

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.

lado en la escritura, porque se supone que le ha sido condonado desde el tiempo en que quedó el acto perfeccionado; no hay, pues, verdadero precio ni por consiguiente contrato de venta (1).

Otra cosa sería si la condonación del precio no hubiese sido efectuada sino «ex intervallo;» porque en este caso ha habido un precio que el comprador se ha obligado formalmente á pagar, lo que basta para que haya contrato de venta. «Non (enim) pretii numeratio, sed conventio perficit emptionem;» l. 2, §, 1, D. de contr. empt. (2).

19. Un precio que no guarda ninguna proporción con el valor de la cosa vendida, no es un verdadero precio; «puta,» si se vendiese una finca de importancia por un escudo; porque el precio no siendo otra cosa que la estimación que las partes contratantes han hecho entre sí del valor de la cosa, una suma que no tiene proporción ninguna con el mismo, no puede pasar

(1) El precio debe ser en dinero contado «Item pretium in numerata pecunia consistere debet», § 2, Just. de empt. et vend., y si en lugar de dinero se diese otra cosa, será una permuta. Pero si habiendo convenido en el precio el vendedor recibiese una cosa equivalente en pago del mismo, no dejaría de ser venta ni por ello quedaría nula como se declara en la ley «Pretii», Cód. «de rescindenda vend.» y en la ley «manifesti juris», Cód. «de solutionib.» En la primera se lee: «Pretii causa non pecunia numerata, sed pro eo pecoribus insolitum consentienti datis, contractus non constituitur irritus.» Dice la glosa que esta ley no contraría la Instituta en el § «Item pretium» que exige dinero contado como sustancia de la venta, porque dice que Justiniano habla de precio como propio de la naturaleza de la venta para que conste, pero no para los efectos de la numeración ó del recibo en metálico, pues así lo declara la ley Item § «Non autem. D. de contrah. empt.» y según Warson, el precio es la estima de la cosa que se vende.

(2) Página 6.

por una estimación verdadera, ni por consiguiente por verdadero precio. Tal contrato no es, pues, una venta, sino una donación falsamente calificada de venta, la cual debe sujetarse á todas las formalidades de las donaciones, y solo puede ser válida entre personas que pueden darse.

20. No es sin embargo necesario que la suma convenida por el precio iguale precisamente el justo valor de la cosa; porque el precio en el contrato de venta no es el verdadero y preciso valor de la cosa, sino la suma en que la han estimado las partes contratantes; pudiendo llegar el caso de que hagan esta estimación muy baja. Por esta razón, con tal que la suma convenida no sea una suma de nada, pero sin tener ninguna proporción con el valor de la cosa aunque sea baja, el contrato no deja por esto de ser un verdadero contrato de venta de la que esta suma constituye el precio.

21. Así, cuando el vendedor ha querido gratificar al comprador con consentir que el precio sea convenido en una cantidad inferior al valor de la cosa, el contrato no deja por esto de ser un verdadero contrato de venta: «Si quis donationis causâ minoris vendat, venditio valet: toties enim dicimus in totum venditionem non valere, quoties universa venditio donationis causâ facta est; quoties vero viliori pretio res donationis causâ trahitur, dubium non est venditionem valere;» l. 38. D. d. tit. (1).

Se puede sin embargo decir que el contrato en este caso no es puro y completamente con-

(1) Página 17.

trato de venta, sino un contrato de naturaleza mixta que participa de la donacion, pero que no obstante es un contrato de venta antes que una donacion, si se atiende á la principal intencion de las partes contratantes.

