

sino que se rige por las solas reglas extraídas de dicho derecho.

Pertenece al número de aquellos que se llaman «consensuales;» porque se forma por el solo consentimiento de los contratantes.

Es «bilateral,» es decir, que contiene una obligación recíproca de cada uno de los contratantes, conforme resulta de la definición que hemos dado.

Es un contrato «conmutativo» por el que cada uno de los contratantes desea recibir tanto como da.

SECCION II

De lo que constituye la sustancia del contrato de venta.

3. Tres cosas son necesarios para el contrato de venta; cosa que forma el objeto de la misma, precio convenido y consentimiento de los contratantes.

ARTÍCULO PRIMERO

De la cosa vendida

4. Se necesita en primer lugar una cosa que sea vendida, que sea objeto del contrato. Porque si, ignorando que mi caballo murió, lo vendo á alguno, no habrá contrato de venta, á falta de una cosa que represente el objeto.

Por la misma razon, si, hallándome con usted en París, le vendo una casa que poseo en Orleans, é ignoramos los dos que esta casa ha sido incendiada en todo ó en gran parte, el contrato será

nulo porque no existia la casa objeto del mismo, puesto que el solar y lo que quedaba de la casa incendiada, siendo solo restos de la cosa, no pueden formar el objeto de nuestro contrato; *l. 57, D. de contr. empt. (1).*

Si la casa se hubiese librado de las llamas casi en su totalidad, como que en este caso no puede existir desacuerdo de que existia la casa objeto del contrato, aunque haya disminuido en su valor, el contrato será válido, á lo ménos segun la sutilidad del derecho, salvo que el vendedor deberá hacer una rebaja de precio por razon de la parte incendiada que se creia subsistir; *d. l. 57. Véase in Pand. Justin. tit. de contr. emp., n.º 4.* Con todo, en el supuesto caso que el comprador no hubiese querido comprarla, á haber sabido que la casa no era intacta, la equidad debe consentir pueda el comprador pedir la rescision de este contrato; *arg. l. 58, D. de tit.*

5. En rigor no puede existir contrato de venta sin que haya una cosa vendida; pero no es de absoluta necesidad que la cosa deba existir al tiempo del contrato, basta que pueda y deba existir. Por ejemplo, todos los dias llega el caso de venderse el vino que se va á recoger antes de la cosecha; esta cosa vendida es válida aunque no exista todavía; pero depende de la condicion de su futura existencia; y si no llegara á existir por no recogerse vino alguno, tampoco existirá la venta (2).

(1) Página, 23, ley 2, tit. 10, Part. 5, Cód. de Francia, artículo 1631, Cód. de Guatemala, art. 1497, Cód. Rep. Arg., art. 1, tit. 3.º Troplong, *Vente*. N. 254, y Aubrij. y Ron. § 349.

(2) Por las leyes romanas y españolas es libre la venta de cosechas pendientes, pero algunos escritores se han mostrado refractarios á ello, queriendo que se ponga en rigor lo que

6. No es necesario que la cosa vendida sea un sér físico, puede igualmente venderse una cosa incorporeal, un sér moral, un crédito, un derecho, etc.

Una simple esperanza puede aun ser objeto de un contrato de venta; así, pues, si un pescador vende á alguno su redada por cierto precio, constituye un verdadero contrato de venta aun cuando no cogiera ningun pez; porque la esperanza de los peces que podrian ser cogidos, viene á ser un sér moral que es apreciable y que puede ser objeto de un contrato; *l. 8, § 1, de contr. emp. (1)*.

Este caso particular dió lugar á la famosa contestacion hecha por Plutarco en la Vida de Solon. Encontrándose varios Melesianos en la isla de Cos, compraron la redada á unos pescadores quienes pescaron un trébedes de oro que los compradores pretendieron pertenecerles contra todo fundamento, segun vamos á resolver. Los compradores y los vendedores solo quisieron comprar ó vender el pez que fuera cogido; por consiguiente el trébedes de oro en el que ninguna de las partes contratantes pudo siquiera caer, no podia formar parte de la operacion ó ajuste, de cuyo feliz hallazgo tan solo los pescadores debian aprovecharse. Esta deci-

disponen algunas leyes y códigos modernos extranjeros. Entre las cuales podemos citar la ley francesa de 6 Mesedor, año III, prohibe la venta de frutos y cosechas en verde, ó pendientes de sus raíces.

