

que en este caso puede el vendedor, á falta de pago del precio, reivindicar la cosa y pedir la anulacion del contrato.

En cuanto á todas las demás obligaciones, tanto del vendedor como del comprador, para decidir si la falta de cumplimiento debe dar lugar á la anulacion del contrato, hay que atenderse á las circunstancias que medien; regularmente podrá anularse cuando lo que se me prometió es de tal índole que yo no hubiera querido contratar sin un inmediato cumplimiento de lo estipulado.

Supongamos, por ejemplo, que Antonio me ha vendido una finca faltada de todo pasto, que yo me he propuesto explotar con apacentar en ella mi ganado, y que para suplir esta falta de pasto me ha cedido el derecho de aprovechamiento de yerbas de otra tierra que posee contigua á la que me ha vendido; si luego se le despojara á Antonio de esta tierra, y que no pudiese en consecuencia hacerme gozar en adelante del indicado derecho de aprovechamiento, la falta de cumplimiento de la obligacion que ha contraido para conmigo me da derecho á pedir la nulidad del contrato de venta, porque es evidente que sin el derecho de pasto yo no hubiese querido comprar su finca.

Al contrario, si la tierra vendida tuviese pastos suficientes para mantener el ganado necesario á su explotacion, de modo que el otro derecho de aprovechamiento de yerbas que Antonio me ha cedido no me sea necesario sino tan solo útil, puesto que me permitiria apacentar mayor número de cabezas de ganado y extender por lo tanto más mi negocio; en tal caso no ca-

be decir que yo no hubiese querido comprar su finca sin este derecho de aprovechamiento, sino que la hubiera comprado más barata; no podré, pues, pedir la anulacion del contrato, y si únicamente una rebaja de precio.

## SEXTA PARTE

De las promesas de vender y comprar; de las arras y de varias especies particulares de venta.

Esta parte se compone de cinco capítulos. En el primero trataremos de las promesas de vender, de las promesas de comprar y de las arras; en el segundo, de las ventas forzadas, de los remates y de las ventas judiciales; en el tercero, de las ventas de derechos sucesivos y otros derechos universales; en el cuarto, de la venta de un derecho de usufructo, y en el quinto, de la venta de rentas y otros créditos.

### CAPÍTULO I

*De las promesas de vender, de las promesas de comprar y de las arras.*

#### ARTÍCULO PRIMERO

*De las promesas de vender.*

§ 1.º *¿Qué se entiende por promesa de vender, y cuándo se considera que uno la ha contraído?*

477. Promesa de vender es una convencion por la que uno se obliga para con otro á venderle una cosa. (1)

(1) L. 6, lit. 5, Pat. 5 Cod. de Francia, art. 1594; Cod. de

Por ejemplo: si en la venta que he hecho á usted de mi biblioteca hay una cláusula por la que me obligo á venderle tambien las tablillas, si es que le convienen y quiere comprarlas; esta cláusula encierra una promesa de vender.

Hay una marcada diferencia entre la promesa de vender y la misma venta. El que promete vender una cosa no la vende todavía; solo contrae la obligacion de vendérsela cuando se le requiera al efecto.

478. Importa tener mucho cuidado en tomar por promesa de vender la declaracion que una persona hace de hallarse actualmente dispuesto á vender. Esta manifestacion no encierra ninguna obligacion, y deja á su autor en libertad de cambiar de voluntad hasta que la venta ha sido definitivamente acordada. Por ejemplo: si despues de haber vendido verbalmente mi biblioteca solo le digo al comprador, sin obligarme ni precisa ni formalmente; «venderé á usted »tambien mis tablillas por la suma de tanto, »caso que le convengan;» estas palabras constituyen una manifestacion del deseo actual que tengo de vender, no una verdadera promesa.

Para que haya promesa de vender, se requiere que, cuando me ha dicho ó escrito que me venderia tal cosa, parezca de un modo preciso, por las palabras de que se ha servido, que ha querido obligarse á ello, y que entre los dos se ha efectuado una verdadera convencion; sin esto será una simple plática que no entraña obligacion ninguna.

la Republica de Guatemala, art. 1503; Cod. de México, artículo 2947.

§ 2.º *Diferencia entre el contrato de venta y la simple promesa de vender*

479. El contrato de venta pertenece al número de los sinalagmáticos, por el que cada una de las partes se obliga para con la otra; pero la promesa de vender es una convencion, por la que solo se obliga el que promete vender; aquel á quien se promete no contrae ninguna obligacion.

El que vende una cosa determinada se convierte en deudor de esta cosa para con el comprador; esta cosa queda desde entonces á los riesgos del comprador á quien se debe, conforme lo hemos establecido «supra,» part. iv: pero el que promete venderme cierta cosa no es todavía deudor de la misma; solo es deudor de un hecho. Por esto continúa á sus riesgos la cosa que ha prometido venderme; si perece, perece para él, sin que yo venga obligado á pagarle el precio de esta cosa: es que yo no la debia todavía no habiéndola comprado.

