

propiación viene á ser una venta forzosa, nada podemos decir sobre ella mientras no se expida la ley relativa.

CAPITULO II.

De los efectos de la compra-venta.

RESUMEN.

1. Qué cosas no pueden ser objeto de la venta.—2. Cuáles pueden serlo con algunas restricciones.—3. Necesidad de tener el dominio sobre la cosa que se vende. Nulidad por su falta de la venta que se celebre. Pago de daños y perjuicios.—4. Razon de este precepto.—5. Caso en el que pierde tales acciones el comprador.—6. Cuando es válido el contrato de venta de cosa ajena.—7. Derechos del comprador por deterioros de la cosa vendida.—8. Prohibición de vender la herencia futura.—9. Igual precepto respecto del derecho á alimentos de familia.—10. Responsabilidad del que vende cosa litigiosa.

1.—Hemos dicho en el capítulo anterior que uno de los elementos constitutivos de la compra-venta es la cosa que forma su objeto. También hemos indicado que pueden ser objeto de la compra-venta todas las cosas que están en el comercio humano, y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella.¹ La ley hace una distinción entre las cosas susceptibles de ser vendidas y aquellas respecto de las cuales existen prohibiciones ó restricciones. Por lo que mira al primer extremo de la división, además de las cosas que se encuentran en el comercio y que parecen estar natural y exclusivamente destinadas á ser materia de este contrato, puede ser también válida la venta de las que no están actualmente, pero pueden estar en él, como los frutos futuros de que

¹ Art. 2956.

nos ocupamos al tratar de la compra de esperanza. También pueden venderse las cosas incorporales, como los derechos, aun independientemente del consentimiento del deudor. (Véase cesión de acciones.) En cuanto al segundo miembro, los reglamentos administrativos prohíben, en algunos casos, la venta de ciertos objetos, por razón de salubridad ó de conveniencia pública. Así, los comestibles, aunque sean cosas que están en el comercio, por circunstancias especiales pueden sufrir restricciones para su venta, ya porque se hayan descompuesto y perjudiquen á la salud, ya porque aun estando en buenas condiciones sean á propósito para desarrollar ó aumentar alguna epidemia reinante, ó por haberse reconocido como nocivos de cualquiera otra manera. La venta de los venenos ó de las sustancias que tengan propiedades tóxicas, está sujeta á restricciones por los reglamentos de policía, que solo la permiten á las personas que conocen sus propiedades y efectos, como los farmacéuticos, que por tener una responsabilidad más estricta y por estar sujetos á la inspección del Consejo de salubridad, tendrán mayor diligencia y cuidado al venderlas. Esto, como se comprende, tiende á evitar que por malicia ó por ignorancia se use ó abuse de sustancias que dan resultados funestos, y la razón en que se fundan estas prohibiciones es la malignidad de que pueden ser objeto y lo peligroso de su uso. Aun no se ha expedido la ley reglamentaria del art. 10^o de la Constitución, sobre armas prohibidas, y solo existe sobre esto algun bando expedido por el Gobierno del Distrito, pero desde luego puede decirse que si ha de haber armas cuya portación esté prohibida, debe estarlo igualmente la venta de ellas.

2.—También están sujetos á restricciones y solo pueden ser vendidos en los casos y formas que la ley establece:

I. Los bienes de menores é incapacitados y cualesquiera otros que se hallen en administracion:

II. Los bienes dotales:

III. Los bienes de propiedad pública:

IV. Los bienes empeñados ó hipotecados.¹

La proteccion especial que las legislaciones de todos los pueblos han dispensado siempre á los menores, á los locos é idiotas, á las mujeres, y á todos los séres que por su debilidad y por su ignorancia están más expuestos á ser víctimas de la mala fé, funda la prohibicion relativa á la venta lisa y llana de los bienes de menores é incapacitados. Así pues, para que dicha venta pueda verificarse, es indispensable la intervencion del Ministerio público, quien cuidando de los intereses de aquellos que no pueden cuidarlos por sí mismos, debe dar su aprobacion, no solo en los casos en que no resulten perjudicados, sino en los en que esté persuadido de que les resulte utilidad, provecho ó verdadera necesidad.

La misma razon hay para afirmar que los mismos requisitos se deben observar respecto de los bienes dotales. La debilidad de la mujer necesita de la proteccion de la ley, y como una vez enajenada la dote le seria más fácil al marido, por incapacidad ó mala conducta, dilapidarla, se ha creido justo y conveniente establecer que los bienes dotales solo pueden enajenarse en los casos en que sea absolutamente indispensable, como se ha dicho al hablar de la administracion de la dote. (Cap. II, tít. 10, lib. 3º) Y no podia ser de otro modo, una vez

¹ Art. 2957.

que, además de los perjuicios positivos que resultarían á los intereses de la mujer con la venta, ya no se podría llenar el objeto de la dote, que es ayudar á sostener las cargas del matrimonio.

