

do pacto hecho deliberadamente nazcan obligacion civil y accion, es claro que no tiene aplicacion entre nosotros la doctrina antigua sobre los nudos pactos.

3. Pasaremos pues, á definir el contrato, que es *todo pacto ó convenio que tiene nombre cierto, y á falta de este causa civil obligatoria (a)*. De aquí es, que los contratos se dividen en nominados é innominados. Aquellos son los que tienen nombre propio, como el de compra y venta, el de arrendamiento &c. Innominados son los que carecen de nombre, pero no de causa civil obligatoria, y son de cuatro especies, distinguidas entre los romanos con estas denominaciones: *do ut des; do ut facias; facio ut des; facio ut facias*; las cuales se han adoptado entre nosotros traducidas literalmente: *doy porque des; doy porque hagas; hago porque des; hago porque hagas*.

4. Dividense tambien los contratos en *unilaterales y bilaterales*. Llámense unilaterales aquellos en que uno solo de los contrayentes queda obligado, cual es el de préstamo ó mutuo, en que solo se obliga el que lo recibe: y bilaterales aquellos en que ambos otorgantes quedan obligados, como en el de compra y venta; siendo de advertir que hay algunos en que al principio solo se obliga uno de los contrayentes, y despues otro por incidencia, como en el comodato y depósito, segun se verá cuando se trate de ellos (*).

5. Del diferente modo de celebrarse ó perfeccionarse los contratos dimana la tercera division de estos en *consensuales, verbales, reales y literales (**)*.

do, dice, que alguno que se quiso obligar á otro por promision ó por algun contrato ó en otra manera, sea tenido de cumplir aquello á que se obligó; y no pueda poner excepcion que no fué hecha estipulacion, que quiere decir prometimiento con cierta solemnidad de derecho, ó que fué hecho el contrato ó obligacion entre ausentes, ó que no fué hecho ante escribano público, ó que fué hecha á otra persona privada á nombre de otro entre ausentes, ó que se obligó alguno que daria otro ó haria alguna cosa: mandamos que todavia vala dicha obligacion y contrato que fuere hecho en cualquiera manera que parezca que uno se quiso obligar á otro.

Sin embargo hay algunos pactos reprobados por las leyes, y que por lo mismo no producen obligacion. Tal es primero, el que se conoce con el nombre latino de *quota litis*, y es el que hace el litigante con su abogado de darle cierta parte de la cosa que ha de ser objeto del pleito, el cual ademas de no ser válido, inhabilita al abogado para ejercer por otro, por cuanto la ley le declara infame. (L. 14. tit. 6. part. 3). Segundo, el que llaman *anti-chérsicos*, y es el que se celebra para que el acreedor que tiene alguna cosa del deudor en prendas, perciba sus frutos mientras la tuviere,

porque todos deben ser del deudor. (L. 2. tit. 13. part. 5). Tercero, todos los que se hacen con dolo ó por fuerza, y contra las leyes y buenas costumbres. (L. 28 y 38. tit. 11. part. 5).

(a) Esta definicion de contrato es la que da Cujacio deducida de la ley 7 § 1 y 2. ff. *De pactis*; pero como en nuestro derecho conforme á la citada ley recopilada no tienen ya lugar los principios del romano sobre la distincion entre contratos y simples pactos, creemos preferible la siguiente definicion que trae Pothier (*Traité des obligations* part. 1. cap. 1. sect. 1. art. 1.) y que se adoptó sustancialmente en el código civil frances art. 1101. *Contrato es una convencion por la cual las dos partes reciprocamente ó solo una de ellas, promete y se obliga á la otra, á dar, hacer ó no hacer alguna cosa.—E.*

(*) Cuando el beneficio que recibe uno de los contratantes es en virtud de desprendimiento de algun derecho ó propiedad, ó bien en remuneracion de algun servicio, el contrato se llama *oneroso*; cuando no, *gracioso* ó gratuito.

(**) Con arreglo á esta última division se ordenará toda la doctrina del autor relativa á contratos, enlazándolos de modo que tengan entre sí la debida conexión.

6. Hay tambien ciertas obligaciones que nacen de unos hechos honestos tan semejantes en sus efectos á los contratos, que han recibido el nombre de *cuasicontratos*, de los cuales se tratará separadamente despues de haber hablado de las cuatro clases de contratos indicadas en el párrafo anterior.