§ 3.º *Cuestion sobre el efecto de la promesa de vender*

480. Si el que ha prometido venderme cierta cosa rehusa cumplir su promesa, ¿puedo obligarle á que la cumpla haciendo disponer al efecto que, denegándose á elevar á escritura pública el contrato de venta, á lo cual se ha obligado, la sentencia valdrá por contrato de venta, y que podré tomar la cosa, en virtud de dicha sentencia, y hacerme poner en posesion? ó bien ¿no me asistirá otro derecho que pedir una

indemnizacion de daños y perjuicios pagadera en metálico? De un lado se dirá que es un principio general que las obligaciones que no consisten en dar sino en hacer, «quæ non sunt in dando, sed in faciendo,» se resuelven con indemnizar los daños y perjuicios á falta de cumplir el deudor su obligacion, porque, «nemo potest cogi præcise ad factum.» Pues, se dirá, la obligacion que nace de la promesa de vender una cosa, no teniendo por objeto la cosa sino un hecho, que es la venta de la misma, siendo una obligacion «quæ non in dando, sed in faciendo consistit,» debe, segun este principio, resolverse necesariamente en una simple obligacion de daños y perjuicios.

De otro lado se dirá que la regla «nemo potest cogi ad factum,» y aquella de que las obligaciones «quæ in faciendo consistunt,» se resuelven necesariamente en daños y perjuicios, no se aplican sino con respecto á las obligaciones de hechos exteriores y corporales, tal es la obligacion de aquel que se hubiese comprometido á copiar mis cuadernos, cuyos hechos no pueden compensarse sino con una condenacion de daños y perjuicios. Pero el hecho que es objeto de una promesa de vender no es un hecho exterior y corporal de la persona del deudor; puede suplirlo por medio de una sentencia, como dejamos dicho, esto es, que la sentencia servirá de contrato á denegarse el deudor á elevarlo á escritura pública. Esta opinion es la que parece se sigue en la práctica, por ser la que está más en armonía con la fidelidad que debe reinar entre los hombres para el cumplimiento de sus obligaciones.

2. 4.º De los varios modos de hacerse las promesas de vender

481. Las promesas de vender se efectúan de diferentes maneras: 1.º ó se hacen con tiempo limitado ó sin limitar tiempo. Cuando uno se ha obligado á vender una cosa en un tiempo limitado, queda de pleno derecho libre de su obligacion si durante el tiempo señalado no ha estado en mora de cumplirla. Esta decision guarda conformidad con los principios establecidos en nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 671.

Cuando he prometido á uno vender una cosa sin ninguna limitacion de tiempo, para librarme de la promesa debo obtener contra él una sentencia en la que conste que debe aquél manifestar dentro tal tiempo si entiende comprar la cosa ofrecida, y que, no verificando esta declaracion en el tiempo marcado, quedaré descargado de mi obligacion.

Aunque no haya intervenido dicha sentencia, pero que en cambio haya transcurrido un tiempo considerable, puede resultar una presuncion de que las partes han desistido tácitamente de esta convencion.

482. 2.º La promesa de vender una cosa puede hacerse, ya expresando el precio por el que se obliga á venderla, ya tambien sin expresarlo: en este último caso se habrá obligado á venderla por su justo precio, que será tasado por peritos nombrados por las partes. Esta obligacion es válida, como válido es el legado por el que un testador encarga á su heredero venda á alguno tal cosa sin hacer mencion del pre-

cio, cuya disposicion obliga al heredero á vender la cosa «æquo pretio;» *l. 49, §. 8, D. de leg. 1.º Nec obstat*, que no puede haber venta sin un precio convenido entre las partes, porque la promesa de vender no es todavía una venta.

483. Si yo he prometido vender á uno cierta cosa por su justo precio, ó lo que es lo mismo, sin hacer ninguna mención del precio, ¿deberé venderla á aquel al precio que valia al tiempo de la promesa ó al que valga al tiempo de realizarse la venta? Yo opino que debe prevalecer el precio que valga la cosa al tiempo del contrato de venta, porque en este momento es cuando la venta empieza á existir, y por consiguiente, para ver si la venta se hace «æquo pretio,» hay que atenderse siempre al tiempo del contrato.

Con todo, si la cosa hubiese aumentado de precio desde que está en mora, aquel que le prometió vendérsela, en virtud de haberse entablado demanda judicial, no podrá venderla por más de lo que valia al empezar á estar en mora, porque ni usted debe sufrir perjuicio por tal dilacion, ni mucho ménos él aprovecharse de una falta propia.

484. Cuando el precio ha sido señalado por la promesa de deudor, el vendedor no podrá aumentar ni disminuir el precio marcado, cualquiera variacion que hayan sufrido en el precio las cosas á cuya especie pertenezca la que se trata de vender.

