

»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.

mente no la hubiese comprado tan cara, sino que al parecer se hubiera abstenido por completo de comprarla, no pudiendo en tal caso utilizar la cosa para el uso á que la tenia destinada, debe librársele completamente de su promesa.

Hemos dicho, con tal que la cosa se haya deteriorado antes de estar en mora el que me prometió comprarla, porque si el detrimento hubiese sobrevenido despues debería comprármela por el precio convenido; ó si no hay precio convenido, por el que valga la cosa al entraren mora, por la que no debo yo sufrir ningun perjuicio: en esto consisten los daños y perjuicios que resultan de la misma.

495. Si uno se ha obligado á comprarme una cosa por cierto precio, y que despues de la promesa y antes de estar aquel en mora, han debido hacerse importantes reparaciones, ¿puedo yo obligarle á comprarme la cosa por el precio convenido, y á hacerme dar razon del precio de dichas mejoras necesarias? No; si hallo yo que, por razon de las mejoras hechas, la cosa vale más que el precio por el que aquel ha prometido comprármela; puedo yo guardarla, pero no exigir de él la compra por un precio más crecido que el estipulado, por más que al comprarla se aprovechase de dichas mejoras; pues, no habiéndose obligado á comprarla por el precio convenido, á nada más puedo obligarle; ningun perjuicio me causa con esto, puesto que soy dueño de conservar la cosa.

496. En cuanto á las mejoras hechas por razon de los frutos que se encuentren pendientes al tiempo de venderle la finca que aquel me

ha prometido comprar, si no conviene en abonárselos, debe por lo menos permitirme que, al venderle la finca, me reserve dichos frutos, porque siendo estas mejoras cargas de los frutos que se estiman «deductis impensis,» aquel no puede percibirlos sin abonar las mejoras.

ARTICULO III

De las arras

497. Hay dos especies de arras; las unas se dan en señal de un contrato que está solo en proyecto; las otras cuando el contrato de venta ha sido ya resuelto y convenido.

§ 1.º *De las arras que se dan antes de ajustarse la venta*

498. Las arras que se dan en ocasion de proyectarse una venta y antes de quedar ajustada, forman la materia de un contrato particular, en cuya virtud, el que me las da consiente en tomarlas y transferirme la propiedad de las mismas en caso de denegarse á ultimar la compra propuesta, obligándome yo en cambio á devolvérselas dobles, caso que por mi parte faltase á igual cumplimiento: *l. 17, cód. de fid. instr.* (1)

499. Siendo esta convencion de naturaleza del contrato de arras, no hay necesidad que sea expresa: el solo hecho por el cual una de las partes da á la otra alguna cosa por vía de arras al tiempo de gestionarse la venta y antes

(1) *L. 7, lit. 5, Part. 5, y Sents. de T. S. de J. de 11 de 1864 y 19 abril de 1865.*

491. Además de las promesas de comprar que nos ofrecen las pujas, puede uno obligarse á comprar una cosa mediante una simple promesa que no venga á ser ninguna redencion de la cosa. Por ejemplo: si estando á punto de comprar un palacio amueblado, conviene el revendedor en comprarme dentro el término de un año todos los muebles que no quisiera quedarme por un precio de dos soses por libra menos del precio á que se han estimado, esta convencion no encierra ningun contrato de venta, sino una simple promesa de comprar que me hace el revendedor. Solo él se obliga para conmigo; yo no contraigo hácia él ninguna obligacion; yo soy muy dueño de quedarme con todos los muebles y de disponer de los mismos á favor de otras personas.

492. La promesa de comprar ó abraza un tiempo determinado, ó no abraza ninguno. Si abraza un tiempo determinado, el que la haya hecho queda libre de la misma luego de espirar el tiempo marcado, siempre que no esté en mora de cumplirla. Si no hay tiempo limitado, para librarse de la misma se le precisa obtener una sentencia, conforme hemos visto «supra» número 481, referente á la promesa de vender.

Relativamente á la promesa de comprar que encierran las pujas, el postor es considerado haber querido obligarse hasta el tiempo en que ha debido calcular tendria lugar la adjudicacion; porque si se prolongase demasiado tiempo por aplazamientos que no podia él esperarse, tendrá derecho á pedir que el juez le releve de su promesa; pero subsistiendo la obligacion hasta tanto que el juez lo ha resuelto así.

493. La promesa de comprar, ó contiene el precio por el que se me ha prometido comprarme una cosa, ó no contiene ninguno. Si no contiene precio, la venta debe hacerse por el precio que la cosa valdrá al tiempo de verificarse la venta, previa tasacion, conforme lo hemos expuesto en el artículo precedente respecto á la promesa de vender. Si el precio ha sido determinado por la promesa, la venta deberá hacerse por el que se haya prometido.

494. Si la cosa que uno ha prometido comprarme por tal precio ha sido deteriorada, aunque sin culpa mia, antes de constituirse aquel en mora no podré de ningun modo obligarle á que la compre, porque la pérdida que la cosa ha experimentado no debe recaer sobre él por no tener todavía la calidad de comprador, sino sobre mí que soy el propietario. La cosa no ha cesado de estar á mis riesgos, porque, por más que aquel se hubiese obligado á comprarla, yo era dueño de no vendérsela.

Precisamente sobre este principio es que Le-maistre en su *Tratado de los Pregones*, cap. 22, y Mornac sobre la *ley 58, D. de contr. empt.* deciden que si despues de haberse presentado postura ha sido deteriorada la finca por caso fortuito, «puta,» por un incendio, por una tempestad que haya destruido una gran cantidad de árboles, el postor tendrá derecho á retirar su promesa, á ménos que no se prefiera hacerle una rebaja de la postura en cantidad igual al daño que la finca haya sufrido y sido estimado por peritos.

Si el detrimento es de tal consideracion que el que ha prometido comprar la finca, no sola-