CAPITULO II.

De los contratos consensuales, y en especial del de compra y venta.

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | ¿Qué se entiende por contratos consensuales? | | cencia superior, á varias personas y corporaciones. |
| 2 | ¿Qué es contrato de compra y venta? | 15 | Los frutos de la finca vendida y entregada al comprador pertenecen al mismo. |
| 3 | Para su validez se requieren cuatro circunstancias. | 16 | El dolo en la calidad de la alhaja induce nulidad en la venta. |
| 4 | <i>Observaciones sobre la alhaja.</i> Todas las cosas muebles, raices, semovientes, derechos, acciones y servidumbres son objeto de este contrato, si no hay prohibicion legal. | 17 | ¿En qué casos toca al vendedor, y en qué otros al comprador, el menoscabo de la alhaja, despues de convenidos en su venta? |
| 5 | La alhaja debe ser propia del vendedor, ó tener este poder de su dueño para enagenarla. | 18 | <i>Observaciones respecto del precio.</i> Debe darse en la moneda estipulada, ser cantidad fija, y en qué término, &c. |
| 6 | Si el comprador sabe que es agena, debe perder el precio que dió por ella. | 19 | <i>Observaciones sobre la aptitud de los contrayentes.</i> El que no tiene prohibicion legal de hacer contratos puede comprar y vender. |
| 7 | No deben venderse los créditos ni otros bienes litigiosos hasta que el pleito se concluya. | 20 | Ninguno puede comprar cosa alguna de un esclavo sin consentimiento de su señor. |
| 8 | Tampoco el derecho que se espera tener por muerte de algun sujeto viviendo este, y conociéndolo el comprador. | 21 | Ni los ropavejeros pueden comprar cosa alguna en almoneda, ni el juez por cuya orden se hace. |
| 9 | No deben asimismo venderse los oficios jurisdiccionales de república. | 22 | Los clérigos estan privados de comprar y vender por via de negociacion. |
| 10 | No puede ser comprado ni vendido hombre libre por siervo, no siendo mayor de edad y consintiendo en la venta. | 23 | Tampoco pueden los menores comprar ni vender cosa alguna sin licencia de los curadores. |
| 11 | Tampoco puede ser vendido el derecho de usufruto por ser personal. | 24 | A los enemigos de nuestra santa fe no se les deben vender viveres ni municiones. |
| 12 | En la venta de una finca se comprenden las cosas inherentes á esta. | 25 | Ninguno puede comprar en su propia alhaja sino la parte agena que pueda haber en la misma. |
| 13 | En la escritura de venta de censos que tienen precio fijo, no hay que expresar si este es el justo. | 26 | Tampoco puede ser obligado nadie á vender lo suyo, generalmente |
| 14 | Los juros no pueden venderse sin li- | | |

- hablando.
- 27 Casos en que es lícita la coacción en este punto.
- 28 *Observaciones sobre el consentimiento de los contrayentes y demás relativo á este contrato.* Se celebra en el lugar donde está la alhaja ó en otro, con escritura y sin ella.
- 29 Aunque haya entrega de la alhaja no pasa el dominio al comprador sin que ántes apronte el precio.
- 30 Medios que tiene á su favor el que se considera enormemente engañado.
- 31 El consentimiento del contrayente pupilo no vale, aunque sea jurado, sino en ciertos casos.
- 32 Caso en que no hay lugar á reclamación, aunque intervenga perjuicio.
- 33 Este contrato puede ser celebrado pura ó condicionalmente.
- 34 Ejemplos de ventas condicionales.
- 35 También son permitidos en este contrato los pactos llamados de *retro-vendendo*, *comisorio*, y de *adición in diem*.
- 36 Sobre si puede ó no prescribirse la cosa vendida en virtud del primer pacto, y por consiguiente sobre si el término podrá ser indefinido.
- 37 ¿A quién pertenecen los frutos pendientes en el acto de la retrovención?
- 38 ¿Qué es pacto *comisorio*, ó de *ley comisorio*?
- 39 Si el comprador en virtud de dicho pacto recibió frutos de la finca vendida, debe devolverlos.
- 40 ¿Qué es pacto de *adición*, ó *señalamiento de día*?
- 41 Circunstancias necesarias para la va-

1. **L**lámanse contratos consensuales los que se constituyen y perfeccionan con el solo consentimiento, y son cuatro: *compra y venta*, *arrendamiento*, *compañía* y *mandato*.

