

pio esto no presenta ninguna dificultad, sólo en los contratos solemnes el escrito desempeña un papel relativo á la existencia del contrato; no hay donación, contrato de matrimonio ó hipoteca sin acta auténtica. No sucede lo mismo con los contratos no solemnes tales como la venta. Esto es elemental (t. XV, núm. 447). Pero en la aplicación se presenta una dificultad de hecho. Si el acta es incompleta, ¿no debe concluirse que las partes no entendieron tratar definitivamente? Nó, pues esto sería hacer depender de la redacción de un escrito la existencia del contrato, á reserva de que las partes prueben que sus convenciones no condujeron. El principio debe ser mantenido; la nulidad del escrito, cualquiera que sea su causa, no tiene nada común con la existencia ó la validez de la convención. Una acta en que consta una venta no está firmada; la firma es en todas las actas privadas, una condición de existencia; fué sentenciado que el acta ni siquiera puede ser validada por una confirmación tácita; para dar fuerza y vida á una acta que no tiene existencia legal es necesario que una nueva acta le dé la existencia que le falta. La misma sentencia que lo decide agrega que la venta es independiente del acta en que consta; en el caso el escrito no podía invocarse como prueba, pero sucedía que el precio no era más que de 60 francos, y nada probaba que este fuera el verdadero valor de la cosa vendida; desde luego la prueba testimonial era de admitirse para probar la venta. (1) Lo que la Corte dice de la prueba testimonial se aplica naturalmente á todas las demás pruebas legales; la nulidad del escrito sólo tiene este efecto que no puede servir de prueba, á reserva de que las partes interesadas establezcan por cualquiera otra vía de derecho la existencia y la validez de la convención que alegan. (2) Si insistimos tanto en estos principios elementales

1 Douai, 7 de Enero de 1836 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 61, 2.º)

2 Bruselas, 21 de Mayo de 1814 (*Pasicrisia*, 1814, pág. 76).

es porque han sido algunas veces desconocidos por los tribunales y debemos poner en guardia á nuestros jóvenes lectores contra estos errores aunque no fueran más que errores de redacción. Se lee en una sentencia de Lieja: «Para que las *obligaciones* respectivas que encierra una acta sinálgmática *tengin sus efectos*, debe estar redactada y firmada en tantos originales cuantas partes contratantes haya» (1) Esto no es exacto; todo lo que resulta del art. 1.325 es que el escrito que no está hecho en tantos originales como partes hay con interés distinto, es nulo, y no puede, por consiguiente, servir de prueba; pero de que el escrito es nulo no resulta que la venta lo sea ó que nunca haya existido, á reserva de que las partes prueben que sólo hubo un proyecto de venta, y no basta que la acta sea nula para poder inducirse que sólo hubo preludio de contrato. Se encuentran esos errores ó esas negligencias aun en la sentencia de la Corte de Casación. Un acta de venta no está firmada por una de las partes; el escrito es nulo: el Tribunal de Apelación decide que la venta es nula. Recurso de casación; la Corte deshecha, «visto que el Tribunal, al declarar el *contrato de venta* nulo por falta de firma, se conformó á las disposiciones de las leyes que rigen los contratos.» (2) Nó, la nulidad del *acta* no arrastra la nulidad del *contrato*. Se podía que no hubiera venta; faltaba decirlo, y sobre todo probarlo independientemente de la nulidad del escrito. Se ha juzgado aun por la Corte de Casación que el marido que ha adquirido un fundo en unión de su mujer no está *ligado* por una acta extendida ante un notario, nulo por rehusarse la mujer á la firma y por defecto de la fecha. (3) No se está *ligado* por el *concurso de consentimiento* que constituye el contrato; luego se puede estar ligado aunque el acta sea nu-

1 Lieja, 6 de Junio de 1828 (*Pasicrisia*, 1828, pag. 201).

2 Denegada, 7 Floreal, año VI (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 79, 1.º)

3 Casación, 1.º de Diciembre de 1819 (Dalloz, en la palabra *Venta*, número 79, 4.º)

la en la forma; lo mismo que no se estaría ligado apesar de la validez del acta, si el contrato no reuniese todas las condiciones requeridas para su valimiento y existencia.

128. ¿Depende de las partes hacer de la forma una existencia de la venta? Hemos examinado antes la cuestión de principio (t. XV, núm. 448); la afirmativa no es dudosa. Deja á las partes subordinar la existencia de sus convenciones á la redacción de un escrito; la venta se vuelve en este caso un contrato solemne en el sentido de que las partes si no redactan escrito no habrá venta, y faltaría decidir la misma cosa si el escrito no fuese válido. Pero como una cláusula semejante cambiará la naturaleza del contrato, falta una declaración firme que no deje alguna duda sobre la intención de las partes contratantes (t. XV, núm. 449). Las partes convienen, al hacer una venta verbal, que se levante acta ante el notario, y el comprador da inmediatamente, sobre el precio de 3,072 francos, un abono de 672. Cuando se trata de levantar el acta el vendedor declara no querer dar curso al mercado. Después de haber oído á las partes la Corte de Bourges decidió que las partes, todas conformes con el precio y la cosa, convinieron en que se levantaría acta notariada de la venta. Y, dice la Corte, es de jurisprudencia en este caso que, hasta la confección del acta, las convenciones de las partes queden en los términos de un simple proyecto de que no pueden retractarse. Se objetaba el pago dado en cuenta; la Corte contesta que sin duda este era un principio de ejecución, pero que esta convención no cambiaba las convenciones originales ni la autoridad de jurisprudencia tanto más respetable que prevee el peligro de la incertidumbre de la propiedad, y que así se conforma el interés público. Hay algo más respetable que la jurisprudencia: son las convenciones de las partes y los principios que las rigen. ¿Es que se ejecuta una convención que sólo se encuentra en estado de proyecto? ¿Decir que se redactará una acta es hacer depen-