Igualmente, la inferioridad del precio no es obstáculo para que un contrato sea verdadero contrato de venta, si las partes ignoran el justo valor, ó cuando el vendedor, aunque conociendo el justo valor de la cosa, se vé obligado por una necesidad apremiante de dinero á venderla por la cantidad que se le ha ofrecido, aunque inferior á su justo valor; pero este contrato, aunque válido en rigor de derecho, y aunque produzca todas las obligaciones que nacen del contrato de venta, es un contrato inícuo; y el comprador viene obligado en conciencia á reparar la injusticia con suplir lo que falta para completar el justo precio: por más que las leyes alguna vez salen en defensa del vendedor haciendo rescindir el contrato cuando la lesion es enorme, como veremos mas abajo, *part. 5.*

22. Hay que advertir que para que sea válido un contrato de venta hecha por bajo precio, es necesario que al vendedor no le esté prohibido hacer donacion al comprador; de otro modo lo insignificante del precio hace presumir siempre que la intencion de las partes ha sido hacer una donacion, por lo que no es válido el contrato. Véase «*infra*,» art. 3, § 3, n.º 39.

§ 2.º Segunda cualidad del precio

23. El precio, que es de esencia del contrato de venta, debe ser un precio cierto y determi-

nado. Con todo no es necesario que sea absolutamente determinado; basta que sea tal que deba llegarlo á ser y que no sea fijado solo por una de las partes.

24. Por esto es válido el contrato de venta cuando vendo una cosa por el precio en que lo estima un tercero; siempre que llegue el caso que este tercero, cuyo nombramiento hemos convenido haga la estimacion; porque si rehusara hacerla, ó que muriese antes de haberla hecho, no existiria venta ninguna conforme resuelve Justiniano en la ley última; *Cod. de contr. empt.*, en razon á que no se halla precio alguno. Las partes no habiéndose obligado sino en lo que esta persona ajuste, no es de suponer que en su defecto hayan querido atenerse al arreglo que otra persona haya hecho, puesto que ésta podrá no merecerles suficiente confianza. Segun este principio, por decreto del Parlamento de Burdeos citado por Automne, *ad. l. fin. Cod. de Contr. empt.*, un vendedor en caso semejante queda absuelto de la demanda del comprador que quisiera obligarle á convenir que otro estimase la cosa (1).

Si el tercero que los contratantes han nombrado ha hecho una estimacion que sea abiertamente injusta, tampoco puede existir venta porque equivale á que la estimacion no haya tenido lugar; porque los contratantes, al querer atener á la misma, han entendido que no ha de ser una estimacion puramente arbitraria sino una estimacion «*tanquam boni viri*,» una estimacion justa. Esta es la opinion de la Glose

(1) Ley 9, tit. 5, Partida 5.

*ad de l.* que es más equitativa que la de Despeises, que pretende que uno debe atenerse á la estimacion cualquiera que esta sea, fundándose en las palabras de la ley «Omnimodo secundum estimationem pretium salvatur.»

Por consiguiente aquel de los contratantes que pretenda que esta estimacion es injusta, podrá pedir que se proceda, á sus expensas, á otra nueva estimacion por peritos nombrados judicialmente; y si en virtud de dicha estimacion se prueba que es injusta la hecha por la persona á la cual los contratantes quisieron atenerse, será nula y en consecuencia nulo tambien el contrato de venta. Por lo demás, como la estimacion de las cosas tiene cierta extension, no bastará, para hacer declarar injusta la estimacion hecha por la persona nombrada de comun acuerdo, que exista una diferencia módica entre esta estimacion y la nueva ordenada judicialmente; es necesario que esta diferencia sea de consideracion. Pero esta diferencia ¿puede ser de la mitad, como pretende la Glose, ó del tercio ó del cuarto? Yo opino que este caso debe dejarse al arbitrio del juez.

25. Se puede igualmente vender una cosa por el precio en que la estimen peritos nombrados por las partes de comun acuerdo. En este caso, si el precio no es cierto al tiempo del contrato, basta que deba llegarlo á ser en virtud de la estimacion hacedera.

Algunos interpretadores pretenden que este contrato «innominado,» que da lugar á la accion «*præscriptis verbis,*» y que solo imita el contrato de venta; pero estas sùtiles distinciones de contratos no tienen cabida en nuestro

derecho francés ni aplicacion ninguna en la práctica.

26. Encierra mayor dificultad su resolucion, cuando tan solo se dice que uno vende una cosa «por el precio que vale.» Sin embargo, como las convenciones deben ser interpretadas «*magis ut valeant, quam ut pereant,*» se considera que, por estas palabras, las partes han convenido de comun acuerdo que la cosa sea apreciada por medio de peritos al igual que en el caso precedente.

