persona á quien se refiere, es preciso hacer constar en la escritura la legítima personalidad de aquel, para lo que deberá exhibir en el acto el poder con el objeto de que se una original al registro y se inserte testimonio literal en las copias, en cuyo caso la cláusula que estamos examinando se redactará en estos términos:

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, compareció don N. de N., mayor de edad y vecino de la misma, en calidad de apoderado legítimo de don N., vecino de tal parte, y en virtud de poder otorgado por el mismo ante tal escribano con tal fecha y que queda unido á este registro, de lo que y de ser bastante para el otorgamiento de este acto doy fé, y haciendo uso de las facultades que en él se le confieren, dijo, etc.

§ 13.°

De lo mismo cuando el otorgante es una corporación.

Siendo una corporación la que ha de celebrar el contrato, debe otorgarse la escritura por la mayor parte de los individuos que la componen ó por la de los encargados de su gobierno y dirección, siendo sobre negocio que les competa con arreglo á sus estatutos, constituciones ó reglamentos, expresándose en este caso el cargo que en la corporación tiene cada uno de los otorgantes, quienes en ambos casos deben dar caución de que los ausentes ó la corporación que dirigen tendrán por válida y legítima la escritura, así como el acto que en ella se consigna. Lo que se redactará en la forma siguiente:

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito

escribano.... comparecieron los señores don N., presidente de tal corporación, don N., contador, don N., tesorero, don N., secretario. Todos cuatro individuos de ella, y por los expresados destinos vocales (ó individuos) de la junta directiva de la misma, de la que confesaron ser la mayor parte de que en la actualidad se compone, por sí propios y en representación de los demás que lo son al presente y lo fueren en lo futuro, por los que prestan voz y caución en forma, y haciendo uso de las facultades que les concede el artículo tal de las ordenanzas que dice así (se insertará): concuerda con su original que á este efecto me fué exhibido, de lo que doy fé, dijeron, etc.

Del mismo modo se extenderá cuando la otorga la misma corporación, expresándose los nombres de los presentes, la confesión que estos hacen de ser la mayor parte y la caución que prestan por los ausentes.

CAPÍTULO II.

DE LAS ESCRITURAS DE VENTA (1).

§ 1.°

Razón del método.

Habiendo expuesto en el capítulo anterior las nociones generales de las escrituras de contrato, pasemos á tratar del otorgamiento de las concernientes á cada contrato en particular, dando principio por la de los consensuales, entre los que se enumera en primer lugar el de compra y venta. Este es un contrato consensual, por el cual se conviene y concierta la trasmisión de una cosa por cierto precio. La escritura en que se extiende toma su nombre y se llama escritura de ven-

(1) Véase el Título XVIII, Libro 3°, del Código Civil de 1884, y el mismo Título, del mismo Libro, del de 1870.

ta. Son requisitos esenciales de este contrato, y por consiguiente también de la escritura en que se redacta, el consentimiento, la capacidad de los otorgantes, la cosa y el precio (1).

§ 2.°

Del consentimiento.

El contrato de venta es consensual, y por consiguiente se perfecciona desde el momento en que los contrayentes se convienen en la cosa y en el precio, á no ser que se hubiese pactado celebrar el contrato por medio de escritura pública ó privada. Cuando la venta fuere de cosa inmueble es también necesaria la escritura, no valiendo el contrato, no escriturando sino para obligar á las partes á otorgarla, pues la ley exige su otorgamiento para seguridad de la venta, no menos que del impuesto conocido con el nombre de alcabalas á que está sujeta, cuando es inmueble la cosa que le sirve de objeto. El consentimiento debe prestarse libremente, sin error, fuerza, dolo ó engaño, según hemos dicho en el párrafo 5.° del capítulo anterior. Así que, nadie puede ser compelido á comprar ni á vender sino en caso de verdadera utilidad pública, á la que debe ceder el interés privado, y aun entonces dando al que se forzase á vender la correspondiente indemnización (2). Por lo demás, la venta puede hacerse simplemente ó bajo condición, con respecto á la que debe tenerse presente la doctrina expuesta en el párrafo 9.° del citado capítulo.

