

si el vendedor digesse: vendote esta casa por cuanto tú quisieres ó por cuanto yo quisiere, la vendida en tal manera fecha, non valdria.

Pero ¿qué es precio cierto?

En primer lugar, el precio es cierto cuando los contratantes estipulan determinadamente la cosa objeto del contrato, y la cantidad numérica que se ha de entregar en equivalencia de aquélla.

En segundo lugar, el precio es cierto cuando se fija con relacion á otra cosa cierta; así dice la ley: «Acordándose el comprador ó el vendedor de vender el uno al otro alguna cosa por tantos dineros cuantos el comprador tuviese en alguna arca, saco, maleta ó otra cosa, valdrá la vendida, si fueren y fallados algunos dineros, quantos quier que sean; maguer non ouiese tantos cuantos podria ó valdria aquella cosa,» porque entonces el precio, por más que sea ignorado por las partes, existe ciertamente. «Mas si por aventura non fallassen y ninguno, non valdria la vendida, porque la vendida non se puede fazer sin precio.» También es el precio cierto con relacion á otra cosa cierta, cuando «un ome vendiere á otro alguna cosa auiniéndose ambos que la pudiesse auer el comprador por tanto precio, quanto la ouiera aquel que la vende,» siempre que «fallaren que la ovo comprado el que la vende assi. Mas si fallaren que la ouiera de donadío, ó que la avia ereditado, ó en otra manera que non fuesse por compra, non valdria la vendida.»

En tercer lugar, es el precio cierto cuando se deja su señalamiento al arbitrio de persona determinada; así, pues, «si el comprador ó el vendedor se auienen en otro ome alguno, metiéndolo en su mano que él señalasse el precio por cuanto sea vendida la cosa, señaladole aquel en cuya mano lo ponen, valdria la vendida.» Nótese que en este caso será preciso que el tercero que ha de fijar el precio, se nombre de una manera determinada, y por tanto, que no valdrá la vendida cuando únicamente se dejase la designacion del precio á la voluntad de un tercero, sin designar quién haya de ser éste; aunque sobre este punto nada dice nuestra ley, así lo entienden los autores, siguiendo en este caso la opinion de Justiniano, que prohibió esta forma de venta, porque podrian las partes no avenirse nunca en el nombramiento del tercero. No obstante, si otorgada la venta en esta forma hallaran las partes medio de ponerse de acuerdo respecto á la designacion de la persona,

no vemos inconveniente en que el contrato sea válido y se cumpla.

¿Podrá dejarse la fijacion del precio al arbitrio de dos peritos, reservándose cada una de las partes el nombramiento de uno de ellos?

Como de costumbre, unos autores han sostenido la afirmativa, y otros la negativa.

¿Podrá dejarse al arbitrio de un tercero la designacion de la cosa vendida, cuando el comprador y el vendedor hubieren convenido en vender un caballo ó una fanega de tierra? Esta cuestion, segun expresa Goyena, ha sido resuelta afirmativamente y con justicia, pues que la cosa podrá en rigor llamarse incierta, pero está encerrada en casos ciertos.

Por último, si la persona á quien se confió la designacion del precio lo señalase *desaguizado*, mucho mayor ó menor de lo que vale la cosa, debe ser enderezado segun albedrio de omes buenos. Y si dicha persona falleciera ántes de haber señalado el precio, queda ineficaz el contrato «é non valdria la vendida.»

Artículo 1465.—El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

## ORÍGENES

Ley 9.ª, tit. V, Partida 5.ª

## JURISPRUDENCIA

Entre el precio de un contrato de venta y la indemnizacion de perjuicios no hay identidad, ni áun la menor analogía, y por lo tanto es inaplicable al caso en que se trate de fijar dicha indemnizacion lo dispuesto en la ley 9.ª, tit. V, Partida 5.ª, sobre nulidad de las ventas en que se deja á la voluntad de una de las partes la designacion del precio (Sent. 8 Noviembre 1865).

