

En el caso de administracion de todos los bienes del matrimonio obran los mismos y aun mayores motivos como que aquella comprende tambien los bienes del marido.

Los bienes inmuebles: luego podrá enagenar los muebles, porque el marido podía hacerlo, aun siendo dotales, artículo 1278.

Los inmuebles son generalmente muchas preciosos y por eso en todos los Códigos han sido objeto de excepciones y restricciones para su enajenacion tanto en esta materia, como en la de tutela y dotes; vé los artículos 158, 231 y 1280 al 1282 inclusive.

TITULO VII.

DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA.

CAPITULO I.

DE LA NATURALEZA Y FORMA DE ESTE CONTRATO

ARTICULO 1367.

El contrato de compra y venta es aquel, en que uno de los contrayentes se obliga á entregar una cosa y el otro á pagar por ella un precio cierto y en dinero (1).

1582 y 1591 Franceses, 1427 y 1436 Napolitanos, 1588 y 1597 Sardos, 1112 de Vaud, 1493 y 1501 Holandeses, 2414 de la Luisiana, el cual añade: "Deben, pues, concurrir tres cosas para la perfeccion de este contrato; la cosa vendida, su precio y el consentimiento:" esto mismo sientan todos los autores, como que es de la sustancia o esencia del contrato.

Si pecuniam dem, ut res accipiam emptio et venditio est, ley 5, párrafo 1, título 5, libro 19 del Digesto: lo mismo la ley 1, título 5, Partida 5.

1. La compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á transferir un derecho ó á entregar una cosa y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.—Art. 2939, tit. 18, lib. 3, cap. 1, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

De compra y venta. Veteres in emptione, venditioneque apellationibus promiscue uterantur, ley 19, título 1, libro 19: el título 5, Partida 5, dice tambien. "De las vendidas (ventas) ó de las compras:" los Códigos modernos dicen solo "De la venta."

Se obliga. Ténganse presentes los artículos 1003 y 1202, pues no será perfecta, ni de consiguiente obligatoria, la compra y venta sin escritura pública, cuando por aquellos se requiere; y lo mismo debe decirse cuando las partes no quisieron contraer sino *in scriptis*, porque su consentimiento fué condicional, ley 6, título 5, Partida 5, y texto del título 24, libro 3, Instituciones.

A entregar una cosa; y al saneamiento de la misma, segun el artículo 1383 y toda la seccion 3. La ley 30, párrafo 1, título 1, libro 19 del Digesto, lo explica así: *Venditor hactenus tenetur, ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat;* es decir, responde al comprador de la posesion pacífica de la cosa, segun el artículo 1397, número 1, y en caso contrario, de lo que se expresa en el párrafo 1 de la seccion 3, porque la venta de cosa ajena es válida.

Precio cierto y en dinero. Sine pretio nulla venditio est, ley 2, párrafo 1, título 1, libro 18 del Digesto. *Certum esse pretium debet. Pretium in numerata pecunia consistere debet,* párrafos 1 y 2, título 24, libro 3, Instituciones. *Emptionem rebus fieri non posse pridem placuit,* ley 7, título 64, libro 4 del Código, 1 y 9, título 5, Partida 5.

En cuanto á la certeza del precio, vé el artículo 1369: debe consistir en dinero, porque dándose cosa por cosa, no sería venta sino permuta; ley 7, título 64, libro 4 del Código, y el citado párrafo 2 de las Instituciones. Pero el contrato no dejará de ser compra y venta, cuando se fijó precio en dinero, aunque por convenio posterior de las partes se haya pagado en otra cosa, *non enim pretii numeratio, sed conventio perficit emptionem,* ley 2, párrafo 1, título 1, libro 18 del Digesto, y la 9, título 44, libro 4 del Código; porque para calificar los contratos se atiende á su principio, no á su éxito;

ley 1, párrafo 13, título 3, libro 16 del Digesto.

Y, aunque en este Código no se admita la rescision por lesion enorme, debe el precio ser serio y efectivo; de otro modo el contrato simulada y nominalmente de venta será una verdadera donacion, y se gobernará por las reglas y restricciones de ésta en cuanto á cosas, personas y solemnidades; leyes 3, 9 y 10, título 38, libro 4 del Código, 36 y 38, título 1, libro 18 del Digesto.

ARTICULO 1368.

Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intencion manifesta de los contrayentes: y no constando ésta se tendrá por permuta; si es mayor el valor de la cosa y por venta en el caso contrario (1).

Conforme con las leyes 6, título 54, 1, título 64, libro 4 del Código, y la 6, párrafo 1, título 1, libro 19 del Digesto.

ARTICULO 1369.

Para que el precio se tenga por cierto, basta que lo sea con referencia á otra cosa cierta ó que su señalamiento se deje al arbitrio de persona determinada.

Si ésta no quiere ó no puede señalarlo, queda ineficaz el contrato. (2)

1. Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.—Art. 2940, tit. 18, lib. 3, cap. 1, cód. civ. vigente.