El jurisperito Paulo, atendiendo á los usos sobre que puede recaer el contrato de compra-venta, decide que será válida la venta de cualesquiera cosas que puedan tenerse ó poseerse ó reclamarse: «*Omnium rerum, quos quis habere, vel possidere vel persequi potest, venditio recta fit.*»

(1) Pág. 9. Ley 1, tit. 5, Partida 5.

sion es más justa que aquella del oráculo, que, consultado sobre la misma adjudicó el trébedes al más sabio de los mortales, al objeto de que no osando atribuirse esta cualidad ninguna de las partes, el trébedes de oro quédase para los sacerdotes.

7. Puede uno vender válidamente no solo su propia cosa, sí que tambien la cosa de otro sin consentimiento de aquel que sea su propietario. Es cierto que el que vende la cosa de otro, no puede sin el consentimiento del propietario, transferir la propiedad de una cosa que no le pertenece, segun la siguiente regla de derecho: «*Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*»; *l. 54, D. de R. J.*; pero el contrato de venta, no consiste en la traslacion de la propiedad de la cosa vendida; basta para que sea válido, que el vendedor se haya formalmente obligado á hacer adquirir al comprador la cosa vendida; y la obligacion que ha contraido no deja de ser válida; aunque no esté en su poder el cumplirla, en virtud de denegarse el propietario de la cosa á consentir la venta de la misma. Basta que lo que el vendedor ha ofrecido haya sido una cosa posible en sí, por más que no estuviera en su poder; lo que debe deducirse, es que se ha obligado sin fundamento alguno. Consúltese nuestro *Tratado de obligaciones*, n.º 133, 136 (1).

Nosotros opinamos como Ulpiano sobre la ley 28. *D. de contr. emp.* «*Rem alienam distrahere »quan posse nulla dubitatio est, num emptio*

(1) El Fuero Real declara nula la venta de la cosa ajena sin licencia del dueño (*L. 9*) y el Código francés (*art. 1599*) prescribe lo mismo.

»est et renditio, sed res emptori auferri potest» (1).

No se puede vender á alguno la cosa de que es ya propietario: «Suæ rei emptio non valet, »sive sciens, sive ignorans emi;» *l. 16, D. d. tit.* (2). Porque el contrato de venta consiste, segun la definicion que hemos dado, en la obligacion que contrae el vendedor de hacer adquirir la cosa al comprador, y por consiguiente, en convertirle en acreedor de la misma; luego es evidente que la venta no puede tener efecto tratándose de una cosa que pertenece ya al comprador, porque nadie puede ser acreedor de su propia cosa: el comprador no puede pedir que se le haga «adquirir» una cosa que ya es suya.

Aunque yo no pueda comprar una cosa que me es propia, sin embargo, si de una cosa solo tengo una propiedad imperfecta, puedo comprar lo que falte para completar mi derecho de propiedad. Igualmente si alguno tenia algun derecho sobre una cosa mia, «puta,» si le era deudor de la misma, la venta que me hiciese de esta cosa seria válida y se consideraria ser la venta del derecho que tenia con respecto á esta cosa.

De esto nace la resolucion de la cuestion siguiente: Un testador del que yo soy heredero, ha legado mi casa á Pedro; antes de verificarse la entrega del legado, Pedro me la ha vendido. Esta casa que yo creia pertenecerme en plena propiedad, era reversible, y al cabo del tiempo de la reversion, he sufrido eviccion de la misma: ¿tengo en su virtud accion de garantía con-

(1) Página 13.