## COMENTARIO

Cuando alguno de los contratantes se reserva el derecho ó facultad de señalar el precio, no puede decirse con verdad que éste es cierto, y por consiguiente que haya contrato de compraventa. Así lo declara la ley al decir *ca si el vendedor digesse: vendote esta cosa por cuanto tú quisieres, ó por cuanto yo quisiere, la vendida en tal manera fecha non valdria.*

Artículo 1466.—No existiendo acuerdo entre comprador y vendedor respecto de la

cosa y del precio, y siendo por consiguiente una y otro inciertos, no vale la venta, salvo si el vendedor entendiese que el precio estipulado era menor que el ofrecido por el comprador.

## ORÍGENES

Ley 20, tit. V, Partida 5.ª

## JURISPRUDENCIA

Toda vez que sean ciertos en la venta el precio y la cosa vendida, no es necesario que ésta se describa específica y detalladamente (Sentencia 10 Noviembre 1866).

En caso de existir en un contrato de venta la falta de consentimiento por parte del comprador, no es al vendedor á quien corresponde reclamar dicha falta, sino al nuevo comprador ó sus herederos (Sent. 23 Noviembre 1867).

Cuando la subasta de una finca se anuncia por una cantidad determinada y sin sujecion á medida, designándose sus linderos, se entiende que la venta se ha hecho á cuerpo cierto (Sentencias 8 Abril 1865 y 11 Noviembre 1870).

No acreditándose que la venta de un solar se hizo á cuerpo cierto, es claro que hay que convenir que se enajenó por cierto y determinado número de piés (Sent. 9 Abril 1870).

Cuando por falta de postores á todas las fincas que se sacan á subasta, y consentida la re-tasa de ellas por dicha razon, no se presenta reclamacion alguna por los interesados, en el concepto de que no se vendan sino reunidas, es evidente que no se falta á la conformidad y asentimiento con que por parte de dichos interesados se habian sacado á subasta todas y cada una de las fincas, por aprobarse la venta de las á que se hizo postura (Sent. 7 Febrero 1873).

## COMENTARIO

Lo dispuesto en este artículo es consecuencia obligada de lo que dejamos consignado, acerca de la necesidad del consentimiento *en uno* de las partes sobre la cosa objeto de la compraventa y del precio que por ella ha de abonar el comprador.

No habiendo consentimiento *en uno* respecto de aquellos dos extremos, la cosa y el precio son inciertos, esto es, no existe verdadero contrato.

Hay, sin embargo, una excepcion, muy digna de tenerse en cuenta.

TOMO II

Dice la ley que comentamos: «Acordarse de-uen en el precio el comprador é el vendedor. Ca si desacordassen diziendo el vendedor que el precio fué mayor de lo que otorgasse el comprador, non valdria la vendida. Esto seria, como si dixesse el vendedor que auia uendido la cosa por cient marauedis, é el comprador dixesse que non mas de por cincuenta, é non se pudiesse ende saber la verdad. Mas si desacordassen diziendo el vendedor que el precio era menor de lo que dezia el comprador, estonce valdria la vendida...»

La razon de este precepto se apercibe desde luégo, sin necesidad de otra explicacion.

Artículo 1467.—Mediando arras ó señal podrá rescindirse el contrato por el hecho de allanarse el comprador á perderlas, ó el vendedor á devolverlas duplicadas, á no ser que se hubiesen entregado como parte de precio, en cuyo caso no podrá rescindirse el contrato.

## ORÍGENES

Ley 4.ª, tit. IV, lib. V, Fuero Juzgo.

Ley 2.ª, tit. X, lib. III, Fuero Real.

Ley 7.ª, tit. V, Partida 5.ª

## CONCORDANCIAS

Concuerta con: Ley 17, tit. XXI, lib. IV, Código.—Leyes del tit. XXIV, lib. III, Instituciones.

## JURISPRUDENCIA

Si por el comprador se entrega al vendedor alguna cantidad como señal y parte de pago del precio total, ninguno de los contrayentes puede dejar de cumplir lo pactado ni deshacer la venta, segun expresamente ordena la ley 7.ª, título V, Partida 5.ª (Sent. 11 Abril 1864.)

También es ineludible el cumplimiento del contrato así celebrado, conforme á lo que prescribe la ley 1.ª, tit. I, lib. X, Nov. Rec. (Id. id. id.)