La comision dice que adoptada la definicion que generalmente se encuentra en los códigos modernos, creyó conveniente resolver en el artículo 2940 la duda relativa á la naturaleza del contrato cuando parte del precio consiste tambien en una cosa y no en dinero; porque la regla consignada en dicho artículo, no carece de importancia si se atiende á que son muy diversas las obligaciones de los deudores de especie, como lo son ambos contratantes en el caso de permuta, y los deudores de género á cuya categoría pertenece el deudor del precio en el contrato de venta.—N. de los EE.

2. Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día ó lugar determinado, ó el que fije un tercero.—Fijado el pre-

En cuanto al arbitrio de persona determinada y el párrafo 2 está conforme con el 1592 Frances, 1598 Sardo, 1501 Holandes, 1437 Napolitano, 1440 de la Luisiana.

"Hujusmodi emptio, quanti tu eum emitte, quantum pretii in arca habeo, valet: nec enim incertum est pretium tam evidenti venditione; magis enim ignoratur quanti emitte sit quam in rei veritate incertum est," ley 7, párrafo 1, tit. 1, libro 18 del Digesto. La ley 15, tit. 38, lib. 4 del Código, permite dejar el señalamiento al arbitrio de un tercero determinado y añade: "Sin autem vel ipse voluerit vel non potuerit pretium definire, pro nihilo esse venditionem, quasi nullo pretio statuto." Lo mismo dice en el párrafo 1, título 24, libro 3, Instituciones, y en las leyes 9 y 10, título 5, Partida 5.

Con referencia á otra cosa cierta. Los ejemplos y la razon de esto, se encuentran en la citada ley Romana 7 y 10 de Partida: el precio en tales casos es cierto *in rei veritate*, aunque las partes la ignoren y *quoe per rerum naturam sunt certa, non morantur obligationem, licet apud nos incerta sint,* párrafo 6, título 16, libro 3, Instituciones, y ley 12, título 11, Partida 5.

Al arbitrio de persona determinada. Si basta que el precio sea cierto con referencia á cosa cierta, aunque ignorada de las partes ¿por qué no ha de bastar cuando puede serlo con referencia á persona determinada, en quien ellas depositan su confianza? En el primer caso, obran, por decirlo así, á ciegas, remitiéndose á una cosa absolutamente ignorada de los dos, ó lo que es peor, sabida

por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de comun consentimiento.—Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.—Arts. 2941 á 2943, tit. 18, lib. 3, cap. 1 del cód. civ. vigente.

La comision dice que en los artículos 2941 á 2943 quiso que se conservara en parte la prescripcion de la ley 9ª, tit. 5ª part. 5ª, imprimiendo lo relativo al caso en que la designacion hecha por un tercero parezca injusta; porque este caso debe resolverse conforme á los artículos 3022 y 3023 que fijan las condiciones que deben concurrir para que la compra pueda rescindirse por causa de lesion.—N. de los EE.

tan solamente de una de ellas: en el segundo, hay eleccion é igualdad.

Pero no puede dejarse la fijacion del precio al arbitrio de un tercero incierto, porque podrian las partes no avenirse nunca en su designacion, y seguramente no se avendria la que quisiese eludir el contrato.

No quiere: ó no puede. Sucede en este caso lo que en los arriba mencionados; cuando no se encuentra dinero en el arca, ó la cosa no fué comprada, sino donada, no resultando en todos ellos precio cierto ni aun incierto, el contrato es ineficaz. Ley 37, título 1, libro 18 del Digesto y 10, título 5, Partida 5. Y no podrá una de las partes compeler á la otra al nombramiento de otro tercero, porque puede no tener en ningun otro la confianza que le impelió al nombramiento del primero: vé el artículo 1532.

Algun autor respetable opina que es válida la venta cuando se hace por el precio que dén á la cosa peritos que nombrarán las partes; y equipara á este caso, aunque solo se diga *por su justo precio, por lo que se estime*; como que han querido referirse á la estimacion por peritos.

La opinion contraria ha sido la comun y recibida hasta ahora, y yo me inclino á ella.

De la citada ley 15, título 38, libro 4 del Código, aparece que hubo grandes dificultades, *magna dubitatio exorta es in multis antiquae prudentiae cultoribus*, para admitir que pudiera dejarse el señalamiento del precio aun al arbitrio de persona determinada; y la excepcion, hecha en este solo caso por la confianza en la persona, no debe extenderse á otras inciertas y desconocidas que pueden discrepar mucho en el justiprecio de la cosa.

Confieso no obstante, que la opinion contraria puede hallar apoyo en la ley 16, párrafo 9, título 1, libro 20 del Digesto, en que se considera válida y como condicional la venta de una cosa hipotecada, ó dada en prenda con este pacto: "Si no se me pagare para tal dia, *jure emptoris possidebo rem justo pretio tunc aestimandam*."

Esta cuestion dudosa en Derecho Roma-

no, queda cortada por este y el siguiente artículo.

"Si la persona determinada señalare un precio manifiestamente excesivo ó diminuto, podrá la parte agraviada recurrir al juez para que lo reforme?"

Segun la citada ley 15 [del Código y el párrafo 1, título 24, libro 3, Instituciones; no; *Omnimodo secundum ejus aestimatione n, pretium persolvatur*.

