

CAPITULO X.

De la forma del contrato de compra-venta.

RESUMEN.

1. Regla general sobre la forma exterior de este contrato. Excepción de esta regla. Forma en que deben constar la venta de bienes muebles de cierto valor y la de bienes inmuebles.—2. Qué debe hacerse cuando no supiere escribir alguna de las partes que deben firmar el documento privado. Copias que deben sacarse del original. Timbres que deben usarse. Necesidad del registro para que produzca efecto la venta de bienes raíces.

1.—Quedan expuestas en los capítulos anteriores las disposiciones que se refieren á la naturaleza y esencia de uno de los contratos más importantes, así como los principios y doctrinas que le son inherentes. Este capítulo se ocupa de su forma externa. Ya hemos dicho que lo que constituye los contratos es solo y exclusivamente el consentimiento de los contratantes, y por eso dice la ley que el de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial; sin embargo, exceptúa el caso de que recaiga sobre cosa inmueble,¹ debiendo hacerse entonces la venta, ó en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos, si el valor del inmueble no excede de quinientos pesos,² ó reduciendo el contrato á escritura pública si su valor excede de la suma referida.³ La

Art. 3056.—2 Art. 3057.—3 Art. 3060.

excepcion se funda en que la importancia y estimacion de los bienes que suelen ser materia de este contrato y las obligaciones que contraen los que lo celebran, darian márgen á numerosas disputas, á dispendiosos litigios y á una fácil y perjudicial confusion en la propiedad raíz, males todos que se evitan sencillamente con hacer constar en documentos los contratos que contengan las circunstancias que requiere la ley.

2.—Por una medida de prevencion no ha hecho otra cosa el legislador que añadir ciertas solemnidades legales que aseguren la realidad del contrato y sirvan para prevenir los abusos que pudieran cometerse. Esa circunstancia y solemnidades á que nos referimos son las que constan en las escrituras públicas cuando está mandado que se otorguen, y tratándose de instrumentos privados, con la intervencion de dos testigos. Cuando alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con este carácter ninguno de los testigos.¹ De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el vendedor, extendiéndose en el papel del sello que corresponda.² Debe entenderse esta parte de la ley en el sentido de que, así esta clase de documentos como todos los que se hacian constar en papel sellado, deben ahora llevar, debidamente canceladas, las estampillas correspondientes, conforme á la ley de 28 de Marzo de 1876 que reformó la de 1º de Diciembre de 1874, y las demas disposiciones posteriores referentes á esta materia. Para concluir advertiremos que la venta de bienes raíces no producirá efecto con relacion á tercero sino despues de

1 Art. 3058.—2 Art. 3059.

registrada en los términos prescritos en la ley actual.¹ La necesidad y utilidad del registro justifican esta prevención, tanto más cuanto que tiene por objeto cerrar la puerta á los abusos que se podrian cometer en los negocios en que hay mala fé, por ocultacion de los gravámenes que sobre la cosa vendida fueron anteriormente impuestos.

¹ Art. 3061.

TÍTULO DÉCIMONOVENO.

DE LA PERMUTA.

RESUMEN.

1. Antigüedad de este contrato. Su definición. Cuándo será permuta ó venta en el caso de que intervenga en parte dinero. Facultad del que permutó para retener la cosa prometida en cambio si interviene la circunstancia de que habla la ley.—2. Derechos del permutante si sufre evicción en la cosa recibida. Leyes por que se rige este contrato.—3. Vindicacion de la cosa adquirida por un tercero á título gratuito.

1.—Este contrato que, de la misma manera que el anterior, pertenece al derecho de gentes, es una de las convenciones primitivas que el derecho civil no ha creado, sino á la que simplemente ha dado sancion. Las mismas ó idénticas necesidades que dieron origen á la venta, lo han perpetuado, aunque desde la introduccion de la moneda vino á practicarse en menor escala ó con menos frecuencia. Cambio, como se llamó en la legislacion anterior, ó permuta, es un contrato por el que se da una cosa por otra.¹ La diferencia esencial respecto de la venta, consiste, segun la misma definicion lo indica, en que no interviene la moneda, sino una especie de donacion recíproca; pero puede suceder que no habiendo equivalencia en las dos cosas que son materia de ella, se agregue por el que da la de menos valor una cantidad en numerario que efectúe la compensacion. Así es que,

¹ Art. 3062.