(1) Leyes 9, 10 y 20, tít. 5, P. 5.
(2) Acta de reformas á la Constitución federal.—Art. 27 de la Constitución Mexicana de 1857.

§ 3.°

De la capacidad de los otorgantes.

Tienen capacidad para otorgar la escritura de venta las personas que pueden comprar y vender, cuales son las que tienen aptitud para contratar (1), y las que no están comprendidas en el número de aquellas á quienes la ley por razones especiales ha prohibido celebrar este contrato. Con arreglo al primer principio carecen de capacidad para otorgar esta escritura los hijos de familia sin licencia del padre, como sea con respecto á su peculio castrense y cuasicastrense, el menor, el loco, el pródigo y la mujer casada en los términos que tenemos referidos. Y con arreglo al segundo principio tienen prohibición los tutores, curadores, albaceas y administradores de otras personas y empleados en cualquier ramo de la administración pública, de comprar bienes algunos de los que administran, aun cuando la venta se haga en pública subasta (2). El marido con respecto á los bienes de la mujer, y al contrario, á no ser en los casos siguientes: 1.° cuando la compra no es hecha en fraude de la ley y por causa de donación: 2.° cuando por separación judicialmente decretada, cualquiera de los cónyuges cede ó vende al otro parte de sus bienes para pago de lo que deba; y 3.° cuando la mujer cede bienes á su marido en pago de una cantidad que le hubiere prometido por causa del matrimonio. Tampoco pueden comprar los jueces, ni sus oficiales, ni otro alguno de su compañía, heredad

(1) Ley 2, tít. 5, P. 5.
(2) Ley 1, tít. 12, libro 10 de la N. R.

alguna en el término sujeto á su jurisdicción (1). Asimismo está prohibido comprar en las almonedas á los ropavejeros y á toda persona los muebles y otras cosas, aunque sean de comer, que venden los criados, bajo la pena de ser castigado el comprador como encubridor de hurto (2).

§ 4.°

Sobre las cosas que pueden servir de objeto á este contrato.

El contrato de venta tiene por objeto según demuestra su definición, la entrega de una cosa. Estas pueden ser todas las que están en el comercio del hombre, tanto presentes como futuras, corporales como incorporales (3), y también la esperanza. Puede asimismo venderse la cosa ajena, pero sólo para el efecto de que la venta valga entre los contrayentes, pues ella no perjudica al verdadero dueño, quien tiene derecho para reclamar la cosa miéntras no esté prescrita. Según esto no pueden venderse las cosas destinadas al culto divino, sino en los casos de gran necesidad marcados en el derecho (4); los mármoles, la piedra, madera y demás materiales nuestros, que forman parte de un edificio (5); los venenos y mercancías nocivas, como no sea para medicamentos y en virtud de receta de facultativo conocido; las cosas hurtadas, las litigio-

(1) Ley 15, tít. 8, lib. 10 de la N. R.
(2) Ley 5, tít. 12, lib. 10 de la N. R.
(3) Ley 13, tít. 15, P. 5.
(4) Ley 1, tít. 14, P. 1, y 14, tít. 15, P. 5.
(5) Ley 16, tít. 5, P. 5.

sas (1), las cosas que se llaman estancadas y el derecho de suceder á una persona que todavía vive, cuya venta además de ser nula priva al vendedor del derecho de suceder en dicha herencia (2).

§ 5.°

Sobre el precio.