2. Las palabras *compra y venta* son correlativas, y designan un solo contrato, el cual consiste en *convenirse dos individuos en dar el uno cierta cosa al otro por precio determinado*. El que da la cosa se llama *vendedor*, y adquiere la *acción de venta*, que es un derecho que le com-

- lidez del pacto de *adición*.
- 42 Doctrina legal sobre el pacto de *no enagenar*.
- 43 Limitaciones de esta doctrina.
- 44 ¿Cuándo valdrá el pacto de *enagenar* en los testamentos?
- 45 Cláusulas que debe contener la escritura de venta simple. Primera cláusula.
- 46 Segunda cláusula.
- 47 Tercera cláusula.
- 48 Cuarta cláusula.
- 49 Quinta cláusula.
- 50 Sexta cláusula.
- 51 Efectos de la sexta cláusula, que es la de *evicción* ó *saneamiento*.
- 52 y 53 Sobre el mismo asunto.
- 54 El pacto de *evicción* puede hacerse extensivo á las mejoras hechas en la cosa vendida.
- 55 Método absurdo que tienen algunos escribanos de extender la cláusula de *evicción*.
- 56 También puede el vendedor actual ceder al comprador el derecho de *evicción* que tiene contra el vendedor anterior.
- 57 Séptima cláusula que es la *guarentigía*.
- 58 En la escritura de venta hecha por un menor debe insertarse el juramento de no reclamar.
- 59 Cláusulas que deben añadirse en la escritura de venta en que interviene muger casada.
- 60 Casos en que tienen lugar las acciones *redhibitoria* y *estimatoria*.
- 61 Cláusula para renunciar estas acciones.
- 62 Estas acciones no excluyen las de *evicción* y *lesión*.
- Escrituras correspondientes á este capítulo.*

pete para reclamar el precio convenido. El que da el precio se llama *comprador*, y tiene á favor suyo la *acción de compra*, en cuya virtud reclama la cosa comprada. Nacen estos derechos en el momento en que se perfecciona el contrato; pero ni el vendedor puede entablar su acción sin haber ántes entregado la cosa, ni el comprador la suya sin haber entregado su precio.

3. Para la validez de este contrato se requieren las circunstancias siguientes: 1.ª alhaja cierta y determinada de parte del vendedor: 2.ª precio fijo de parte del comprador: 3.ª aptitud en ambos para comprar y vender: 4.ª consentimiento de los mismos. Siendo estas circunstancias tan esenciales (a) que faltando alguna no hay contrato¹, dirémos por su orden lo que hay que saber con relación á cada una de ellas.

4. *Observaciones sobre la alhaja.* Todas las cosas del comercio humano, ya sean raíces, muebles ó semovientes, ó derechos, acciones y servidumbres, se pueden comprar y vender, no interviniendo prohibición legal, y también las que no existen, con tal que se espere que han de existir, v. gr. partos de vacas, yeguas y otros animales, frutos de tierras, viñas y árboles &c.; pues verificándose su existencia, se perfecciona la venta, porque lleva la tácita condición de *si llegan á nacer*, y de lo contrario no vale, á ménos que el comprador reciba en sí el peligro y aventura² (*). Previendo que la Iglesia puede demandar á cualquiera de los contrayentes el diezmo de estos frutos no pagados, y si el comprador no tiene de que satisfacerlo, exigirlo del vendedor, y no debe dar á este su poder, ni cederle sus acciones para que lo repita de aquel, por la razón que da la ley final, tít. 20. Part. 1.

5. La alhaja debe ser propia del vendedor, y no siéndolo ha de tener especial poder de su dueño para enagenarla, pues de lo contrario, aunque vale la venta habiendo buena fe en el comprador, y puede con el tiempo prescribirla, no obstante tiene acción su dueño para reivindicarla y demandarla en el término legal donde quie-

(a) Cujacio no distinguía en los contratos mas que cosas esenciales ó accidentales. La distinción que han hecho muchos jurisconsultos del siglo xvii es mas exacta. Estos distinguen tres diferentes cosas: esenciales, naturales y accidentales. Las primeras son aquellas sin las cuales no puede subsistir sin pasar á ser otra especie de negocio (Arg. de la ley 2. tit. 3. part. 5.): naturales son las que segun las leyes debe haber en cada contrato, pero por pacto de los contrayentes pueden mudarse sin perjuicio de su esencia (LL. 32 y 33. tit. 5. part. 5.): accidental en los contratos se dice aquello, que ni está mandado por las leyes que se ponga,

ni tampoco hay inconveniente en que se omita, por estar dejado á la voluntad de los contrayentes.—E.