(2) Página 11, Ley 18, tit. 5, Partida 5.

tra Pedro? No; porque Pedro con venderme mi casa que le habia sido legada por aquel de quien soy heredero, antes me ha vendido el derecho que tenia sobre la misma en virtud del legado, que no la casa que propiamente no me podia vender, «quum rei suæ emptio esse non possit.» Por consiguiente, la eviccion que ha sufrido de esta casa, no es propiamente la eviccion de la cosa que me ha vendido, y no puede por lo mismo dar lugar á la accion «de eviccion» contra él.

Sin embargo, como la reversion de la que ignorábamos fuese mi casa gravada, era una carga que desestimando mi casa desestimaba otro tanto el derecho que Pedro tenia sobre la misma, y que yo le compré, tengo accion contra él «ex empto,» para que me rebaje la parte del precio que hubiera dado de ménos á haber tenido conocimiento de la carga de la reversion.

Cuando yo compro una cosa á alguno de quien soy deudor de la misma, hemos dicho que primero compraba su derecho que mi cosa, porque el título en virtud del cual mi cosa me pertenecia, subsistiendo, no me es posible comprarlo, y no se puede uno obligar á hacerme adquirir lo que ya me pertenece, segun esta regla de derecho, «Non ut ex pluribus causis, »idem nobis deberi potest, ita ex pluribus causis idem possit nostrum esse;» *l. 159, D. de R. J.* «Dominium non potest nisi ex una causa »contingere;» *l. 3, § 1, D. de ac. poss.* Pero cuando el título, en cuya virtud me pertenecia una cosa, está destruido, aunque en cierto modo permanezco propietario hasta efectuarse la entrega de la misma á aquel á quien debe volver

por la extincion de mi título, la venta que me haria de esta cosa seria una verdadera venta; porque el título en cuya virtud me pertenecia, resultando destruido, la venta que me hace de dicha cosa viene á ser el título en virtud del cual me pertenecerá en adelante. Por esta razon, si despues que usted me ha hecho donacion de una finca, y antes de posesionarse de nuevo de la misma, á lo que tendria derecho con haber sobrevenido un hijo que hubiese revocado la donacion, usted me la vende, la compra que hago de esta finca, aunque en cierto modo fuese todavía cosa propia, es una verdadera y válida compra la que hago de dicha propiedad; verdaderamente la finca que usted me vende, y la venta que me ha hecho, constituye el título en virtud del cual me pertenecerá en adelante, aquel en cuya virtud me pertenecia antes, habiendo sido destruido por la supervencion del hijo.

9. Aunque pura y simplemente no pueda yo comprar una cosa propia, puedo comprarla bajo condicion y para el caso que cesara de pertenecerme. «Existimo posse me id quod meum» est sub conditione emere, quie forte speratur meum esse desinere; l. 61, D. de contr. empt. Por ejemplo, si yo soy propietario de una cosa comprendida en una sustitucion de la que estoy gravado en favor de usted, aunque antes de resolverse la sustitucion soy propietario de esta casa, puedo comprarla condicionalmente y para el caso que por razon de la sustitucion dejase de pertenecerme. Pero si simplemente y sin condicion ninguna he comprado esta cosa, el contrato es nulo, y de ningun modo será vá-

lido, si despues cesa de pertenecerme por el motivo indicado (1).

10. No pueden venderse las cosas que por su naturaleza están fuera del comercio de los hombres, como una iglesia, un cementerio, una plaza pública, un beneficio, un empleo no venal, etc. (2).

(1) Página 24.

(2) Como Pothier solo dice en este artículo que no pueden enajenarse las cosas de las iglesias sin ocuparse de las circunstancias, modo de verificarse esta venta, creemos de interés extendernos sobre ella, siguiendo lo que dispone la Iglesia y sus cánones.

Las disposiciones de los concilios y de los papas prohiben de un modo terminante y sin dejar lugar á dudas que no pueden enajenarse los bienes de la Iglesia, á los que consideran sagrados é inalienables, considerando á los eclesiásticos solo como administradores ó usufructuarios.