La cantidad que depositan los postores á una cosa que se vende en pública subasta, en garantía del cumplimiento de su compromiso, no puede reputarse como señal ó arras (Sent. 19 Abril 1865).

## COMENTARIO

Entiéndese por arras, aparte de la significacion que á esta palabra se le atribuye tratándose del matrimonio, toda cantidad, prenda ó se-

ñal que se entrega en garantía del cumplimiento de una obligación contraída. Sin embargo, las cantidades que los postores á una subasta depositan como garantía no se reputan como arras, segun declaracion del Tribunal Supremo.

Median más ordinariamente las arras en el contrato de compra-venta, y suele darlas el comprador al vendedor en seguridad de que no deshará la vendida; mas con la particularidad de que, dadas por el comprador, ligan del mismo modo á éste que al vendedor.

Las arras pueden darse simplemente como señal ó como parte del precio. En el primer caso tiene natural aplicacion lo que se dispone en nuestro artículo respecto de la pérdida y devolución de las arras segun los casos.

La mayor dificultad está en distinguir si las arras se han entregado en el primero ó en el segundo concepto. Con arreglo al texto explicito de la ley, la dificultad se vence fácilmente; pues entregada la cantidad ó prenda sin indicar en qué concepto se dan, se entenderá que es en el de señal, y solamente cuando el comprador dió la señal diciendo que *la daua por señal é parte del precio ó por otorgamiento*, se reputarán dadas en este segundo modo. Es decir, que para ello se necesita la manifestacion clara y terminante del que entrega las arras.

En el primer caso la venta puede rescindirse, y las arras serán la pena de esta falta. Si las rescinde el comprador, pierde la cantidad que en señal entregó: si las rescinde el vendedor, deberá restituirlas dobladas.

En el segundo caso, como que la cantidad entregada lo fué en concepto de parte del precio, no es posible la rescision.

## CAPÍTULO II

### QUIÉNES PUEDEN COMPRAR Y VENDER

Artículo 1469.—Pueden celebrar el contrato de compra y venta todas las personas á quienes la ley permite obligarse, salvas las modificaciones contenidas en los artículos siguientes.

#### ORÍGENES

Ley 2.<sup>a</sup>, tit. V, Partida 5.<sup>a</sup>

Artículo 1468.—Nadie puede ser obligado á vender sus bienes ó parte de ellos contra su voluntad, si no es por causa justificada de utilidad pública, con arreglo á las leyes especiales en la materia.

#### ORÍGENES

Ley 3.<sup>a</sup>, tit. V, Partida 5.<sup>a</sup>

Art. 10, Constitución de 1876.

#### COMENTARIO

El respeto al sagrado derecho de propiedad exige que nadie pueda verse compelido á enajenar sus cosas contra su voluntad.

Por consiguiente, toda venta que se haga por fuerza ó miedo será nula, como que falta en ella el requisito más indispensable para la validez de los actos humanos, cual es el consentimiento de alguno de los que contraen.

Análogo efecto que la fuerza y el miedo produce la presion que puede ejercer el poder público, compeliendo á los ciudadanos á enajenar sus cosas.

La ley no ha podido sancionar ninguna clase de atentados de esta especie.

Así es que la ley de Partida declaró nulas todas las ventas en que intervinieren aquellos defectos de consentimiento. El precepto constitucional, por otra parte, sanciona la misma regla, que tiene su desarrollo y complemento necesario en la ley de expropiacion forzosa por causa de utilidad pública.

#### CONCORDANCIAS

Concuerdá sustancialmente con: Art. 1594, Cód. Francia.—1559 Portugal.—1456 Italia.—2120 Luisiana.—Art. 2.<sup>o</sup>, lib. IV, cap. III, Baviera.—1588 Bolivia.—1124 Vaud.—1239 Neuchatel.—Ley 13, tit. I, lib. XIX, Digesto.—Leyes del tit. XIX, lib. III, Instituciones.

#### JURISPRUDENCIA

Son válidas las ventas de bienes raíces hechas por menores de edad, cuando fingén ser mayores de veinticinco años, y por las circunstancias de estar próximos á esa edad, ser casados y tener la administracion de sus bienes, ú otras especiales que en los mismos concurren, puedan creer los que intervienen en el contrato que son mayores de edad (Sent. 27 Abril 1860).