1 LL. 9, 10 y 20. tit. 5. part. 5.

2 L. 11. tit. 5. part. 5.

(*) Aunque todas las cosas del comercio humano pueden comprarse y venderse, ha de ser con sujeción á las leyes políticas y civiles del estado, que prohíben el comercio enteramente libre de muchos géneros. En otras cosas se compra ó vende el mismo riesgo, ó por mejor decir, el resarcimiento ó indemnización de él, como en el contrato de seguro, que se califica de compra y venta. *Febrero adicionado.*

ra que estuviere. Si la alhaja es de varios, cualquiera de ellos puede vender su parte, aunque esté indivisa, al consocio ó al extraño, y con tal que no esté contestado el juicio divisorio, valdrá la venta; bien que el consocio es preferido por el tanto al extraño. Pero una vez contestado el juicio entre ellos, si hiciere la venta á extraño, será nula, excepto que la consientan los consocios. Si el fisco es socio, no solo puede vender ó dar su parte, aunque sea módica, á quien quiera contra la voluntad del consocio, sino la alhaja íntegra¹, pagando á los consocios las suyas: y tambien vender la hipoteca, satisfaciendo su deuda al acreedor anterior, y reteniendo para sí el residuo, excepto que tenga solamente derecho de hipoteca en la alhaja, y pueda reintegrarse en otros bienes; pues en este caso no podrá venderla²; ni tampoco mas que su parte, si no tiene mas que su usufruto³.

6. Pero si el comprador sabe que la alhaja es agena, y como es justo se le obliga á restituirla á su dueño, debe hacerlo así, perdiendo el precio por su mala fe, y el vendedor no tendrá obligacion de volvérselo, á ménos que así lo pacten, y se obligue á la eviccion; pero si lo ignora, debe este restituírsele con todos los daños y menoscabos que por su engaño se le hayan irrogado⁴. Y para que el comprador que sabe es agena, no esté obligado á restituirla al dueño, excepto que se le pague el precio, ha de protestar en la escritura de venta: *Que la compra en nombre del legítimo dueño, y que está pronto á restituírsele entregándole este ántes su precio, intereses y menoscabos que se le irroguen*, como lo aconseja el Hostiense *in sum. de poenit. et remis. §. fin. vers. Quid si emit rem depraedatam*, y lo refiere Caepol. en el tít. *Cautel. 10.*

7. No deben venderse los créditos no liquidados, ni los derechos y acciones, y otros bienes litigiosos, hasta que el juicio se concluya; y el que despues de emplazado y pendiente el pleito sobre su dominio ó propiedad los vende, cambia, ó en otra forma enagena, á mas de ser nula y atentada la venta y enagenacion, incurre en varias penas, en las que incurre tambien el emplazador, si los enagena, (pretextando ser suyos) despues del emplazamiento, y

1 L. 53. verb. *Otrosí decimos*: y 55. tit. 5. part. 5. et ibi gl. magn. Hermos. en la 53. cit. gl. 7. n. 1. al 3. No creemos sin embargo que la disposicion de la citada ley 53 pueda tener lugar entre nosotros despues que el art. 112. part. 3. de la Const. fed. ha prohibido al presidente de la república ocupar la propiedad á ningun particular ni corporacion, ni turbarle en la posesion, uso ó aprovechamiento de ella, si no es cuando así fuere necesario para algun objeto de conocida utilidad general, pre-

vios los requisitos que en el mismo se expresan.—E.