Estas prohibiciones de enajenar se extienden á toda clase de iglesias y de corporaciones piadosas, como tambien á toda especie de bienes aun á los muebles de las iglesias, á las rentas anuales, al suelo de los edificios, etc., en fin á los derechos espirituales de traslacion.

Segun el cap. 8, *Extra. de rebus alien. ecles.*, los obispos debian hacer juramento al Papa antes de la consagracion, de no enajenar los bienes de su iglesia.

Sin embargo, á pesar de estas prohibiciones, la Iglesia y las leyes civiles de España admiten algunas excepciones, por las cuales se permite la enajenacion de los bienes eclesiásticos.

La ley de Partida (L. 14, tit. 14, Part. 1.) pone como primer motivo para ello «por grande debida que debiese la Iglesia que se pudiera quitar de otra manera.» La *Anth hoc pis correctum* cap. de *Sacros*, exul. hecha por la Iglesia de Constantinopla y atendida despues á todas las demás, dispone «De jure enim alienari possunt res Ecclesiæ, si urget ces alienum, aut alia similibus causa necessitatis extremæ.»

La segunda causa es para redimir sus parroquias del cautiverio, si no tuviesen ellas de que librarse. Esta excepcion la prescriben las autoridades de la Iglesia. El Papa San Gregorio escribiendo al obispo de Mesina, el año 597, decia: «Et sacrorum canonum et legalia statuta permittunt ministeria ecclesiæ pro captivorum esse redemptione vendenda.»

3. Para dar de comer á los pobres L. 1, tit. 14, Part. 1, en tiempo de hambre. El canon siguiente, sacado de la carta de San Jerónimo á Neponiano, sobre la vida de los clérigos prin-

Cuando cosas «divini juris,» como una capilla, ó un derecho de patronato y de presentación á beneficios, forman parte de pertenencias de una heredad, estas cosas no pueden de ningun modo venderse separadamente y «per se;» pero se venden con la tierra de la que son una pertenencia, ya sea haciendo especial mencion de las mismas en el contrato de venta de la heredad, ya comprendiéndolas bajo la expresion general de pertenencias; *arg. l. 22 et 24, D. de cont. empt. (1).*

En las leyes de policía se citan además cier-

cipia por estas palabras: «Gloria episcopi est pauperum opibus providere: ignominia sacerdotum est propriis studere divitis.»

4. Para hacer su iglesia (L. 1, tit. 14, Part. 1.)

5. Para comprar lugar cerca de ella para edificar el cementerio (id. id.)

6. Para bien de la Iglesia y comprar otra mejor (id. id.) Los cánones han admitido esta excepcion aun en el caso en que los bienes que se traten de enajenar hayan sido dados á la Iglesia con prohibicion de su venta. (Véase Barboro de Jura Eccles. lib. 3, cap. 30, N. 14.)

Esta utilidad debe ser probada y cierta y debe ganar en ella la Iglesia.

Antiguamente las causas de enajenacion se trataban en los Concilios. Gregorio X, en el Concilio de Leon (1274) ordenó que para las enajenaciones cualesquiera que sean de los bienes de la Iglesia, seria necesario que además del consentimiento del superior ordinario un permiso particular del Papa. Paulo XI renovó esta ley en la *Extravag. Ambitosæ, céd. tit.* la que ha adoptado la curia romana y conservado, considerándose nula toda enajenacion de los bienes de la Iglesia, excediendo el valor de 40 ducados poco más ó ménos, segun la costumbre de los lugares, cuando no ha intervenido en ellos el consentimiento ó autorizacion del Papa.

Cuando se trata de los bienes de una iglesia que no es capitulo ni convento, por ejemplo los de una parroquia, basta el consentimiento del obispo sin el del cabildo catedral; si es una finca del dominio del curato es necesario el consentimiento del cura, y si pertenece á la fábrica, se necesita además del consentimiento del obispo, el del cura párroco y mayores.

