

## CODIGO DEL EMPERADOR JUSTINIANO

### TITULO XXXVIII DEL LIBRO IV

#### *Del contrato de compra y venta*

Ley 1.<sup>a</sup> Las ventas, aunque se hagan fuera del lugar en que se hallan constituidas las posesiones, no por eso son nulas.

Ley 2. Es evidente que el contrato de compra y venta requiere el consentimiento de las partes, y que el furioso no tiene consentimiento alguno. Con todo, es indudable que los furiosos intermitentes, mayores de veinticinco años, pueden verificar las ventas y cualesquiera otros contratos en los momentos lúcidos.

Ley 3. Si para hacer una donacion se ha hecho una venta simulada, tal contrato es defectuoso en su esencia. Pero si has hecho una donacion y has dado posesion de la cosa al donatario dando al contrato carácter de venta para que despues te diere alimentos, del propio modo que no puede rescindirse una donacion perfecta, deben tambien cumplirse las condiciones impuestas al hacerlo.

Ley 4. Dices que has comprado del heredero de la donante las cosas que ésta te habia dado; debias saber que el título de tu posesion no podía duplicarse: y que una vez constituido dueño de la cosa por la donacion y la tradicion, en vano compraste, como que no podemos comprar lo que es ya nuestro. Sin embargo, te aprovecharia la compra si se probase, que por la donacion no habias llegado á ser verda-

dero dueño. Ciertamente, suponiendo que la donante te habia dado y entregado todos sus bienes, la venta hecha por el hijo de los efectos que constituyen la sucesion de su madre, podrá sostenerse aunque la donacion sea perfecta, porque podia el hijo por la queja de inoficioso testamento hacerse restituir la sucesion ó *herencia* de aquella.

Ley 5. Así como el tutor puede comprar públicamente y sin sospecha de mala fé los bienes del pupilo que deben venderse, con mayor razon puede practicarle su mujer.

Ley 6. Si Gaudencio sin fraude alguno traspasó el dominio del esclavo á favor de tu madre por título de compra, el haberse casado esta con aquel y divorciándose despues, no altera en lo más mínimo los derechos, y tú podrás utilizar la vindicacion probando haber sucedido á tu madre.

Ley 7. Si tu madre simuló haber recibido de su segundo esposo la esclava que realmente ella misma compró, la ficcion del título no podrá aumentar ni disminuir su dominio.

Ley 8. Si has vendido realmente y no dado tus viñas y no se te han pagado, te compete accion para pedir el precio, y no para repetir las cosas que entregaste.

Ley 9. La compra y venta sin precio es nula. Pero si el precio no ha sido satisfecho y ha tenido lugar la tradicion de la posesion de la cosa, el contrato no se considera írrito; ni el que compró deja de poseer legítimamente si se niega á pagar la cantidad que habia convenido satisfacer. Y si tuvo lugar la tradicion de la cosa que te fué vendida, pero que en realidad se te

queria dar, entónces, no existiendo accion para reclamar el precio, la donacion surte todos sus efectos.

Ley 10. Si tu madre compró su propio predio creyendo comprar otro de los que integraban los bienes de tu padre, como no puede comprarse lo que es ya propio, y siendo como, dices, la tal compra simulada, semejante convencion nada ha podido cambiar en la sustancia de la verdad, y no puede perjudicar á tu madre.

Ley 11. No contiene justa causa la pretension de que se obligue á otro á vender ó comprar una cosa contra su voluntad.

Ley 12. No es ménos perfecta la venta porque el comprador no haya dado fianza ó porque no se haya extendido el documento que acredite la vacua posesion, miéntras haya obtenido esta posesion de un modo regular y con el consentimiento del vendedor. Este puede en verdad reclamar el precio si se acredita que no lo ha percibido, porque la venta perfeccionada por el consentimiento no puede rescindirse por el arrepentimiento.

Ley 13. Las ventas hechas condicionalmente á voluntad del comprador ó del vendedor no producen obligacion, porque no quedan los contrayentes ligados con un vínculo necesario. Así pues, en tales casos no puede obligarse al propietario á que venda la cosa contra su voluntad.

Ley 14. En otro tiempo, cuando se trataba de una compra, los que habian dividido una cosa entre sí eran preferidos á los extraños, lo que impedia á veces vender cosas de que su dueño queria desprenderse; pero este deber, bien que velado con el manto de

una vana honestidad, no dejaba de ser harto oneroso, en cuanto ponía trabas á la libre disposicion de los bienes; abolimos, pues, aquella antigua ley y permitimos el que se venda libremente á quien se quiera, á ménos que la ley impida á ciertas personas hacerlo.

Ley 15. Respecto á los contratos de venta se habian promovido grandes dudas entre los antiguos jurisconsultos acerca de si era válida la condicion puesta en un contrato de venta: que *se daria de la cosa el precio en que lo estimase Ticio*. Para decidirla, ordenamos que siempre que en un contrato de venta se haya intercalado esa condicion, *quanti ille estimaverit*, esto es, en cuanto él *la estimara*, que si el nombrado en el contrato ha determinado su precio, que la venta surta todos sus efectos por el que hubiese determinado, tanto si el contrato se hizo por escrito, como verbalmente. Porque cuando un pacto así se ha consignado en escrito, segun una de nuestras leyes, queda completo y perfeccionado en todos sus puntos.

Si el nombrado para hacer la valoracion rehusa ó no puede fijar el precio, en este caso es nula la venta por falta de precio. Quedan abolidas las conjeturas y con doble razon las adivinaciones que solian emplearse para saber si los contribuyentes que tales pactos hacian deferirian á la decision de determinada persona ó al arbitraje de un hombre de bien; creyendo todas esas formalidades absolutamente imposibles, las abolimos por medio de la presente ley. Ordenamos tambien que ésta sea aplicable á los arriendos en lo que tengan de semejante á las ventas de que acabamos de hablar.