2 Hermos. ibi ns. 4 y 9. Perégrin. *De jure fisci*. tit. 4. lib. 6. n. 23. vers. *Et secundum*. Castill. lib. 3. *Controv.* cap. 6. n. 26.
3 Perégrin. ibi vers. *Nam cum fiscus*. Cast. ibi n. 27. Hermos. ibi n. 8.
4 LL. 6. tit. 10. lib. 3. Fuero real y 19. tit. 5. part. 5. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 2. ns. 8 y 42. Covar. lib. 3. *Var.* cap. 17. sol. 2. vers. *Ad eam*.

el comprador sabiendo el engaño, y no de otra suerte¹(*). Pero se exceptuan cuatro casos, en los que no será nula: 1.º cuando los da á otro en casamiento, ya sea con título de dote ó de donacion *propter nuptias*: 2.º cuando pertenecen á muchos, y los quieren partir y enagenar unos á otros: 3.º cuando los lega á alguno en su testamento ó en otra última disposicion: en cuyos casos será válida la enagenacion; mas en los dos primeros debe responder á la demanda el que los recibe, y en el último el heredero del testador, y no su legatario, y este tendrá derecho á ellos si el pleito se gana, y no en otros términos²: y 4.º cuando los da con título de transacion, y no interviniendo fraude³. En cuanto á la pena del que receloso de que le han de emplazar sobre alguna cosa que posee, la vende ó enagena ántes del emplazamiento á persona mas poderosa que su contendor por razon del oficio, para molestarle, ó á sujeto de otro fuero ó revoltoso, véanse las leyes 15 y 16 del tít. 7 Part. 3 (**).

8. No puede venderse el derecho que se espera tener á los bienes de sujeto determinado viviente, nombrándolo; y si alguno lo vende, á mas de ser nula la venta, queda privado de suceder en ellos, porque si el comprador lo conoce, maquinará su muerte por lograrlos cuanto ántes: y lo propio milita para con el sustituto pupilar que vende el que espera tener á los del pupilo; pero si el tal sujeto lo consiente podrá venderlo, y permaneciendo en este ánimo hasta su muerte, valdrá la venta. Tambien podrá vender todas las ganancias y derechos que le vengán por razon de herencia de cualquiera parte que sea, con tal que ninguna persona nombre de la que los espere; y asimismo todos sus bienes presentes y futuros, porque no hay prohibicion legal como en la donacion gratuita, respecto de que el precio sucede en su lugar; y no se priva de testar, pues puede hacerlo del dinero⁴.

1 L. 13. tit. 7. part. 3. Valenz. cons. 19. n. 32 y sig. Olea *De cession. jur.* tit. 2. q. 4. n. 32. Salg. *De reg. protect.* part. 4. cap. 8. n. 171 al 178. Carlev. *De judic.* tit. 3. disp. 11 n. 2. Vela disert. 14. Guzm. *De evict.* q. 11. ns. 42 y 43.

(*) El comprador que lo sabe pierde el precio que dió, y el vendedor debe pechar otro tanto de lo suyo. Si el comprador lo fué de buena fe, recobrará el precio, y á mas percibirá del vendedor la tercera parte de lo que importe, aplicándose las otras dos á la cámara del rey. Véase la ley que se cita y las tres siguientes, las cuales no hablan de los derechos ilíquidos. La sentencia puede ejecutarse en el comprador, haya sido ó no de buena fe. Lopez en dicha ley. Febrero adicionado.

2 L. 14. tit. 7. part. 3. Castill. tom. 6. *Con-*

trov. cap. 119. n. 17. y sig.

3 Greg. Lop. en dicha ley 14. gl. 1.

(**) Estas leyes disponen que sea nula la venta ó enagenacion, y dejan á eleccion del actor demandar al vendedor ó al comprador, ó persona á quien se enagenó. Igualmente el que ántes del emplazamiento vende ó enagena á persona mas poderosa su accion ó derecho contra otro, pierde su derecho; y el demandado no tiene obligacion á contestar á ninguno de ellos en esta razon. LL. 15 y 16. tit. 7. part. 3. Se ha de tener presente que estas leyes declaran hacerse las cosas litigiosas por la sola citacion, sin necesidad de litis contestacion. *Febrero adicionado.*

4 L. 13. tit. 5. part. 5. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 2. ns. 3 y 5.

9. Los oficios públicos de jurisdicción no deben venderse, porque es perniciosísimo á la república, y han de ejercerlos los mas doctos, prudentes y timoratos¹; pero esto se entiende no habiendo costumbre contraria; pues si la hay, y se observan los pactos justos impuestos por la ley, ó de otro modo, es lícita su venta, y la razon es porque la costumbre general introducida contra las leyes humanas positivas es lícita²; y para que la venta lo sea en este caso es preciso que el que vende tenga para ello facultad: que el oficio se venda al digno: que el precio no sea tan excesivo que el comprador necesite abusar del oficio para compensarse: que se celebre la venta por necesidad de la república; y que el que lo ha de ejercer sea examinado y aprobado, y de cuando en cuando visitado³. Segun otra ley los que compraren y vendieren oficios públicos que se han de elegir por votos, incurren en varias penas⁴.