(1) Páginas 12 y 13. Ley 15, tit. 3, Partida 5.

tas cosas cuya venta está prohibida porque son nocivas á la salud. Por ejemplo, está prohibido vender trigos que hayan sido inundados; y si del exámen del médico se desprende que son nocivos á la salud, debe ordenarse que sean arrojados al mar ó á su orilla (1).

Igualmente está prohibido á los carniceros, salchicheros, polleros vender tocinos leprosos y carne de animal muerto de enfermedad, así como á los negociantes taberneros el vender vinos sofisticados y cervezas de mala calidad.

Por una declaracion del rey de 23 Marzo de 1828, se prohibió vender puñales, cuchillos en forma de puñales, pistolas de bolsillo, espadas en forma de bastones y otras armas secretas ofensivas.

Por decreto del mes de Julio de 1682 se prohibió del mismo modo vender venenos que no entrasen en alguna composicion; y aun respecto á estos venenos compuestos previene que no puedan ser vendidos sino á aquellos que por su estado ó profesion pueden emplearlos, debiendo anotar en el registro del comerciante su nombre, domicilio, calidad y cantidad que de los mismos han tomado (2).

12. Entre los romanos existia una ley de policía por la que no se podia vender ninguna clase de materiales unidos é incorporados á

(1) Por el art. 351 del Código penal reformado se prescribe que nadie sin estar completamente autorizado pueda dedicarse á la elaboracion y venta de sustancias nocivas á la salud ó de productos químicos que puedan causar grandes estragos.

(2) A estas hay que añadir, segun nuestro derecho, las cosas estancadas por el Gobierno, á no ser por sus agentes y los que correspondan al Estado, provincias ó corporaciones administrativas, no siendo del modo especial que señalan las leyes y reglamentos.

beneficios de una ciudad en tanto no desapareciera la union; por consiguiente se consideraba nula la venta que de los mismos se hacia; *l. 52, D. de cont. empt.* (1) Este derecho no tiene lugar entre nosotros. Véase sin embargo lo que queda dicho «*infra*,» *p. 2, ch. I, sect. I, art. 5, § 3, in fine* (2).

13. No podemos tampoco comprar ni por nosotros mismos ni por mediacion de otros, las cosas que forman parte de bienes cuya administracion nos ha sido encomendada: así un tutor no puede comprar las cosas que pertenecen á su menor; un administrador no puede comprar cosa alguna de la hacienda cuya administracion le está confiada: «*Tutor rem pupili emeere non potest, idemque persigendum ad curatores, procuratores et qui aliena negotia gerunt*; *l. 34, § 7, D. de cont. empt* (3).

La nulidad de estas ventas no es absoluta, como la de las cosas que están fuera del comercio de los hombres, ó cuyo comercio está prohibido; solo se falla contra el tutor ó contra el administrador y en favor del menor ú otro á quien la cosa pertenece, porque tan solo el menor ú otro cuya cosa ha sido vendida, puede oponer la imperfeccion de la venta: si la encuentra ventajosa será valedera, y el tutor ú otro administrador que la haya comprado no podrá oponer la nulidad.

(1) Página 21.

(2) La ley 16, tít. 5, Part. 5, prohíbe la venta de los materiales que constituyen parte del edificio, pero el anotador de las Partidas, edicion de la Publicidad, cree que en el dia no se halla vigente.

(3) Página 16. Código de Francia, art. 1596; Código de la Bolivia, artículo 1591, Cód. de la Rep. Arg. art. 38 y 40.

Esta nulidad ha sido solamente establecida para evitar fraudes, por los que un tutor por su propio interés, podría ó comprar á bajo precio, ó convertirse en comprador de cosas cuya venta pudiese perjudicar los intereses del menor: el efecto de la ley cesa cuando no existe sospecha alguna de fraude. En virtud de este principio se resolvió que un tutor debe subir de precio y comprar los bienes secuestrados por el acreedor de su menor: «*Si creditor rem pupili distrahat, tutor emere bona fide poterit*;» *l. 5, § 5 D. de aut. tut.* «*Tutor nihil ex bonis pupilli comparare palam et bona fide prohibetur*;» *l. 5, Cod. de cont. empt.*

14. Hállanse igualmente comprendidos entre las cosas que no pueden venderse, los bienes inmuebles de los menores, de los que no tienen el manejo y administracion de sus bienes, de la Iglesia, y de los cuerpos y comunidades. Estas cosas no pueden venderse, á no ser que sea por alguna justa causa, en virtud de decreto judicial y previas ciertas formalidades.