27. Fabiano de Monte, en su Tratado de *empt. vend.* que se halla en la primera parte del sexto tomo de la grande coleccion, fól. 53, *recto*, plantea una cuestion para saber si encierra un contrato de venta válido el convenio por el cual se estipula que yo os vendo cierta cosa por el precio que se me ofrecerá; y la decide afirmativamente fundando su opinion sobre la ley *fin. Cod. de jur. emphyt.*, que ninguna aplicacion tiene á la cuestion de que tratamos. Yo no creo que tal convenio deba ser admitido como contrato de venta en los tribunales, porque daria lugar á muchos fraudes. El comprador podria nombrar por su parte una persona que ofreciera un precio muy bajo para adquirir la cosa con ventaja, y el vendedor, al contrario, podria señalar otra que lo ofreciera muy alto al objeto de venderla muy cara. No se puede, pues, admitir esta convencion como conteniendo un contrato de venta; antes bien podria considerársela como un convenio por el cual el propietario de la finca se obligase para con la otra parte á darle la preferencia siempre que la quisiese vender; cuya obligacion le privaria de

venderla á otro sin que antes hubiese anunciado á dicha parte la suma que se le ha ofrecido, debiendo al efecto señalársele un corto plazo para que diga si quiere comprarla con las condiciones propuestas.

28. En nuestra provincia de Orleans se ha generalizado mucho la costumbre de vender uno el vino de su cosecha al precio que los vecinos vendan el suyo. Este contrato es válido, porque el precio, aunque incierto al tiempo del contrato, ha de resultar cierto por la venta que efectuarán los vecinos; y no será ménos cierto aunque los vecinos lo vendan á diferentes precios, porque, en este caso, se supone que las partes han convenido un precio medio entre los diferentes que existan (1).

29. Será nula la venta que se efectúe de una cosa por el precio que una de las partes quisiera determinar más tarde; *l. 35, § 1, D. de contr. empt.* (2).

§ 3.º De la tercera cualidad del precio

30. El precio por el cual se vende una cosa debe consistir en una suma de dinero que el comprador se obliga á pagar al vendedor. En cualquiera otra cosa que consistiese, el contrato no sería un contrato de venta y sí un contrato de permuta. «*Emptionem rebus fieri non posse pridem placuit;*» *l. 7, Cod. de rer. permut.* (3).

(1) Cód. Rep. Arg. art. 32 y 35.

(2) Ley 13, tit. 38, libro 4, Código Romano. L. 9, tit. 5, Partida 5.

(3) Ley 1 y 2, tit. 15, Part. 6, Cód. República Argentina, artículo 3.

No obstante, si, además de la cantidad de dinero convenida por el precio, el comprador se obligase á dar ó hacer, como suplemento del precio, alguna otra cosa, el contrato no dejaría por esto de pasar por un contrato de venta: «*Si vendidi tibi insulam certa pecunia, et ut aliam insulam meam reficeres agam ex vendito ut reficias; si hoc solum ut reficeres, non intelligitur emptio venditio;*» *l. 6, § 1, D. de act. empt.* (1).

Nos falta observar que con tal que, por el contrato, las partes hayan estipulado por precio una cantidad de dinero, aunque luego despues el comprador dé en pago otra cosa, y sin mediar entrega de cantidad alguna, el contrato no deja de ser y continuar contrato de venta: «*Non enim pretii numeratio, sed conventio perficit emptionem,*» como más arriba dejamos ya indicado.

ARTÍCULO III

*Del consentimiento de las partes contratantes*

31. El consentimiento de las partes contratantes, que es de esencia del contrato de venta, consiste en la recíproca voluntad del vendedor y comprador de vender y comprar una cosa por tal precio. Cómo este consentimiento debe intervenir, y sobre qué, es lo que nos proponemos examinar (2).

(1) Página 67.

(2) Ley 3, tit. 5, Partida 5.