10. No puede ser comprado ni vendido hombre libre por siervo, ni lugar público, mármol, pilar, piedra ni otra cosa puesta en la casa para su seguridad; ni el siervo prófugo, ni tampoco el veneno y cosas envenenadas⁵.

11. Tampoco puede ser vendido el derecho de usufructuar, por ser personal, y si el usufructuario lo vende lo pierde, como tambien el comprador, y pasa al dueño de la propiedad⁶ (*).

12. En la venta de una finca se incluyen las cosas accesorias y coherentes á ella, y son las que por ley, estatuto ó costumbre estan destinadas para existir unidas é inseparables de la primera⁷. Puede sin embargo suscitarse la duda de si se entenderá ó no comprendida en la venta de una casa ó fundo, otra finca contigua al primero. A esto se responde que siendo nombrados con un mismo nombre el principal y el accesorio sin distincion, y habitándolos, usándolos, y disfrutándolos promiscua y accesoriamente su dueño, se comprenden en la venta simplemente hecha, no solo la casa y fundo principales, sino tambien los accesorios, pero no en otros términos; y lo propio milita con el huerto ó bodega que está junto á la casa para su uso, aunque no exista dentro del cercado de esta, y entre ella y el huerto

1 L. 7. tit. 3. lib. 7. R., ó 9. tit. 5. lib. 7. N.
2 Cap. *Cum tanto*, 11. *De consuetudine*. Santo Tomas, epist. á la duquesa de Brabant. opusc. 21.

3 Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Emptio*, art. 1. n. 33 al 41. y otros que cita.

4 L. 8. tit. 2. lib. 7. R., ó 8. tit. 4. lib. 7. N.

5 LL. 15, 16 y 17. tit. 5. part. 5. Gom. lib. 2. *Var.* cap. 2. n. 50.

6 L. 24. tit. 31. part. 3.

(*) Para que se entienda el sentido de esta doctrina, fundada en la ley 24. tit. 31. part. 3, insertaré las palabras mismas de la ley. „Otro. si, decimos que si aquel á quien fuese otorga-

do el usufructo ó uso en alguna cosa, otorgase despues á otro el derecho que él habia en ella, que se desata por ende el usufructo ó el uso, é tornase por ende al señor de la propiedad, é de allí adelante non lo debe haber nin el otro á quien él otorgó. Ca como quier este á tal que ha el usufructo en la cosa, lo podria arrendar á otro si quisiere, con todo eso el derecho que en 'ello 'habia non lo puede enagenar.“ El derecho personalísimo del usufructo es intrasmisible á otro; pero no el aprovechamiento y utilidad de él. *Febrero adicionado.*

7 Innocent. in cap. *Cum ad sedem*; *De restitut. spoliat.* Card. *De emptio*, cap. 22. n. 14.

medie camino público¹. Igualmente se entiende inclusos en la venta hecha simplemente de la esclava, vaca, yegua, oveja, &c., los hijos que traen en el vientre, y los que crián y estan mamando; pero no los que pacen, y por sí solos se alimentan sin auxilio de sus madres, á ménos que se exprese²; y la silla, freno y otros adornos del caballo y mula se entenderán vendidos con ellos, si al tiempo del ajuste y venta se manifiestan al comprador, y no de otra suerte³ (**).

13. Los censos, efectos y otros derechos y acciones que tienen precio fijo, pueden venderse, como dejo dicho; pero no es preciso que se declare en la escritura si es ó no justo, porque de los propios títulos de pertenencia, y del impuesto por ley ó costumbre legitima tolerada ha de resultar: ni tampoco que se renuncie la ley del Ordenamiento real, de que se hablará mas adelante párrafo 50; porque no puede haber lesion, á ménos que la venta sea de censos enfiteuticos por cincuentenas, veintenas ó decenas, que en este caso conviene renunciarla por el perjuicio que en su regulacion puede padecer alguno de los contrayentes, miéntras el príncipe no resuelve cómo se han de considerar; lo que seria muy util.