La nulidad de la venta de estas cosas tampoco es más que una nulidad relativa, establecida contra el comprador, quien no puede oponerla: solo puede ser opuesta por el menor, por el entredicho, por la Iglesia, por el cuerpo ó la comunidad en cuyo favor está establecida esta nulidad. Hasta cesa de poderlo ser, si el menor, llegado á la mayor edad, ó el entredicho que ha sido relevado de su interdiccion, ó sus herederos, han ratificado el contrato, tanto expresa como tácitamente y sin haberse provisto de cartas de rescision en el tiempo prescrito.

Si es un tercero el que ha vendido como suya

una finca que pertenece á la Iglesia, á menores ú otras personas parecidas, la venta es válida, de igual modo, como hemos visto que lo era la venta de la casa de otro, no en cuanto al efecto de transferir la propiedad al comprador, sino en cuanto á obligar al vendedor á prestar la correspondiente garantía.

15. Domat comprende inoportunamente entre las cosas que no pueden venderse las gravadas de sustitucion. Verdad es que una vez vendidas no pueden pasar al dominio del comprador libres de la carga de la sustitucion en atencion á que el vendedor no puede transferirle más derecho que el que él tiene; sin embargo, la venta es válida tanto más cuanto la sustitucion puede caducar por la premoriencia de los que eran llamados á la misma. La ley *fin. Cod. de reb. al. non alien.*, citada por Domat, no habla de todas las sustituciones, sino solamente de las que resultan de la prohibicion que ha hecho un testador de enajenar una cosa determinada á persona que no sea de la familia sin decir que la venta de tal cosa no es válida, sino solamente que no lo es la enajenacion, es decir, que esta venta no transfiere la propiedad al comprador, porque la venta que se ha verificado es la condicion que abre paso á esta especie de sustitucion, haciendo pasar la propiedad á los que á ella han sido llamados.

ARTÍCULO II

Del precio

16. La segunda cosa que se requiere para formar un contrato de venta, es que exista un

precio convenido entre las partes: «*Sine pretio*» nulla venditio est; l. 2. § 1. D. de contr. empt. (1) Por esto, si una persona me vendiese una cosa por el precio que á ella le ha costado, y se averiguase luego que nada le costó, sino al contrario que le fué dada, no habria venta ninguna, porque no habria precio; l. 37, D. dict. tit. (2).

17. El precio necesario para formar un contrato de venta debe reunir tres cualidades: 1.º que sea verdadero; 2.º cierto y determinado, ó á lo ménos que deba determinarse; y 3.º que debe consistir en una cantidad de dinero (3).

§ 1.º De la primera cualidad del precio

18. El precio debe ser verdadero y convenido con ánimo de que pueda ser exigido. Por esto, si una persona me vende una cosa por cierta suma y me la regala por medio del contrato, tal acto no será una venta y sí una donacion: «*Quum in venditione quis pretium rei*» ponit, donationis causâ non exacturus, non videtur vendere;» l. 36, D. dict. tit. (4) Porque el precio que es de esencia del contrato de venta es un precio verdadero que el comprador se ha obligado á pagar, segun resulta de la definicion que hemos dado del contrato de venta, «supra,» n.º 1. Luego, en este caso, el comprador no ha sido nunca obligado á pagar el precio seña-

1) Página 6.

(2) Página 16. L. 10, tit. 5. Partida 5.

(3) El precio suele dividirse en natural y corriente: el primero en el valor natural de la cosa expresada en dinero, y el segundo el mayor ó menor cambio que puede tener la cosa, atendida la abundancia ó escasez de ello ó del dinero.

(4) Página 16.