

CAPITULO X.

De la forma del contrato de compra-venta.

Art. 3056. El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

3057. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

3058. Si 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 ese carácter ninguno de los testigos.

3059. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose en el papel del sello que corresponda.

3060. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

3061. La venta de bienes raíces no producirá efectos con relacion á tercero, sino despues de registrada en los términos prescriptos en este Código.



LECCION OCTAVA.

DE LOS CONTRATOS INNOMINADOS Y ESPE-

CIALMENTE DEL CAMBIO O PERMUTA.

Su definicion.

1. El cambio ó permuta es un contrato en el que se da y otorga una cosa señalada por otra. (1.) La permuta se perfec-

1 LEY 1 Tit. 11 lib. 3 F. R.—De los cambios ó troques.

Los cambios son tan allegados á las vendidas, que á duras se entiende en muchos Lugares si es vendida, ó si es cambio: y esto facemos entender, quando es vendida, ó cuando es cambio: ca si alguno dá á otro cavallo por cavallo, ó por mula, ó dá otra cosa qualquier por otra cosa que no diese dineros, esto es cambio, é no es vendida: mas do quiere que se dé cosa qualquier por dineros, es vendida; y este es el departimiento entre la vendida y el cambio: é por que dudarien algunos si es cambio, ó vendida quando se dá de la una parte heredad ó otra cosa qualquier, ó por dineros, mandamos que se cambio.

LEY 1 Tit. 6 P. 5.—Que cosa es cambio, e de que manera se face.

Cambio es dar, e otorgar una cosa señalada, por otra. E puede fazerse el cambio en tres maneras. La primera es, quando se faze con plazer de amas las partes, e con otorgamiento e con prometimiento de lo cumplir: e esto seria, como si dixesse el uno al otro: Plazevos, de cambiar conmigo

ciona por solo el consentimiento como la compra y venta; y se diferencia de ésta en que el precio no se fija en dinero, sino que cada cosa es á un mismo tiempo cosa vendida y precio de la otra, y cada uno de los contrayentes tiene las dos calidades de comprador y vendedor.

Quiénes pueden permutar, y qué cosas.

2. Pueden permutar los que pueden vender, y pueden permutarse las cosas que pueden venderse. (2.) Si uno de los permutantes ha recibido ya la cosa del otro; y luego resulta que

tal vuestra cosa por tal mía; nombrandola cada una dellas señaladamente e deue el otro dezir: Plazeme, e otorgo, e prometo de lo cumplir. Lo otra es, quando la fazen por palabras simples, non lo otorgando nin lo prometiendo de la cumplir; mas diziendo assi: Quiero cambiar tal cosa con vos; e el otro respondiendole que le plaz: por tales palabras, o otras semejantes dellas, se faze el cambio, maguer las cosas que cambio non sean presentes, nin pasadas a poder de ninguna de las partes. La tercera manera es, quando se faze el cambio por palabra, cumpliendo despues por fecho amos a dos o la una de las partes, tan solamente. Ca en tal cambio como este abonda, quales palabras quier que digan: solamente, que sea fecho con plaz de amas las partes, e resciba el uno dellos la cosa, por que cambio la que era suya.

2. LEY 2 Tit. 6 P. 5.—Quien puede hacer cambio, e de que cosas.

Cambios pueden fazer todos los omes que diximos en el Titulo ante deste, que pueden comprar, e vender. E avn dezimos, que aquellos que non pueden fazer compra, nin vendida, non pueden cambiar. Otrosi dezimos, que todas las cosas que se pueden comprar e vender, se pueden cambiar. Otrosi, las que se non pueden vender, nin comprar non se pueden cambiar. Fuera de las cosas espirituales, que maguer non se pueden vender, puedense cambiar; assi como vna Iglesia por otra, o vna Dignidad por otra, o vna Racion por otra, o los diezmos de la vna Iglesia por los de la otra. Pero el cambio destas cosas tales,, o de las otras semejantes dellas, deuesse fazer con otorgamiento del Perlado que ouiere jurisdiccion sobre aquel lugar, a do fueren las cosas que quisieren cambiar. Ca si de otra guisa lo fiziessen, non valdria, assi como es dicho en la primera Partida deste libro, en las leyes que fablan en esta razon.

este no era el propietario de ella, no está obligado á entregarle la que le habia prometido en cambio, sino solo á devolverle la recibida.

