

## CAPITULO III.

## De los que pueden vender y comprar.

## RESUMEN.

1. Pueden vender los que pueden disponer de sus bienes. Prohibición á los incapacitados de celebrar este contrato.—2. Otras excepciones á la regla general. Corporaciones civiles y eclesiásticas.—3. Venta entre consortes. En qué casos es válida. Razones de su prohibición general.—4. Prohibición á los jueces y magistrados para comprar cosas litigiosas. Dos casos de excepcion.—5. Prohibición á los abogados respecto de comprar los bienes y derechos de sus clientes. Caso en que puede celebrarse la venta entre hijos y padres.—6. Necesidad del consentimiento de todos los hijos mayores, ó de la autorizacion judicial por los menores, para la venta entre padre é hijo. Limitacion respecto de la venta hecha por el copropietario. Derecho del tanto concedido al comunero. Accion concedida al copropietario preterido.—7. Personas á quienes se prohíbe comprar las cosas que tienen en administracion. Prohibición á los peritos y corredores.—8. Nulidad de las ventas hechas en contravencion de la ley. Quiénes se llaman personas interpósitas. Penas que debe sufrir el comprador. Disposiciones que rigen las ventas hechas en pública subasta.

1.—El presente capítulo se ocupa de la capacidad, tanto absoluta como relativa, de las personas que tienen el carácter de contrayentes al intervenir en la compra-venta. La capacidad es una de las primeras condiciones requeridas, no solo para la validez de este, sino de todos los contratos. La libertad de vender y comprar es de derecho comun y forma la regla general, de manera que pueden vender todas las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razon de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa.<sup>1</sup> Aquellos á quienes la ley prohíbe la libre disposicion de sus bienes, como á los dementes, los menores y los pródigos, debió prohibirles tambien que vendiesen, porque no podrian transferir el dominio de las cosas que se les comprasen, supuesta la interdicion en que

<sup>1</sup> Art. 2965.

se hallan, con lo cual dejaria de cumplirse el objeto de la compra-venta, que es la trasmision de la propiedad. La proteccion que necesitan estas personas por la incapacidad natural en que se encuentran de conocer la extension de sus actos, y aun la falta de consentimiento, fundan las multiplicadas precauciones de que la ley ha rodeado sus actos, y la prohibicion para que se celebren, ó la nulidad en caso de que se hayan celebrado cuando no han concurrido las formalidades exigidas por la ley para su validez, como la intervencion de personas que completen su personalidad y que examinen la utilidad que les resulte, protegiéndolos contra el fraude y los abusos que se podian cometer perjudicando sus intereses.

2.—Por la naturaleza misma de la cosa tambien puede estar prohibido á las personas vender, como cuando se trata de una cosa que pertenece á varios: á uno de ellos le estará prohibido vender sin el consentimiento de los copropietarios, pues seria lo mismo que si vendiese una cosa ajena, porque lo es en parte, sobre lo cual ya dejamos expuestas las prevenciones de la ley en el capítulo anterior. El legislador al sentar la regla de que pueden comprar todos los que pueden contratar, estableció algunas excepciones,<sup>1</sup> de que nos ocuparemos separadamente. En primer lugar, no pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos, ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nacion.<sup>2</sup> Esta prescripcion reconoce por base el art. 27 de la Constitucion política de 1857 que quitó á las corporaciones civiles y eclesiásticas la capacidad legal de adquirir en propiedad y administrar por

<sup>1</sup> Art. 2966.—<sup>2</sup> Art. 2967.

sí bienes raíces. La razón de la prohibición constitucional, reproducida por la ley civil, ha sido la tendencia moderna de remover los obstáculos que se oponen á la libre trasmisión de la propiedad, y de favorecer la circulación y movimiento de las propiedades raíces, que estuvieron largo tiempo amortizadas á causa de la prohibición de enajenarlas, impuesta á las corporaciones eclesiásticas y aun á los mismos ayuntamientos. Como este estancamiento se ha juzgado, con razón, como destructor de lo que forma la base fundamental de la riqueza pública, y el obstáculo mayor para la circulación de la propiedad, se ha prohibido de una manera absoluta.

3.—La importancia vital de estas consideraciones ha hecho que el legislador ponga particular empeño en hacer que no se eluda la prevención que tiende á conseguir el fin indicado, estableciendo una severa sanción, como es la de perder lo comprado en provecho de la República. Sin embargo, la prohibición de que nos ocupamos no es de una generalidad tan absoluta, pues el mismo artículo constitucional exceptúa los edificios destinados inmediata y directamente al servicio ú objeto de la institución civil ó eclesiástica. (Véanse las adiciones y reformas constitucionales.) También está prohibido á los consortes celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes. Motivos de moralidad y justicia fundan esta segunda prohibición; en efecto, podría temerse que una enajenación de esta naturaleza fuese el resultado de una mala acción del marido, que abusa de su autoridad y de la debilidad de la mujer para adquirir ventajas exorbitantes en perjuicio de ella; ó también que el mismo contrato tuviera por origen la influencia que la