En cuanto á los otros bienes que se hallan en administracion, la ley se refiere á los de los incapacitados de que acabamos de hablar y á los de los ausentes é ignorados, respecto de los cuales hay la misma razon para poner restricciones á su venta, que la que hay para ponerlas á los bienes de aquellos con quienes pueden compararse, porque, en efecto, son iguales en la necesidad de defender sus intereses y derechos. De tal clase son los de la sociedad legal, que, por los fundamentos antes expuestos, no pueden enajenarse sin los requisitos que marca la ley; los que están en la administracion de la misma sociedad legal, ó los que estando depositados necesitan administracion, los cuales no pueden enajenarse porque el depositario no tiene esa facultad, que solo compete al propietario; y si son litigiosos, mientras la sentencia no decida á quién pertenecen, pues en uno y en otro caso falta persona que tenga capacidad para enajenar.

Los bienes públicos, como caminos, calles, plazas, tampoco pueden venderse, porque son de aprovechamiento comun de los pueblos; de lo contrario, seria preciso privarlos del uso de tales cosas, contra el principio de que el bien público debe sobreponerse al de los particulares, y en el supuesto un particular, es decir, el comprador, tendria el derecho de aprovechar y utilizar para sí lo que antes era de la sociedad. Por último, los bienes empeñados ó hipotecados no pueden ser vendidos sino en los casos y forma que la ley establece, por-

que siendo preferentes los derechos de los acreedores prendarios é hipotecarios, hasta el punto de poder quedarse con la cosa para el pago de su crédito cuando su valor no alcanza á cubrirlos todos, si se enajenaran lisa y llanamente los derechos del comprador, serian ilusorios y no podria verificarse la traslacion de dominio, esencial en el contrato de compra-venta. Sin embargo, si conociendo el comprador la naturaleza de los bienes y sus gravámenes, los compra, la venta será válida porque no habrá sido engañado; aunque en este caso deberá pagar los créditos que reporte, con lo cual se supone que debe haber contratado al celebrar el contrato.

3.—Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algun derecho legítimo.¹ No se necesita esfuerzo alguno para comprender que esto debe hacerse así, pues la naturaleza de las cosas nos enseña que siendo uno de los principales efectos del contrato el que se adquiriera por el comprador el dominio de la cosa, si alguno vendiere lo que no es de su propiedad, no trasferiria ningun derecho, aunque no fuese más que por el principio de que nadie puede dar lo que no tiene. Por lo mismo, el que no tiene la propiedad de alguna cosa ó un derecho legítimo á ella, no puede trasladar ni la propiedad ni el derecho; ó en otros términos, no puede venderla. De los anteriores principios se desprende como una consecuencia forzosa que la venta de la cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fé.² En el derecho romano se admitia como cierto que la venta no tenia por objeto hacer al comprador propietario, sino solo ponerlo en posesion, y ofrecerle la evic-

¹ Art. 2958.—² Art. 2959.

cion en caso necesario; este era sin duda el motivo por que permitia la venta de cosa ajena. Nuestra anterior legislacion tambien declaraba válida dicha venta, en el sentido de que producía obligaciones recíprocas y de que la buena fé por parte del comprador le daba aptitud para percibir la cosa; sin embargo, en una como en otra legislacion se dejaban siempre á salvo los derechos del dueño, que podia en cualquier tiempo reivindicar la propiedad.

4.—La legislacion moderna, bajo la influencia de ideas más filosóficas, más conformes al derecho natural, y siguiendo un sistema más racional y equitativo, ordenó que la venta de cosa ajena fuese nula. No cumpliria el vendedor con los compromisos que aceptara, ni llenaria las obligaciones que en virtud del contrato le resultasen, si enajenara una cosa ajena, respecto de la cual no podia haber transmitido un derecho de propiedad plena é inequívoca, una propiedad que no estuviere constantemente amenazada por el derecho incontestable del verdadero propietario. Declarar válida la venta de cosa ajena habria sido perjudicar los derechos del dueño, cometiendo una grande injusticia, pues solo se le debia dar en caso de validez del contrato, el derecho de ser indemnizado, derecho más difícil de hacer efectivo que el que tenia y debia de tener por cosa que no habia perdido por su culpa, sino por la del tercero que la vendió. Dándose al dueño el derecho de reivindicar su cosa, ¿cómo podria sostenerse racionalmente que la venta era válida si la cosa vendida era arrebatada al comprador? ¿Qué especie de propiedad se le habia transmitido? Una propiedad nominal puramente, un derecho tan precario que siendo casi una mentira, la ley no la debió consagrar.