14. Los juros no pueden ser vendidos á los ministros y oficiales de hacienda pública, ni á sus mugeres sin licencia del superior⁴; ni tampoco á iglesia, monasterio, clérigo y religioso, ni á los extranjeros, excepto que para comprarlos la tengan⁵. Por las escrituras que extenderé se instruirá el escribano de las cláusulas que requieren las ventas de unos y otros.

15. Despues de entregada al comprador la finca, le pertenecen su comodidad y frutos; porque por su tradicion se constituye dueño de ella, y el dominio es el que presta título para su adquisicion. Lo cual se entiende aunque no haya pagado su precio, con tal que dé fianza ó hipoteca para su seguridad, ó el vendedor se la haya fiado, porque la alhaja fructifica y perece para su dueño. Tambien le pertenecen los frutos pendientes en la finca al tiempo de su venta pura y ántes de su tradicion, [ya esten ó no maduros, porque son parte de ella y se entienden comprendidos en el precio en que aquella se celebra; á ménos que los contrayentes hagan otra convencion, en cuyo caso se debe estar á esta⁶. En cuanto á si pertenecen igualmente al comprador los frutos que produce la finca despues de perfecto el contrato y ántes de su tradicion, hay dos sentencias: la una dice

1 Gracian. *Discept. forens.* cap. 126. Tiraquel *De pia caus.* privileg. 73. Castell. lib. 5. *Controv.* cap. 62. ns. 22, 31 y sig. Hermes. en la ley 29. tit. 5. part. 5. gl. únic.

2 Gom. lib. 2. *Var.* cap. 2. n. 14.

3 Gom. ibi n. 15.

(**) En orden á las demas cosas que se en-

tienden comprendidas ó excluidas en las ventas, véanse las leyes 2, 29, 30 y 31, tit. 5. part. 5.

4 Autos 2 y 3. tit. 15. lib. 5. R., ó leyes 2. y 3. tit. 14. lib. 10. N.

5 L. 17. tit. 15. lib. 5. R.

6 Regul. 85. *jur.* in 6.

que sí, aunque no le sea entregada, ni dé seguridad, ni hipoteca, ni el vendedor se la fie, excepto que los contrayentes pacten otra cosa; y la razon es porque quien está al daño debe estar á la utilidad, y respecto á que si la alhaja perece sin culpa ni mora del vendedor, debe perecer para el comprador, y este pagar su precio; deben ser suyos tambien los frutos que produzca ántes de su tradicion. La contraria afirma que corresponden al vendedor, porque la alhaja fructifica para su dueño, y este lo es hasta que la entrega, y se le paga su precio ó da seguridad de pagarlo, ó á lo ménos la da fiada al comprador hasta cierto tiempo; y porque entre los contrayentes se debe observar igualdad, y ninguno tiene obligacion de cumplir por su parte, si mutuamente no cumple el otro: es así que el comprador no cumplió con la solucion del precio, transfiriendo en el vendedor la comodidad, usufruto y dominio del dinero; luego este como dueño debe percibir sus frutos. Acerca de lo cual véase á Covarr. lib. 2 *Var.* cap. 5, á Reinf. lib. 3. *Decret.* tit. 17 §. 8 y á los que citan; y para evitar dudas, lo hará presente el escribano á los contrayentes, á fin de que pacten lo que se ha de practicar.

16. La última observacion que hay que hacer acerca de la alhaja es, que no haya dolo en su calidad, como si vende estaño por plata, ó se comete otro fraude, pues esto induce nulidad en el contrato¹.

17. Aunque en la venta simple, pura é irrevocable no se haga tradicion, ni pase á poder del comprador la alhaja, es de su cuenta y no del que se la vende el provecho y daño que en ella acaezca despues de convenidos en el precio, en caso que no se haya de otorgar escritura, pues pactándose que la ha de haber, toca al vendedor hasta que se formaliza, por no estar perfecto entretanto el contrato, y poderse arrepentir cualquiera de los dos: por lo que si el tiempo la da mas valor, ó por aluvion de rio se acrece, ó por el contrario se deteriora, pierde ó quema, sin culpa del vendedor, toca al comprador su incremento y decremento; pues quien está á la utilidad debe estar á la pérdida², y la tradicion tiene su tendencia á la traslacion del dominio, y no á la perfeccion del contrato, excepto que se pacte. Siendo puesta condicion en la venta, si la alhaja se mejora ó empeora ántes que la condicion se cumpla, pertenece tambien su aumento y menoscabo al comprador; pero si toda se pierde ó destruye, corresponde al vendedor, sin embargo de que se cumpla despues; y si ántes de cumplirse mueren el comprador ó vendedor, ó ambos, vale la venta; y verificada que sea aquella, deben pasar por esta y observarla sus herederos³. Si se hace la de algun predio contiguo al rio con pacto de *re-*