Sin embargo, los autores concedian este recurso por consideraciones de equidad, aunque la lesion no excediera de la mitad del justo precio.

Nosotros, que rechazamos la rescision por causa de lesion, aunque esta sea enormísima, tenemos tambien que rechazar todo recurso en este caso.

"¿Se puede dejar al arbitrio de un tercero la designacion de la parte de terreno que ha sido vendida en uno de mayor cabida?"

Por ejemplo, yo compro veinte fanegas de una pieza de cabida de sesenta, por precio cierto, y se deja al arbitrio de Pedro que señale en qué parte de la pieza las debo tomar.

Esta cuestion está resuelta afirmativamente por el tribunal de Casacion, y así debia ser, porque hay consentimiento y certeza en el precio y en la cosa: ménos es lo que aquí se deja al arbitrio del tercero, que el señalamiento del precio: lo mismo deberá decirse en casos parecidos, como si se venden en tres mil reales cualquiera de mis caballos, el que Pedro elija ó designe: la cosa podrá á rigor llamarse incierta; pero está encerrada en *cosas ciertas*.

ARTICULO 1370.

Tambien basta para que el precio se tenga por cierto en la venta de granos, caldos y demas cosas fungibles, que se señale el que la cosa vendida tenga en tal dia ó mercado, ó un tanto mayor ó menor que este con tal que sea cierto (1).

1. El precio de frutos y cereales vendidos al fiado, á personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos

1599 Sardo mucho mas conciso. Es una consecuencia de la primera parte del artículo anterior. Aunque el precio no sea en sí cierto y determinado, basta que se refiera *ad aliquod, ex quo possit certificari*.

Y de esto se infiere que puede venderse trigo, vino, aceite y otras cosas semejantes, al precio á que comunmente se venda la tal cosa en el mercado público tal dia ó tal tiempo.

ARTICULO 1371.

El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes (1).

Vé el artículo 979 y las leyes allí citadas: no puede quedar al arbitrio de las partes lo que es de la esencia de los contratos, ó el quedar, ó no, obligadas: vé el artículo 1539.

ARTICULO 1372.

La venta se perfecciona entre las partes y es obligatoria por el solo convenio de ellas en la cosa, y en el precio, aunque aquella no se haya entregado, ni este satisfecho (2).

gêneros tuvieren en el lugar en el periodo corrido de la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.—Art. 2944, tit. 18, cap. 1, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice: que la consideracion que merecen las clases menesterosas, que muchas veces se ven estrechadas á pedir semillas y cereales al fiado para pagarlos en la próxima cosecha, le hizo dictar el artículo 2944, poniendo como una tasa, y conforme con la equidad, la prevencion contenida en él.—N. de los EE.

1. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.—Art. 2945, tit. 18, lib. 3, cap. 1, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2. La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.—Art. 2946, tit. 18, lib. 3, cap. 1, cód. civ. vigente.

La comision dice que el artículo 2946 no es mas que una consecuencia rigorosa de la regla establecida en el artículo 1552 que previene que en las enagenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslacion de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradicion, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario.—N. de los EE.

Tom III

1583 Frances, repetido en todos los Códigos, y tomado del Derecho Romano: *Si id quod venierit, appareat: sic et pretium: perfecta est emptio*, ley 8, título 6, libro 18 del Digesto, y texto del título 14, libro 3, Instituciones; ley 1, título 5, Partida 5. En el artículo 1494 Holandes se dice lo mismo, pero en el siguiente 1495 se añade: "El comprador no adquiere la propiedad del objeto vendido sino despues que le ha sido entregado con arreglo á los artículos 667, 668 y 671". Vé el artículo 981 y lo en él expuesto, así como el 1375.

ARTICULO 1373.

La promesa de vender ó comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, equivale á un contrato perfecto de compra y venta; pero para serválida deberá estar hecha en escritura pública, si la venta es de bienes inmuebles (1).

1589 Frances, 1595 Sardo, que exige escritura en la promesa de venta de bienes inmuebles, porque la exige en la venta de los mismos; 1436 Napolitano. El 936 Aus-

1. Para que la simple promesa de compra-venta tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida; si es raiz ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio.—Art. 2947, tit. 18, lib. 3, cap. 1, cód. civ. vigente.

La comision dice: que la simple promesa de venta, produce, sin duda, una obligacion exigible conforme al derecho natural; porque nada importa que no se haya designado el precio, supuesto que este requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa, toda vez que su determinacion deberá tener efecto al formalizarse el contrato: pero pudiendo muy bien suceder, que una persona prometiera á otra que en el caso de vender su casa, lo haria á ella con preferencia á cualquiera otra y llegada la vez eludiera la promesa exajerando inmoderadamente el precio para retraerle entrar en concurrencia, quiso la citada comision evitar este mal y por lo mismo determinó en el artículo 2947 que en todo caso, para que la simple promesa de venta tenga efectos legales se ha de fijar el precio; pues en caso contrario no habria sino una obligacion de mero derecho natural, cuyo cumplimiento quedará confiado á la conciencia y honor del que lo ha contraido.—N. de los EE.

36