sup>2</sup> Hay que distinguir la promesa formal de una simple proposición, que se hace muchas veces con el simple objeto de saber si se acepta ó no, que con el de obligarse. La designación de la cosa es indispensable, porque siendo una de las obligaciones la entrega de ella por parte del vendedor, no se podría hacer efectiva ignorándose cuál era la que debía entregar, resultando por esta causa ilusorios los derechos del comprador. Lo mismo puede decirse del precio, en caso de que no estuviese fijado. Tratándose de cosas fungibles no se exige sino la determinación del género y de las

<sup>1</sup> Art. 2944.—<sup>2</sup> Art. 2947.

cantidades, porque esto basta para que la entrega pueda hacerse efectiva. Así, por ejemplo, si alguno se comprometió formalmente á vender diez cargas de trigo ó tres barriles de vino, podrá ser obligado á entregarlos, aunque específicamente no haya dicho cuáles eran.

9.—Si la compra-venta no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perderá las que hubiere dado cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato.<sup>1</sup> Si la culpa fuere del vendedor, este volverá las arras con otro tanto.<sup>2</sup> Esta disposición, que se ha venido conservando desde la legislación romana hasta nuestros días, forma una especie de excepción á la regla establecida sobre que la promesa de compra-venta tiene la fuerza bastante para hacer que el contrato se ejecute. Efectivamente, según ella, cuando la venta no se ha realizado y ha sido solo una promesa con intervención de alguna señal en dinero ó en otra cosa mueble, como prueba de que se ha convenido en celebrar el contrato, el comprador ó el vendedor pueden no cumplir lo pactado, perdiendo las arras el primero si el contrato quedó sin ejecución por su culpa, ó su valor el segundo, si fué el que no cumplió la promesa. Esta pérdida es una especie de pena por la falta de cumplimiento de la obligación y en compensación de los daños y perjuicios que dicha promesa pudo ocasionar. Y decimos *de la promesa*, porque si hay algo más que promesa, es decir, si la venta es perfecta por haber convenido en la cosa y en el precio, aunque no se haya verificado la tradición, ya no es posible sustraerse al cumplimiento de las obligaciones que resultan, y desde entonces la cosa pertenece al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada

1 Art. 2948.—2 Art. 2949.

uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.<sup>1</sup> En consecuencia, perfeccionada la venta por el solo convenio de las partes en la cosa y en el precio, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural ó simbólica, salvo convenio en contrario.

Recordaremos aquí que la obligación no solo se extiende al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también á todas las consecuencias que, según la naturaleza del contrato, sean conformes á la buena fé, al uso ó á la ley, porque esa fué la intención al celebrar el pacto. La simple promesa de venta produce una obligación exigible, no conforme al derecho civil, sino al natural. Por esto no importa que se haya designado ó no el precio, pues tal requisito no es esencial para el cumplimiento de la promesa, y porque su determinación tendrá efecto al formalizarse el contrato. Más claro todavía: si un propietario promete vender su finca á determinada persona, en caso de venderla alguna vez, la persona que aceptó la promesa tiene un derecho de preferencia si llega á verificarse la venta. Sin embargo, para eludir la promesa sería fácil exagerar el precio, á fin de impedir la concurrencia y nulificar la promesa hecha, por cuya causa sin duda pareció conveniente al legislador no dar á esta efectos civiles, sino dejar su cumplimiento á la conciencia y al honor del que ha prometido.

10.—Establecido el registro de todos los contratos y actos entre vivos, que transmiten ó modifican la propiedad, la posesión ó el goce de bienes inmuebles ó de

1 Art. 2950.

derechos reales sobre ellos, era natural que la compra-venta no formara una excepcion. En efecto, así lo dispone la ley al ordenar que, respecto de tercero, la venta no podrá producir sus efectos siendo de derechos ó de cosas raíces, sino desde que fuere registrada en los términos prevenidos en el Título de Registro público;<sup>1</sup> mas cuando los bienes raíces ó los derechos reales que se enajenan, tengan un valor que no exceda de quinientos pesos, la venta surtirá sus efectos desde luego, porque no es necesario el registro, atendida su poca cuantía. En cuanto al riesgo de la cosa vendida, nos referimos á lo que dejamos expuesto con alguna extension al ocuparnos del capítulo III sobre prestacion de cosas, Título 3º de este libro.<sup>2</sup>

11.—Las compras á vista ó de cosas que se acostumbran gustar, pesar ó medir, no producirán sus efectos sino despues que se hayan visto, gustado, pesado ó medido los objetos vendidos.<sup>3</sup> Este precepto, que no es sino un reflejo de las disposiciones de la antigua jurisprudencia, tiene su razon de ser en que la cosa es indeterminada mientras no vienen á hacerla cierta las operaciones de pesar, medir, ver ó gustar, pues que antes se ignora lo que se ha vendido, y como consecuencia natural, el precio es incierto. Así por ejemplo: si se vende un rebaño sin determinar el número ni circunstancia alguna distintiva, no podrá saberse cuál es el precio ni cuál la cosa á punto fijo. Lo mismo puede decirse de las demas cosas á que nos venimos refiriendo. Hay algunas, como el vino y el aceite, que se acostumbra gustar antes de hacerse la compra de ellas, porque es el modo de conocer su calidad para determinar el precio. En

1 Art. 2951.—2 Art. 2952.—3 Art. 2953.

este caso, mientras no se hayan gustado las cosas, la venta de ellas no surte efecto, sino que queda en suspenso, en tanto que se cumple la condicion. Sin embargo, como esto se ha establecido en beneficio del comprador, este puede renunciarlo si así lo juzgare conveniente, surtiendo en tal caso la venta sus efectos desde luego, pero aun entonces es necesario que las cosas se hayan comprado, no por medida sino en conjunto. Respecto de las cosas que acostumbran verse, como telas, relojes, etc., existe la misma disposicion por análogas razones.

Cuando los contratantes, al celebrar la venta, han estipulado á cargo de quién deben ser los gastos que se originen para la completa ejecucion del contrato, debe estarse á lo estipulado, porque la ley respeta los pactos de los particulares siempre que no alteren el orden público ni ofendan los derechos de tercero; pero cuando nada se ha convenido, la ley, siguiendo los principios de equidad, estableció que los gastos de escritura y registro sean pagados por mitad, salvo convenio en contrario.<sup>4</sup> Por fin, razones de conveniencia social hicieron reconocer en la legislacion el principio de que la utilidad privada debe ceder á la pública cuando se encuentren en conflicto; por esta razon en los países civilizados, la expropiacion por causa de utilidad pública, prévia indemnizacion, sin vacilar ha sido proclamada. Así lo consagró el art. 27 de nuestra Carta fundamental, como una excepcion al respeto con que garantiza la propiedad de los particulares, dejando al cuidado de una ley orgánica de dicho artículo la determinacion de la autoridad que debe hacer la expropiacion y los requisitos con que esta haya de verificarse.<sup>5</sup> Como esta ex-

1 Art. 2954.—2 Art. 2955.