5.—Esta venta, pues, es esencialmente nula; pero como al comprador, que ignoraba las cualidades de la cosa, pudieron haberle resultado perjuicios, tiene derecho de reclamar estos y los daños que se le hayan originado si el vendedor ha procedido con dolo ó mala fé, que á nadie deben aprovechar. El vendedor es responsable de esos perjuicios y tambien lo es respecto del verdadero dueño, si por ejemplo la cosa ha sido robada ó mal adquirida; es decir, tiene responsabilidad civil y penal. Parece natural que la accion para pedir el resarcimiento de daños y perjuicios, solo se conceda al comprador cuando ha ignorado la circunstancia de no ser la cosa de la propiedad del que se la vendió, porque entonces ha sido engañado; mas si ha sabido que la cosa no le pertenecia, entonces no tiene derecho de quejarse, pues la falta ha sido comun y ha obrado con la misma mala fé que el vendedor.

6.—Aun siendo la cosa ajena, el contrato quedará revalidado y el vendedor libre de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la eviccion ó la acusacion, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.¹ En este caso la consolidacion de la propiedad purga de pleno derecho el vicio originario de la venta, y si antes la falta de propiedad no podia ser el gérmen de una transaccion de propiedad, sí puede serlo despues. La razon y la equidad conducen á este resultado, porque ha desaparecido el temor de que un tercero, con mejor derecho, venga á inquietar al comprador, pues ya el vendedor tiene en sus manos todos los medios de cumplir con las obligaciones que nacen del contrato, pudiendo

¹ Art. 2960.

garantizar el goce de la propiedad. Por otra parte, si el rigor del derecho hubiera de dominar en esta materia y se declara nula la venta que lo fué en su principio, aunque ya no subsistan las mismas causas, se atacaria el principio de que cesando la razon de la ley debe cesar la ley, destruyéndose en este caso la buena fé y la estabilidad de los contratos. Más aún: si el vendedor solo habia enajenado la cosa porque no era suya, y desde el momento en que la habia adquirido ya no tenia voluntad de deshacerse de ella declarando inválida la venta, se haria con tal autorizacion que le aprovechase su dolo.

Tambien es nula la venta de cosa que no existe ó que no puede existir, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si hubiere dolo ó mala fé.¹ El principal fundamento de esto consiste en que á la venta de cosa que no existe ni puede existir faltaria uno de los requisitos esenciales de la venta, á saber, la cosa cuya propiedad se trasmite. En cuanto á los daños y perjuicios que resulten, natural es que los reporte el que obró con dolo, como pena de su engaño y mala fé. Si el vendedor sabia que la cosa habia perecido, deberia ser condenado á pagar los daños y perjuicios por haberla enajenado al comprador; pero si este sabia perfectamente que la cosa se habia perdido, mientras lo ignoraba el vendedor, no podia en este caso repetir el precio que hubiere pagado á sabiendas. Si no hubiere pagado el precio, podria ser obligado á ello por el vendedor de buena fé, ya en castigo de su dolo, ya por presuncion de que quiso donarlo al vendedor, ó por haber creido que este precio no era exorbitante. Por último,

¹ Art. 2963.

si los contratantes, queriéndose engañar respectivamente han conocido la no existencia de la cosa, no habrá lugar á exigir daños y perjuicios, ni á repetir lo que se hubiere desembolsado, porque el dolo con el dolo se compensa.

7.—Si el objeto vendido ha sufrido algun deterioro en el momento de la venta, se aplicará la regla de la venta de dos objetos de los cuales el uno no se compraría sin el otro; de manera que el deterioro de uno de los objetos de venta nulifica el contrato. Si la cosa vendida solamente hubiese perecido en parte, tendrá el comprador la eleccion de rescindir el contrato ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de peritos, salvo convenio en contrario.¹ Este precepto se funda en la equidad, pues ciertamente que sería injusto declarar válida la venta y hacer que el comprador se obligase á más de lo que habia querido, sobre todo si se considera que cuando manifestó su voluntad ó prestó su consentimiento, fué con relacion á la cosa tal como se le propuso, y no aparte de ella; pero si despues presta su voluntad de adquirir la parte que le queda, habrá desaparecido el único obstáculo que podría haber para la existencia del contrato. En todo caso, el consentimiento, tan respetado por la ley, y que es el principal elemento de las convenciones, vendrá á determinar la rescision ó validez del contrato y la sumision al juicio de peritos.