der la existencia de la venta de la redacción del acta? En el recurso intervino sin embargo una sentencia de denegada, pero la Corte de Casación no habla ya de la pretendida jurisprudencia y no decide la cuestión de principio. Para mantener la sentencia atacada le dió una interpretación que no es muy conciliable con sus términos. Se trataba de saber, dice, si á falta de una prueba escrita había habido contrato perfecto entre las partes ó un simple proyecto: cuestión de hecho que los jueces deciden según las circunstancias de la causa, las confesiones y negativas de las partes; y, en el caso, fué después de haber oído á las partes en persona como la Corte de Bourges sentenció que había sido convenido pasar acta de la venta para hacerla perfecta. (1) La decisión es exacta en teoría, pero está en oposición con los hechos y con los motivos de la sentencia atacada. Hay una sentencia de la Corte de Agén en este sentido; decide de hecho y según la correspondencia de las partes, que no había contrato perfecto de venta sino que eran simples preparaciones. (2)

No basta, pues, para que la venta sea un contrato solemne que las partes convengan en redactar una acta de sus convenciones, (3) es necesario que hayan entendido subordinar la existencia de la venta á la redacción de un escrito. Las partes estipulan que la venta estará *realizada* por acta auténtica en un *cierto plazo*, y agregan que esto será una condición esencial de la venta sin la cual ésta no tendrá lugar. Esta es una manifestación de voluntad terminante; no obstante, ha sido sentenciado que el comprador había satisfecho la cláusula depositando el acta en casa de un notario después de la expiración del plazo. (4) ¿No es esto apartarse de la ley que las mismas partes habían hecho? La

1 Denegada. Sección Civil, 12 de Noviembre de 1821 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 71).

2 Agén, 17 de Enero de 1824 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 95).

3 Rennes, 7 de Julio de 1845 (Dalloz, 1851, 2, 182).

4 Riom, 9 de Marzo de 1844 (Dalloz, 1845, 4, 518).

Corte parece aplicar el caso á los principios que rigen la masa, pero el art. 1,139 supone que la convención está definitivamente suspendida; mientras que, en el caso, se trataba de saber si había convención; y según la voluntad bien expresada de las partes debía decirse que no había venta.

129. ¿Cuál es el efecto de la cláusula por la cual las partes subordinan la venta á la redacción de una acta? Hemos supuesto siempre que la existencia misma de la venta estaba suspensa en el sentido de que no existiría sino cuando el acta fuese pasada. Es preciso no creer, como parecen decirlo los autores, que la venta sea condicional. Si fuese condicional, la condición retrotraería; de donde resultaría que la venta existiría el día que la convención interviniese. No es tal el sentido de la cláusula; el contrato no es más que un proyecto, el proyecto no se *realizará*; este es el término usado: sino cuando el acta sea pasada; mientras que una venta condicional no es un proyecto: las partes están ligadas y no depende de ellas *realizar* la venta; es perfecta entre las partes, puesto que la condición es indiferente de su voluntad. Troplong comienza por decir que hay condición suspensiva, lo que significa que hay venta condicional; pero más lejos dice que *la perfección de la venta* está detenida hasta que se pase el acta, lo que es distinto. Bugnet se expresa también de una manera inexacta. Hay condición suspensiva, dice, siempre que la intención de las partes haya sido la de redactar un escrito; después añade que las partes no han querido obligarse en tanto que el escrito estuviese probado; de manera que se debe mirar como dices no obligatorios todo lo que precede á la redacción del escrito. (1)

Esto puede ser, pero también puede no ser. Es una cuestión de intención y de hecho (2) como lo dijo la Corte

1 Troplong, pág. 26, núm. 19. Bugnet según Pothier, t. III, pág. 9, nota 3.  
2 Tuvergier, t. I, pág. 65, núm. 72.

de Casación en una sentencia reciente. (1) Se ha juzgado que la venta está hecha bajo condición resolutoria cuando las partes han convenido que si en un plazo fijo el acta privada no fuese convertida en acta pública y el precio pagado, la venta sería como no arreglada y de efecto nulo. (2) La sentencia, llena de citas, está muy mal redactada; bastaba con decir que la venta existía desde el principio, pues que esto resultaba de la cláusula que acabamos de transcribir. El comprador se obligaba á pagar el precio en cierto plazo; y el precio no se debe sino cuando hay venta, y si no se paga hay resolución.