Al determinar la ley 17, tit. XVI, Partida 6.<sup>a</sup>, que sean válidos los contratos beneficiosos á los menores, se refiere al caso en que éstos sean los compradores, y no al en que se enajenen fincas de huérfanos, lo cual no puede hacerse sinó por los motivos y con las formalidades que exige la ley 18 del mismo título y Partida, y en el tit. XIII de la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 11 Mayo 1861).

Siendo circunstancia esencial del contrato de compra-venta el consentimiento, el que no puede prestarle no tiene aptitud para celebrarlo válidamente (Sent. 17 Setiembre 1863).

Celebrado un contrato de venta por personas que tenían capacidad para contratar, estando la cosa vendida en el comercio y circulacion, y siendo cierto su precio, dicho contrato es válido y eficaz, con arreglo á lo que prescriben las leyes 1.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, tit. V, Partida 5.<sup>a</sup>, y la sentencia que así lo reconoce, no infringe la doctrina legal que declara nulos los contratos que se oponen á las buenas costumbres y los en que se utiliza un lucro que excede al valor de la cantidad empleada (Sent. 18 Febrero 1863).

Siendo principio legal que el padre de familia puede adquirir por sí, por su mujer, por sus hijos, y aun por sus criados, con tal que expresa ó tácitamente acepte las consecuencias de los contratos que éstos celebren, aun cuando una venta se haga á favor de una mujer casada, sin licencia de su marido, no pidiendo éste la nulidad, que es á quien únicamente compete la accion, surte todos sus efectos legales (Sentencia 27 Junio 1866).

Por la ley 2.<sup>a</sup>, tit. V, Partida 5.<sup>a</sup>, se establece que puedan comprar y vender sólo aquellos que pueden obligarse uno á otro, añadiendo que por lo mismo no puede verificarse este contrato entre el padre y el hijo, mientras esté en su poder, salvo en lo tocante al peculio castrense (Sent. 26 Enero 1867).

Lo preceptuado en las leyes 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, título V, Partida 5.<sup>a</sup>, y el principio de que los bienes que están en propiedad privada son de la

libre disposicion de aquellos á quienes pertenecen, sólo deben entenderse cuando las ventas hechas del modo que dichas leyes previenen no tienen vicio ninguno que las invalide (Sentencia 17 Mayo 1869).

Para adquirir con seguridad bienes inmuebles ó derechos reales, es indispensable, no sólo que el vendedor sea dueño de ellos, sinó que tenga capacidad civil para enajenarlos: y declarada nula la enajenacion, queda tambien anulada su inscripcion en el Registro de la propiedad, segun dispone el art. 33 de la ley Hipotecaria, favoreciendo al tercero la excepcion del art. 34 de la misma, cuando los vendedores aparecen en el Registro con derecho para enajenar válidamente (Sent. 30 Diciembre 1875).

#### COMENTARIO

Todo aquel que puede contratar, puede tambien celebrar el contrato de compra y venta.

Esta es la regla general vigente acerca de la capacidad legal para celebrar este contrato.

Las excepciones son de dos clases. Una se refiere á los generalmente incapacitados para contratar, los cuales tampoco podrán celebrar este contrato. De esta clase de excepciones no necesitamos ocuparnos; en el lugar correspondiente dejamos explicada la doctrina vigente en la materia. Las otras son peculiares á este contrato y forman la materia del artículo siguiente.

Artículo 1470.—Ademas de las personas comprendidas en las prohibiciones generales para contratar, tienen prohibicion para celebrar el contrato de compra y venta:

1.<sup>o</sup> El padre con el hijo sujeto á su potestad, á no ser en cuanto á los bienes de éste, para cuya administracion y usufructo se le reputa emancipado, con arreglo á los artículos 211, 212 y 213 (a).

2.<sup>o</sup> Los comprendidos en los artículos 261, 263, 1068 y 1609, y cualesquier otros administradores legales, á no ser en los casos y modos que en los mismos artículos se determinan (b).

3.<sup>o</sup> Los jueces, respecto de aquellas cosas que se venden por su mandato en pública subasta. Tampoco pueden comprar bienes inmuebles en territorio de su jurisdiccion.