¹ LL. 21. tit. 5. part. 5. y 3. tit. 1. lib. 10. N. R. Ferrar. *Biblioth.* verb. *Emptio et vendit.* arts. 1, 2 y 3.

² LL. 6 y 23. tit. 5. part. 5.
³ L. 26. tit. 5. part. 5.

trovando, y por aluvion se mejora ó menoscaba, se duda á quien pertenecerá su aumento ó disminucion, y qué deberá restituir el comprador. Algunos¹ dicen que al comprador, porque la venta es perfecta, y se trasfiere su dominio, como cosa accesoria que es el alveo, que le agrega el rio, lo hace suyo, excepto que la venta sea condicional suspensiva; y así cumplirá con restituir el predio segun se le vendió, cuando el vendedor le devuelva el precio: otros², que toca á este, porque el dominio que adquiere el comprador es revocable, cualificado y temporal, y no simple, perfecto ni perpetuo, y con el mismo título y cualidad posee la porcion unida, y así no es nueva; y porque al tiempo que lo enagena lo deja comprado en virtud del pacto para cuando devuelva su precio, por lo que no hay nueva venta, ni por consiguiente se causa alcabala, sino resolucion de la primera que la causó: por cuyas razones debe recibirlo con el incremento ó decremento que tenga; á mas de que el comprador no se hace de peor condicion que cuando lo compró, ni se le irroga detrimento, ni debe ignorar lo que el rio puede hacer; á lo cual me inclino. Y para evitar en este caso dudas y pleitos, lo prevendrá el escribano á los contrayentes, á fin de que pacten lo que se ha de practicar. Consistiendo en número, peso ó medida lo que se vende, ó siendo de lo que los hombres acostumbran probar ó gustar ántes de comprarlo, si el comprador lo gusta, pesa, cuenta ó mide, le toca igualmente el aumento ó pérdida posterior; mas no el anterior, á ménos que para gustarlo, contarle, pesarlo ó medirlo prefinan dia, no venga en él el comprador y despues se empeore, pues en este caso será de su cuenta. Si lo que se compra es por mayor, (que llaman á vista ó á ojo), será de su cuenta el peligro despues de convenidos en el precio³. Y si conformes ambos en este, tarda el vendedor en entregar la alhaja al comprador, y delante de testigos le ofrece su valor, pertenece á aquel; pero si se la entrega despues sin deterioracion, y el comprador es moroso en recibirla, le toca, y no al vendedor⁴.

18. *Observaciones respecto del precio.* En primer lugar debe darse en la moneda que se estipule; y en caso de no haberse especificado cosa alguna sobre esto, en la que es general y corriente en los contratos, segun estilo del pais (a). Debe ademas designarse cantidad fija, aunque no es preciso que esta se determine en el momento de

¹ Fachineo *Controv. jur.* lib. 2. cap. 6. *The. saar.* decis. 140. Menoch. cons. 606. ns. 1, 15 y 16. Hermos. en la ley 42. tit. 5. part. 5. gl. 9. n. 17. vers. *Sed in praesenti.*
² Tiraquel in leg. *Si unquam*, verb. *Donatione largitas*, n. 281. al fin. Sesse decis. 63. ns. 17 y 29. Giub. decis. 92. n. 15, y otros.
³ LL. 24 y 25. tit. 5. part. 5.
⁴ L. 27. tit. 5. part. 5.

(a) Segun el art. 4. del dcc. de 28 de marzo de 1829, no hay obligacion de recibir mas que la cuarta parte de cada cantidad en moneda de cobre. Los que desearan ver otras disposiciones de las leyes patrias sobre moneda y casas de su fábrica, pueden consultar la *Ilustrac. del der.* de Sala lib. 2. tit. 19. n. 30, en la nota.—E.