130. Las partes redactan un escrito privado estipulando el levantamiento de una acta ante notario. Se pregunta si la existencia de la venta se suspenderá hasta que se levante el acta pública. La cláusula es frecuente y tradicional; Portalis la prevee en la Exposición de los Motivos; dice que el acta privada no es por esto un simple proyecto; se promete únicamente darle una forma más auténtica, pero el fondo del contrato queda siempre independiente de esta forma. Tal era la antigua jurisprudencia; se ha constantemente juzgado, dice el orador del Gobierno, que una venta privada era obligatoria aunque en el escrito privado se haya reservado redactar la convención por acta pública y que la reserva jamás haya sido realizada. Sin embargo, la redacción de un acta pública sería esencial si las partes habían declarado que hasta ahí, la primera acta permanecía en los términos de un simple proyecto. (3) Esto es evidente. No es necesaria una declaración tan explícita con tal que no haya alguna duda sobre la intención de las partes contratantes, pues que todo depende de su voluntad. Pero se admitirá difícilmente que tal sea su voluntad, puesto que el escrito

1 Denegada, 22 de Diciembre de 1874 (Daloz, 1875, 1, 104).

2 Tolosa, 19 de Agosto de 1806 (Daloz, en la palabra *Obligaciones*, número 3006 1.º)

3 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 5 (Loaré, t. VII, pág. 70).

privado les suministra una prueba literal: el acta auténtica es en rigor inútil, al menos entre las partes. Es necesario para la transcripción, pero el reconocimiento en justicia reemplaza una auténtica. Será muy raro que las partes estipulen la redacción de una acta notariada como condición de la venta. Sin embargo, después de promulgadas las nuevas leyes en Bélgica y Francia sobre la transcripción, el caso se puede presentar más á menudo que bajo el imperio del Código Civil. Es siempre una cuestión de intención, luego de hecho. (1)

SECCION III.—*De los efectos de la venta.*

§ I.—DE LOS RIESGOS Y DE LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD

131. En las ventas puras y simples el comprador soporta los riesgos (art. 1,137). Si la venta se hace bajo condición suspensiva la cosa queda á riesgo del vendedor (artículo 1,182); si está hecha bajo condición resolutoria el comprador soporta los riesgos en virtud del mismo principio, pues que el deudor es condicional. Nos trasladamos, en cuanto al principio, al título *De las Obligaciones*. Es muchas veces difícil de distinguir si la condición es suspensiva ó resolutoria. Hé aquí una especie recientemente juzgada por la Corte de Casación. Las patatas destinadas al consumo de París fueron vendidas. El comprador, después de haber recibido aviso de la expedición, contesta el mismo día que consiente en recibir mediante precio fijo, bajo la condición de que el Inspector del Gobierno aceptará las patatas. En el momento en que llegaron á París el Gobernador había abandonado la Capital y el Municipio lo reemplazaba. Los vendedores pretendían que los riesgos eran á cargo del comprador; su pedimento, rechazado por el Tri-

1 Durantón, t. XVI, pág. 40, núm. 39. Denegada, 23 de Agosto de 1843 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 68).

bunal de Comercio, fué admitido por la Corte de París. Recurso. La dificultad consistía en saber si la aceptación del Gobernador formaba una condición suspensiva ó una condición resolutoria; la sentencia atacada había decidido que el comprador, al aceptar la entrega de las patatas, había entendido tomar á su cargo los riesgos de la mercancía; que la reserva de la aceptación formaba no una condición suspensiva sino una condición resolutoria; y la condición resolutoria no impide la perfección de la venta. Esta interpretación de convenciones intervenidas entre las partes está en los límites del poder soberano de los jueces de hecho; la Corte de Casación deshechó el recurso. (1)

132. La venta tiene por objeto y efecto transferir la propiedad de la cosa vendida. ¿A partir de qué momento y con relación á quién la propiedad es transferida? El artículo 1,583 contesta á la cuestión. «Es perfecta *entre las partes*, y la propiedad la adquiere de derecho el *comprador*, con relación al *vendedor*, desde que se ha convenido en la la cosa y en el precio, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio pagado.» Esta es la aplicación del nuevo principio establecido por el art. 1,138 que hemos explicado en el título *De las Obligaciones*. En el sistema del Código Civil la propiedad se transfiere por sólo el efecto del contrato, no solamente entre las partes sino también para con los terceros. Si el art. 1,583 no habla más que de las partes, es que se quería reservar la cuestión de saber si para las ventas de inmuebles la transcripción prescrita por la ley de Brumario sería mantenida. La Ley Hipotecaria belga y la francesa de 23 de Marzo de 1855 han consagrado el sistema de publicidad que los autores del Código habían hecho mal en desechar. Aplazaremos esta materia importante al título *De las Hipotecas*.

1 Denegada, 28 de Julio de 1873 (Daloz, 1874, 1, 440).