De los efectos de la permuta.

3. Perfeccionado el contrato de permuta, á ninguno de los contrayentes le es permitido arrepentirse contra la voluntad del otro, y el que falte al cumplimiento de lo convenido, debe pagar al otro los daños y los menoscabos que le vinieren. (3.)

4. Queda así mismo cada uno de los permutantes obligado á favor del otro á hacer la entrega de la cosa prometida, y á la eviccion y saneamiento de ella, no menos que á la satisfaccion de todos los perjuicios originados por la falta de cumplimiento. (4.) [v. N. ant.] Por la misma razon deben manifestarse en la

3. LEY 3 Tit. 6. P. 5.—De la fuerza que ha el cambio.

Tal fuerza ha el cambio que es fecho por palabras, e con prometimiento de lo cumplir, que si despues alguna de las partes se quisiere arrepentir, la otra parte que lo quiere acabar, e auer por firme, puede pedir al Juez, que le mande a la otra parte, quel cumpla el cambio, o quel peche los daños, e los menoscabos, que le vinieron por aquello que non quiso cumplir, porque lo non quiere acabar. E estos menoscabos atales les llaman en latin interesse. Mas si el cambio fue fecho tan solamente por palabras, diziendo assi la vna de las partes. Quiero cambiar tal mi casa, con voz; e la otra parte dixesse simplemente quel plazia, sin otro prometimiento, assi como sobredicho es; entonce, bien se podria arrepentir qualquier de las partes, e non seria tenuto de cumplir el cambio que desta manera fuesse fecho. E si por aventura el cambio fuesse ya comengado a cumplir por fecho de algunas de las partes, dando o entregando la cosa que prometiera de cambiar, e la otra parte despues de esto non quisiere dar lo que prometiera; estonce dezimos, que es en escogencia de aquel que lo cumplio, de cobrar lo que dio, o de demandar al otro los daños, e los menoscabos que le vinieron por esta razon. E estos menoscabos se deben judgar, e pechar, por jura de aquel que los deue reseibir, estimandolos primeramente el judgador.

4. LEY 4 Tit. 6 P. 5.—En que manera se puede desfacer el cambio, despues que fuere fecho.

Cambiando vn ome alguna cosa suya con otro, assi como sieruo, ó bestia

permuta los defectos ó tachas de las cosas permutadas; y si se encubren maliciosamente podrá deshacerse en los mismos términos que la venta, pues una y otra se anulan por las mismas causas. [v. N. ant.]

5. Es también consecuencia de lo espuesto, que el riesgo de las cosas permutadas corresponda recíprocamente á aquel á quien se ha ofrecido, del mismo modo que en el contrato de venta corresponde al comprador el de la cosa vendida; por manera que si la cosa prometida en cambio, perece sin hecho ni culpa del que la ofreció y antes que éste se haya constituido en mora, quedará libre de la obligación, sin que el otro contrayente pueda repetir la cosa dada por su parte; ni aun conceptuarse libre de la obligación de darla, si todavía no la ha dado.

De los contratos innominados.

6. Se da el nombre de contrato innominado á la convencion que no tiene nombre específico y particular dado ó confirmado por el derecho. Aunque los contratos innominados son innumerables se han reducido á éstas cuatro clases: doy para que des; doy para que hagas; hago para que des; hago para que hagas. (5.)

deue decir las tachas, e las maldades que son en aquella cosa que cambian, a aquel con quien faze el cambio. El si lo encubriere a sabiendas, puedesse desfazer el cambio por esta razon, fasta aquel plazo e en aquella manera que diximos de suso, de las cosas que assi fuessen vendidas. Otrosi dezimos, que se puede desfazer el cambio, por todas aquellas razones, que dezimos en el Título ante deste, por que se pueden desfacer las vendidas. E avn dezimos, que los que cambian, son tenudos de fazer sano, el uno al otro, la cosa que con el cambia.