mujer puede llegar á conquistarse por las afecciones que inspira, en cuyo caso el perjudicado podría ser el marido. Por otra parte, siendo este el jefe de la sociedad conyugal y el administrador de los intereses comunes, la mujer necesita para todos sus actos de la autorización de aquel que tiene la potestad marital. ¿Y cómo podrían conciliarse los intereses encontrados de los consortes? Difícilmente podría el marido desentenderse de su conveniencia personal y representar el doble papel de contratante, por el que pretendería sacar el mayor provecho posible, y el de protector por el que debiendo emplear una solícita vigilancia, debe procurar todo género de ventajas para el sér que la ley y la naturaleza misma ha colocado bajo su protección. Todavía existe un motivo, más poderoso quizá, que no solo justifica, sino que aun hace necesaria la disposición prohibitiva, y es el siguiente: la presunción de que entre personas tan íntimamente ligadas y tan dominadas por influencias mútuas, una compra-venta podría ser en muchos casos el disfraz de una donación ó de un fraude respecto de terceros.

4.—No obran las mismas razones en el caso de que la sociedad legal esté establecida bajo el sistema de separación de bienes, porque entonces cada uno de los consortes conserva la administración de los suyos, cesando por lo mismo el conflicto de intereses de que antes hablamos, supuesto que la posición de ellos es en tal caso más independiente, y por tanto son menos de temer los peligros provenientes de la autoridad del uno y de la influencia de la otra. Además, los intereses de ambos, bajo el sistema de separación de bienes, están más garantidos por la ley y por las condiciones que ha-

yan creído conveniente imponerse en las capitulaciones matrimoniales. El permiso de celebrar ese contrato era, pues, una consecuencia necesaria de dicho sistema. Los mismos motivos que determinaron al legislador á prohibir que fuesen cedidos los derechos y créditos litigiosos á las personas que desempeñan la judicatura y á cualquiera otra autoridad de nombramiento del gobierno, hicieron que á las mismas personas las declare incapaces para comprar cosa litigiosa, cuando esta se disputare dentro de los límites á que se extiende su jurisdicción, porque estos funcionarios, movidos por la ambición, podían abusar de su poder y de su influencia, prostituyendo su autoridad, degradando sus funciones y olvidándose de que los puestos que ocupan están establecidos para el bien público y para terminar las diferencias y disputas de las partes, y no para traficar con ellos. Sin embargo, la ley pone dos casos de excepción: El primero, cuando se trate de venta de acciones hereditarias siendo coherederos, porque entonces la legitimidad misma de la acción que ellos tienen por su propio derecho, como herederos, existiría en las acciones que comprasen, lo cual haría más remoto el peligro del abuso, y porque el nacimiento de sus derechos se ha debido á otra causa y no á la ambición. El segundo caso en que pueden comprar derechos litigiosos, es cuando poseyendo bienes hipotecados son responsables<sup>1</sup> de algún crédito de esta clase, pues entonces pueden comprar los derechos en virtud de los cuales tienen la responsabilidad, porque así se evita un litigio en el que tendrían que intervenir por fuerza como directamente interesados, siendo entonces de temer más el peligro de su influen-

1 Art. 2969.

cia. Ni se les podría impedir, para evitar ese peligro, que se defendiesen, porque sería tanto como obligarles á perder el todo ó parte de bienes que tienen legalmente adquiridos.

5.—Queriendo la ley impedir en lo posible el abuso que los abogados podrían cometer en virtud de su influencia, obligando á su cliente á cederles por un pequeño precio ó en compensación de honorarios exagerados, los bienes ó derechos que son objeto de un litigio en que intervienen por su profesión,<sup>1</sup> les prohibió comprar dichos bienes ó derechos. Pactos de esta naturaleza entre el abogado y su cliente aun serían contrarios á las buenas costumbres, porque fomentarian el espíritu de embrollar y litigar, y porque trasforman la noble misión de defensor en un tráfico repugnante de peligrosos resultados. Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los que han adquirido por un trabajo honesto, sea cual fuere,<sup>2</sup> porque perteneciéndoles de una manera exclusiva, es decir, tanto la propiedad como el usufructo y la administración, hay la misma razón que dimos arriba al tratarse de los consortes que están separados en cuanto á los bienes. La limitación respecto de los otros bienes está justificada, porque habría en el padre una lucha entre el interés personal y sus deberes, que la ley siempre procura evitar.