485. Si la cosa se hubiese notablemente deteriorado por algun caso fortuito; «puta,» si una de las partes principales de la casa que Juan ha ofrecido vender á Diego por cierto precio hu-

biese sido incendiada por la caída de una chispa eléctrica, ¿tendria éste derecho á obligar al promitente á que le venda la casa y á hacer una rebaja del precio convenido proporcionada á la deterioracion que ha sufrido la casa? Yo opino que no tiene Diego derecho á ello, porque el que ha prometido vendérsela se ha obligado á hacerlo por el precio expresado en la promesa y no por otro distinto. Esta decision no se contradice con lo que hemos dicho «supra» § 2, esto es, que aquel que ha prometido á Diego venderle una cosa, no siendo todavía vendedor ni deudor de esta cosa, debe quedar á sus riesgos y no á los de Diego; porque pudiendo éste dejar de comprarla, resulta que el peligro ó provecho de la cosa no pasa á Diego, sino que se queda del que le ha prometido vender la cosa, porque, con no comprarla, necesariamente le hace soportar la pérdida que la cosa ha sufrido.

486. Si en lugar de pérdida ha experimentado un acrecentamiento la cosa que Juan ha prometido á Diego vender por cierto precio, «puta,» por un aluvion, ¿vendrá aquél obligado á vender á éste la cosa con dicho incremento? En sentido afirmativo puede decirse que lo que se ha unido á la finca cuya venta se ha prometido forma parte de la misma. A pesar de esta razon, opino que puede el promitente retener la parte aumentada, á ménos que ofrezca pagarle el precio que valga. El porqué de esto es que el provecho del aumento pertenece á aquel de quien es el peligro de la cosa: «ubi periculum, ibi et lucrum;» *l. fin Cod. de furt.* «Secundum naturam est commoda cujusque rei eum sequi,

»quem sequuntur incommoda;» l. 10, D. de reg. jur. Porque la cosa queda á los riesgos del que ha prometido venderla, en tanto que la venta no sea un hecho, pues si la cosa perece ó se deteriora, aquel á quien se ha prometido venderla puede muy bien dejarla de comprar. Debe, pues, aprovecharse del aumento, puesto que la pérdida recae sobre él.

487. En cuanto á los aumentos que el promitente ha introducido en la finca despues de la promesa, puede sin reparo alguno llevarse lo que pueda de los mismos mientras la cosa quede en el estado que tenia al tiempo de la promesa; pero dudo mucho pueda exigir de aquel á quien ha prometido vender la finca por cierto precio, le dé razon de las mejoras, aun de aquellas que hayan aumentado el valor de la cosa. Lo mismo ha de suceder á él que al adquirente de una finca sujeta á retracto, á quien las costumbres le deniegan el resarcimiento de las mejoras útiles; no debe permitirse más al uno que al otro el hacer más difícil y costoso el retracto ó redencion.

488. No sucede lo propio con las mejoras necesarias que haya hecho Juan en una cosa despues de haber prometido venderla á Diego por cierto precio; tal seria, por ejemplo, la recomposicion de un trozo de pared que amenazase ruina inminente; no hay dada que si Juan vende á Diego la cosa en cumplimiento de su promesa, deberá darle razon de esta mejora puesto que era de absoluta necesidad y de la que el comprador se utiliza; y tanto es así, que si Juan no la hubiese hecho, Diego se hubiera visto precisado á llevarla á cabo por su cuenta.

489. Por la misma razon, si son pendientes los frutos de la cosa que Juan ha prometido vender á Diego, vendrá éste obligado á resarcirle de todos los gastos de cultivo y sembradura, porque estos gastos son cargas de los frutos, que deben ser de cuenta de quien los haya recogido.

No habrá lugar á todas las decisiones que acabamos de exponer, si la promesa de vender no determina el precio por el que debe venderse la cosa.

#### ARTÍCULO II

490. Uno puede hacer una promesa de comprar del mismo modo que puede hacerse una promesa de vender sin que por eso haya venta.

Estas promesas de comprar se encuentran ordinariamente en las ventas judiciales, ya sean de muebles ya de inmuebles, que se adjudican al mejor postor, porque la puja que hace el postor es una verdadera promesa de comprar, por la que se obliga á comprar la cosa por el precio que ofrezca, á condicion de que no se presente mayor postura.

Esta obligacion se contrae para con el tribunal, ó mejor dicho para con los demandantes y opositores, y aun con respecto al mismo embargado: se disuelve «quasi ex defectu conditionis,» tan pronto se presenta mayor postor.

En los remates por ante notario, la postura autorizada por notario encierra igualmente una obligacion ó una promesa de comprar, que se extingue igualmente como en la venta judicial de que acabamos de hacer mérito.