5 LEY 5 TÍT. 6 P. 5.—De los pleytos que son llamados en latín Contractos innominatos que han semejanca con el cambio.

Contratos innominatos en latin, tanto quiere dezir en romance, como pleytos e posturas, que los omes ponen entre si, e que non han nomes señalados: e son quatro maneras dellos. La primera es, quando alguno da su

7. Pero de estas cuatro especies, que son las primitivas y generales, pueden además salir y combinarse otras varias, como doy para que des y hagas; hago para que des y hagas; doy y hago para que des; doy y hago para que hagas; doy y hago para que des y hagas; ó en términos negativos, como doy para que no des; doy para que no hagas, hago para que no des; hago para que no hagas. etc.

cosa por otra: este es el cambio de que fablamos en las leyes ante desta. La segunda es, quando alguno da su cosa a otro (solo que non le den dineros contados) por que le faga otra por ella. Ca entonce dezimos, que si aquél no cumpliesse lo que prometió en su escogencia es del otro demandarle la cosa que le dio por esta razon, o quel peche los daños e los menoscabos que porende recibió; los cuales deuen ser creydos con su jura, e con estimacion del Judgador. La tercera es, cuando algun ome faze a otro alguna cosa señalada, por que le de otra: ca si despues que la ouiesse fecha, non le diesse aquella que le auia prometido, puedela demandar como en razon de engaño, e deuele ser pechada con los daños e los menoscabos, assi como de suso diximos. La quarta es, quando algun ome faze alguna cosa a otro, porque le faga aquel a quien la faze otra por ella. En esta razon dezimos, que quando alguna de las partes hizo lo que deuia que puede demandar á la otra, que compla lo que devia e quel peche los daños, e los menoscabos que rescibió por esta razon; los cuales deuen ser estimados segund sobredicho es,



APENDICE

A LA LECCION OCTAVA.

CODIGO CIVIL.

LIBRO TERCERO.

TITULO DECIMO NOVENO.

DE LA PERMUTA.

Art. 3062. Cambio ó permuta es un contrato por el que se da una cosa por otra.

3063. Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, segun lo dispuesto en el artículo 2940.

3064. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

3065. El permutante que sufra eviccion de la cosa que recibió en cambio, podrá revindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.

3066. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la eviccion.

3067. Con excepcion de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, en cuanto no se oponga á los artículos anteriores.

LECCION NOVENA.

DE LOS RETRACTOS.

Origen del retracto.

1. El derecho de retracto tuvo principio en el derecho divino positivo ó ley escrita de los hebreos, segun se echa de ver en el Levítico; en cuyo lib. cap. 25 v. 25 se dice: *Si tu hermano viniendo á menos, vendiere su corta heredad; puede su pariente, si quisiere, redimir lo que el otro habia vendido.* En la jurisprudencia romana tambien llegó á reconocerse este mismo derecho, pero duró por poco tiempo. Finalmente el derecho de retracto fué introducido en España por el Fuero Viejo de Castilla estando en las leyes 2ª, 3ª y 4ª del Tít. 1º Lib. 4º (1) estableci-

1. LEY 2 Tít. 1 lib. 4 del F. V.—De las vendidas, e de las compras.

Ninguna eredit non se deve vender de noche, nin de dia a puertas cerradas. El la vendida, que ansi fuer fecha non puede toller suo derecho al pariente, o a quien pertenesce la eredit por raçon del patrimonio, o del avolengo, maguer quel cambio sea fecho.

3 Todo ome, que vende sua eredit, que ha de patrimonio, o de avolengo, e vinier otro suo pariente, e dis: yo me la quiero la eredit tanto por tanto,