8.—Continuando la materia de las cosas cuya venta está prohibida ó restringida, la ley estableció que no puede ser objeto de compra-venta el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando esta preste su

¹ Art. 2964.

consentimiento, ni los alimentos debidos por derecho de familia.¹ Lo inmoral de un pacto semejante vino á determinar de una manera decisiva la prohibicion absoluta. Es en efecto inmoral é indecoroso especular sobre la muerte de aquel que debe reputarse benefactor; pero aun hay más: en muchos casos podría despertarse la ambicion, y por obtener cuanto antes los bienes se daría lugar á la comision de repugnantes crímenes. Ni el consentimiento de la persona de cuya sucesion se trate podrá hacer válida la venta, porque estando prohibida por ser contraria á las buenas costumbres y al orden público, las convenciones de los particulares nada pueden variar, mudar ó derogar de lo en ellas prescrito.

El derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando esta preste su consentimiento, es incierto; además, el peligro para el autor de la herencia existe, aunque menor, cuando da su aprobacion; y por último, siempre hay algo de indecoroso y repugnante en tratar sobre los bienes de una persona para el caso de su muerte. Para que la venta de una sucesion futura sea ilícita y nula no es necesario que se haya estipulado sobre la universalidad ó sobre una parte alícuota de la sucesion, pues basta que la causa del contrato sea una cosa individual y no precisa á la cual no se tenga derecho más que con la cualidad de heredero presunto. Alguna vez se ha querido confundir la venta de cosa ajena con la venta de sucesion futura, pero sin razon, porque la venta de sucesion futura contiene necesariamente en sí una venta de cosa ajena, pero no hay reciprocidad. La venta de una cosa ajena es el género; la venta de una sucesion no abierta es la especie, pero una especie con cir-

¹ Art. 2961.

cunstancias agravantes; el carácter de inmoralidad que la acompaña la reduce á una clase aparte y la mantiene en constante lucha con el orden público, mientras que la venta de cosa ajena no está en oposicion más que con el derecho civil. Tampoco sería conveniente admitir una excepcion para el caso de que no se nombre la persona cuyos bienes se espera obtener, porque la omision del nombre puede hacerse para eludir la disposicion legal, quedando el autor de la herencia expuesto á los mismos riesgos que si fuese nombrado en el contrato. Por último, la venta de cosa ajena es susceptible de ratificacion, y puede ser consolidada despues si el vendedor llega á ser propietario; pero en la venta que viene á ser de sucesion futura nada de esto es posible, porque el orden público milita sin cesar contra un contrato semejante, que declara radical y esencialmente nulo.

9.—Tampoco pueden ser objeto de venta los alimentos debidos por derecho de familia. Es necesario distinguir entre los alimentos debidos en virtud de derecho natural, es decir, por derecho de la sangre ó de familia, y los alimentos que son debidos en virtud de una convencion, sea por contrato ó por testamento. En cuanto á los primeros, es casi inútil decir que no se puede ceder el título en virtud del cual son debidos, porque es un título creado por la naturaleza, es una cualidad toda personal é intrasmisible. Hay alimentos que el acreedor recibe del que está obligado á la prestacion sin una tasa fija, y que se reciben dia por dia en la casa del deudor. El provecho de semejantes alimentos no puede ser cedido, porque constituye una especie de uso, atribuido solamente á la persona del acreedor; pero hay otros alimentos que están valuados en una suma fija y que

equivalen á cualquiera prestacion, y no hay razon de derecho ó de justicia para poner en la categoría de las cosas invendibles el provecho que puede sacarse de este derecho de alimentos.

10.—La venta de cosa ó derechos litigiosos 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 eviccion, quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.¹ En la antigua legislacion estaba prohibido vender las cosas ó derechos litigiosos, por el temor de que las acciones sufriesen retardo en su ejercicio á causa de la enajenacion real ó supuesta de la cosa demandada, pasando esta á poder de persona más poderosa ó más hábil para defenderse en juicio. Este temor no es admisible entre nosotros, porque la igualdad ante la ley es un hecho y un derecho. Además, la accion puede dirigirse contra cualquier poseedor de la cosa, y si esto es así, no hay motivo para impedir la libre disposicion de lo que reputamos nuestro. Casos habrá en que sea peligrosa la compra de cosa litigiosa, pero la ley en tales casos ha tomado las precauciones respectivas. La libre trasmision de la propiedad exigia que la venta de cosa ó derechos litigiosos no estuviese prohibida.

¹ Art. 2962.