6.—Si el padre tiene varios hijos no podrá vender á ninguno de ellos ninguna clase de bienes sin consentimiento expreso de los otros, si fueren mayores de edad, ó sin autorización judicial, si fueren menores.<sup>3</sup> En caso de estar emancipados los hijos, procede entre ellos y el padre la compra-venta; mas para su validez requiere

1 Art. 2970.—2 Art. 2971.—3 Art. 2972.

la ley la concurrencia de la voluntad de los otros, porque pudiera envolver el contrato, por las condiciones con que se verificase, alguna donacion ú otra preferencia que menoscabara sus legítimas; razon que milita aun más si los hijos están en la menor edad, pues mereciendo mayor proteccion de la ley, ya vimos que exige la intervencion del juez. Existen otras limitaciones referentes á los copropietarios de cosa indivisible, los cuales no pueden vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto, <sup>1</sup> que era lo que se conocia en nuestra legislacion anterior con el nombre de retracto de sociedad, retracto de comuneros. Al asegurarles el derecho del tanto, que consiste en que sea preferido el copropietario si da igual precio que un extraño, el legislador ha tenido en cuenta, por una parte, que no se sigue perjuicio al que pretende vender, porque percibe el precio que ha fijado á su cosa, consiguiendo así su objeto; y por otra, porque el partícipe tiene derechos indisputables y anteriores á parte de la cosa, y no seria justo darle un compañero y asociarle una persona con quien acaso tendria desavenencias que siempre deben evitarse. Y si cuando hay conflicto, es decir, cuando alguno puede resultar perjudicado, debe atenderse, segun los rectos principios de justicia, más al que trata de evitarse perjuicios que al que procura sus intereses, con más razon en este caso, en el que el copropietario que vende obtiene lo que desea, y el que compra trata sin duda de evitarse los perjuicios é inconvenientes de la comunion de bienes. Por eso en caso de contravencion á lo dispuesto por la ley, se da al copropietario preterido, accion para pe-

<sup>1</sup> Art. 2973.

dir la rescision del contrato, dentro de seis meses contados desde la celebracion de la venta, <sup>1</sup> durante cuyo tiempo puede saber perfectamente si conviene á sus intereses hacer uso de ese derecho.

7.—Seis clases de personas hay, además, que se tienen por incapaces, ó á quienes está prohibido comprar los bienes de cuya venta ó administracion se hallan encargados, y son:

I. Los tutores y curadores:

II. Los mandatarios:

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

IV. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos:

V. Los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia:

VI. Los empleados públicos. <sup>2</sup>

La ley ha querido prevenir la lucha, siempre peligrosa, del interes individual con el deber, y estableció estas prohibiciones por el temor fundado de que esas personas, abusando de su autoridad y de su posicion, que les permite tener un conocimiento pleno de los bienes, los adquiriesen á bajo precio, poniendo en juego medios reprobados y valiéndose de artificios para engañar y apartar á los demas postores, ó fingiendo compras para eludir la rendicion de cuentas. Las mismas razones hay para que los peritos y corredores no puedan comprar los bienes en cuya venta han intervenido, <sup>3</sup> y sobre todo, en el caso de que ellos tengan que hacer la estimacion ó avalúo de la cosa ó bienes, pues si desde el principio tuviesen el ánimo de quedarse con ella, harian el avalúo

<sup>1</sup> Art. 2974.—<sup>2</sup> Art. 2975.—<sup>3</sup> Art. 2976.

excesivamente bajo, y no teniendo prohibicion alguna evitarian de cualquiera manera que se presentasen postores, ó los alejarian.

8.—Despues de todas estas excepciones á la regla general de que pueden comprar todos los que son hábiles para contratar, se establece la sancion, previniendo que las compras hechas en contravencion de lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.<sup>1</sup> La disposicion que dice: «debe entenderse por interpósita persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto,»<sup>2</sup> no hace una designacion exclusiva sino extensiva, en razon de que la proximidad de las personas y los vínculos que las unen son indicios de interposicion, y lo que filosóficamente no más se presume, nuestra ley quiso, para evitar toda duda, asentar-lo como una verdad legal. Decimos que no son las únicas personas que se deben tener como interpósitas, porque sin tener esas cualidades puede suceder que lo sean, y esta es cuestion de hecho, pues un tercero extraño puede muy bien ponerse de acuerdo y formar un concierto fraudulento con aquel sobre quien pesa la prohibicion de comprar, en cuyo caso no harian sino eludir la ley, y resultarian los mismos males que se ha procurado prevenir. Siguiendo las doctrinas comunes y rudimentarias de derecho, segun las cuales todo el que obra con dolo ó culpa está sujeto á sufrir las consecuencias que se originen por ello, la ley ordenó que si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador, además de la responsabilidad criminal y de la pena á que en virtud de ella se haya hecho acreedor, estará sujeto á la civil, esto es,

1 Art. 2977.=2 Art. 2978.

será responsable de los daños y perjuicios.<sup>1</sup> En cuanto á las ventas hechas en pública subasta, como se rigen por las disposiciones de la ley de procedimientos,<sup>2</sup> no son materia de nuestro Libro.

#### CAPITULO IV.

##### De las obligaciones del vendedor.

El vendedor está obligado:

I. A entregar al comprador la cosa vendida:

II. A garantir las calidades de la cosa:

III. A prestar la eviccion.<sup>3</sup>

Siendo tan importantes estas obligaciones, cada una de ellas es materia de capítulo separado.

1 Art. 2979.=2 Art. 2980.=3 Art. 2981.