

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.^a, tit. V, Partida 5.^a

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.^a, tit. V, Partida 5.^a

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.^o, lib. IV, cap. III, Baviera.—1588 Bolivia.—1124 Vaud.—1239 Neuchâtel.—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.^a, 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.^a, 6.^a y 9.^a, tit. V, Partida 5.^a, 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.^a, tit. V, Partida 5.^a, 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.^a, 2.^a, 6.^a y 9.^a, título V, Partida 5.^a, 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.^o 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.^o 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.^o 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.

ORÍGENES

(a) Ley 2.^a, tit. V, Partida 5.^a
 (b) Ley 1.^a, tit. XII, lib. X, Nov. Rec.
 Véanse los orígenes de los artículos que se citan.

(c) Ley 5.^a, tit. V, Partida 5.^a
 Ley 4.^a, tit. XIV, lib. V, Nov. Rec.
 Ley 3.^a, tit. XI, lib. VII, Nov. Rec.
 Art. 415, Código penal.

COMENTARIO

«Lo que vendiese el padre al hijo que tiene en poder, ó el hijo al padre, non valdria, porque non pueden fazer obligacion entre si. Ca como quier que sean dos personas segun natura, segun derecho son contadas por una. Mas si el hijo ouiesse de aquellas ganancias que son llamadas castrenses, vel cuasi-castrenses, de tales cosas bien podria fazer vendida á su padre.» Aunque la ley de Partida no exceptúa de esta incapacidad más que los contratos que versen sobre bienes castrenses y cuasi-castrenses, parece lógico hacerlo extensivo á los demas bienes respecto de los cuales el hijo se considera como emancipado, con arreglo á los arts. 66 y 67 de la ley de Matrimonio civil.

El párr. 2.^o del artículo que comentamos, más que á incapacidad absoluta para celebrar el contrato de compra-venta, confirma ciertas limitaciones, consistentes en determinadas formalidades que es preciso llenar para que los contratos celebrados no se anulen. Se refieren á los tutores y curadores y á los albaceas ó testamentarios, á no ser con la competente autorización judicial los primeros, ó habiendo sido habilitados expresamente para ello por el testador los segundos.

Ademas de la prohibicion que en los citados artículos se consigna, la ley 1.^a, tit. XII, lib. X, Nov. Rec., hizo general el precepto, extendiéndolo á cualesquiera administradores legales.

En cuanto á la prohibicion que atañe á los jueces, es, como dice Goyena, una consecuencia de los principios religiosos que velan sobre la santidad del ministerio judicial; así es que tanto las leyes de Partida como las recopiladas y

el Código penal, de acuerdo con ellas, consignan la prohibicion, así de ejercer comercio ó tráfico de cualquier especie, como comprar aquellas cosas que se vendiesen en las almonedas que se fizieren por mandato de nuestros... así como tampoco pueden, con arreglo á las Partidas, comprar ereditamiento, ni casas, él ni otro por él, ni otrosi ninguno de su compañía en aquella tierra, ni en aquel lugar sobre que son apoderados; cuya prohibicion, referente á los Adelantados, consigna á su vez la Recopilacion en cuanto á los Corregidores, cargos que hoy no existen; pero refiriéndose aquéllas á los encargados de administrar justicia, las entienden los autores como subsistentes con relacion á los jueces.

Artículo 1471.—Nadie puede comprar á los criados aquellas cosas que se debe suponer pertenecen al servicio de la casa en que estuvieren empleados, ó fueren de la propiedad de sus amos.

ORÍGENES

Ley 6.^a, tit. XII, lib. X, Nov. Rec. (1565).

COMENTARIO

Otra prohibicion, si bien de ménos importancia, consignan las leyes recopiladas. A ella se refiere el presente artículo. «Mandamos que ninguna persona sea osada de comprar, ni compre de criado ó criada que sirviere á otro, cosas de vianda y comer, ni cebada, ni paja, ni leña, ni otras cosas de servicio y alhajas de casa; y que el que las comprare en cualquier manera, que sea habido por encubridor de hurto.»

La primera parte de la ley, en cuanto prohíbe la compra de cosas que deban suponerse del servicio ó propiedad de los amos, no parece que deba entenderse derogada. Mas en cuanto á que los compradores de tales cosas hayan de ser tenidos por encubridores de hurto, dudamos que semejante precepto pueda sustentarse como vigente despues del Código penal que define y explica quiénes son encubridores.

CAPÍTULO III

DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO CUANDO SE HA PERDIDO LA COSA VENDIDA

COMENTARIO

Artículo 1472.—Si al tiempo de celebrarse la venta se había perdido la cosa en su totalidad, como si vendido un edificio se destruyere conservándose únicamente el solar, si lo ignora el comprador, queda sin efecto el contrato: teniendo noticia el vendedor de la destruccion de la cosa, deberá abonar al comprador todos los daños que se le ocasionen.

Es válida la venta si sólo el comprador conocía la pérdida de la cosa.

Lo mismo se observará cuando la cosa se perdiere en su mayor parte, á ménos que el comprador prefiera reclamar la parte conservada, abonando su precio.

Pero si se ha perdido sólo en su menor parte, subsiste el contrato, rebajándose el precio en proporcion á la pérdida, y si el vendedor obró á sabiendas, deberá abonar los daños que se originen al comprador.

ORÍGENES

Ley 14, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Si bien es válida la venta de casa ó de otro edificio destruído ó deteriorado en su menor parte, ignorándolo ambos contrayentes, pero rebajándose de su precio lo que vale de ménos, segun la ley 14, tit. V, Partida 5.^a, no tiene, sin embargo, lugar esta indemnizacion, con arreglo á la misma ley, cuando se establece en el contrato el pacto expreso de que la venta se verifica en el estado en que la finca se encuentre, y fuese aceptado este pacto por el comprador (Sentencia 17 Marzo 1864).

Puede suceder que al tiempo de celebrarse la venta, la cosa sobre que recaía el consentimiento haya dejado de existir; en este caso falta uno de los tres requisitos indispensables á este contrato: la cosa. Por eso el contrato queda sin efecto, ó, hablando con más propiedad, no hay contrato. Pero puede suceder una de dos cosas: ó al tiempo de celebrarse el contrato ignoraba el vendedor que la cosa hubiere perecido, ó no lo ignoraba. Si lo primero, el contrato es nulo, sin otras consecuencias: si lo segundo, ademas de ser nulo el contrato, deberá el vendedor indemnizar al comprador de los daños y perjuicios que se le ocasionen, puesto que en este caso el vendedor obró de mala fe, vendiendo aquello que sabía que no poseía ya ni existía.

La regla anterior tiene aplicacion, no sólo en el caso de que la cosa objeto del contrato se hubiese perdido, quemado ó desaparecido por completo, sinó tambien cuando la cosa vendida fuese quemada ó derribada la mayor parte della.

Por el contrario, si fuese la menor parte della quemada ó derribada, estonce valdria la vendida: pero deuen fazer sacar del precio quanto asmaren que vale la cosa menos por razon de aquello que era quemado ó derribado á la sazón que fué fecha la compra. Esto es en el caso de que el vendedor ignorase la pérdida, pues si la conocía y la ocultó, deberá abonar al comprador que lo ignoraba los menoscabos y los daños que vinieren por esta razon.

Por último, debemos hacer constar que las indemnizaciones á que se refiere la ley que comentamos no tienen lugar ni pueden exigirse cuando se establece en el contrato el pacto expreso de que la venta se verifica en el estado en que la finca se encuentre, y es aceptado por el comprador, segun ha declarado terminantemente el Supremo Tribunal en fallo de 17 de Marzo de 1864.