Los contrayentes por último deben convenirse en el precio, el cual debe necesariamente consistir en dinero (3), porque si consiste en otra cosa, el contrato no es de venta, sino de permuta, y demás deben concurrir en el precio los siguientes requisitos. En primer lugar debe ser *verdadero*, de modo que si sólo es nominal, como por ejemplo, te vendo la cosa en un duro, no es válido el contrato sino por vía de donación. Debe además ser justo, esto es, proporcionado al valor ó estimación de la cosa, porque de lo contrario puede rescindirse la venta por la lesión enorme ó enormísima que tiene lugar en aquella cuando alguno de los contrayentes es perjudicado en algo más, y esta cuando lo es en mucho más de la mitad del justo precio, remedio que dura cuatro años (4), y que no se concede á los expertos en sus oficios, que toman obras á estajo, porque ellos no pueden alegar dicho engaño (5). Y finalmente, el precio debe ser cierto, bien por sí mis-

(1) Leyes 13, 14, 15 y 16 del tít. 7, P. 3.
(2) Ley 13, tít. 5, P. 5.
(3) Ley 9, tít. 5, P. 5.
(4) Ley 13, tít. 1, lib. 10 de la N. R.
(5) Ley 4, tít. 1, lib. 10 de la N. R.

mo, bien por relación á otra cantidad, como cuando se vende por lo que costó ó por el dinero que se tiene en el arca, en cuyos dos últimos casos no encontrándose dinero en el arca del vendedor, ó no habiendo éste adquirido la cosa sino por donación ó herencia ú otro título lucrativo, claudicaría la venta por falta de precio (1). Por esta misma razón de haber de ser cierto, no puede ponerse en la voluntad y arbitrio de alguno de los contrayentes, pero bien puede dejarse por convenio de ambos al arbitrio de un tercero, y la valuación que éste hiciere, habrá de observarse, á no ser que fuese desproporcionada é injusta, pues entonces debe regularse por hombres buenos, ó por el juez; y si el tercero no quisiere ó no pudiese hacer la estimación, no habría venta por no haber precio (2).

§ 6.°

Efectos de este contrato.

La venta es un contrato bilateral, que produce en ambos contrayentes respectivamente obligaciones, derechos y acciones para reclamar estos y exigir el cumplimiento de aquellas. Veamos cuáles son las obligaciones del vendedor: éstas pueden reducirse á dos, la entrega de la cosa y la evicción y saneamiento de ella. Así pues, perfeccionada la venta, el vendedor está obligado á entregar al comprador la cosa vendida con todo lo accesorio á ella y lo que está destinado para el uso perpétuo ó permanente de la misma, en el

(1) Ley 10, tít. 5, P. 5.
(2) Ley 9, tít. 5, P. 3.

lugar ó sitio designado, y á falta de esta designación en el punto en que aquella se hallase al tiempo de la celebración del contrato, siendo de cuenta suya, si no se estipula lo contrario, los gastos de la entrega. Esta obligación de entregar la cosa, cesa si el comprador no le da el precio en el acto de la entrega, siempre que el primero no le hubiere concedido algún plazo para pagar, sobre cuyas ventas al fiado debe advertirse que está prohibido celebrarlas con los hijos de familia, menores y estudiantes sin licencia de sus padres, curadores ó encargados, bajo la pena de nulidad de contrato, de las fianzas y demás seguridades, en cuya pena también incurren los que vendieren al fiado á cualquiera persona, mayor ó menor de edad, para cuando se casare, heredare ó sucediere en algún mayorazgo (1). El vendedor tiene también la obligación de manifestar los vicios, defectos ó cargas de la cosa que vende. Si no lo manifestare, tiene el comprador derecho dentro de seis meses contados desde que tuviere de ello noticia para devolver la cosa al vendedor y reclamar el precio que hubiere entregado y la indemnización de daños, para lo cual se le concede la acción que se llama *redibitoria*. Y si dejase pasar sin ejercitarla el referido término, la venta se hace válida; pero hasta cumplir un año puede hacerse uso de otra acción, que se denomina *cuantiminoris*, para pedir que el vendedor le restituya la parte del precio que valía de menos la cosa por razón del vicio ocultado (2). Gregorio López en la glosa 1.ª de la ley 65 citada dice: que los vi-

(1) Ley 17, tít. 1, y la 1, tít. 8, lib. 10 de la N. R.
(2) Leyes 63 y 65, tít. 5, P. 5.

cios de los predios que se han ocultado, pueden reclamarse perpetuamente por la acción *ex empto* ó de compra. La otra obligación que dijimos tiene el vendedor, es la de quedar responsable al saneamiento, es decir, á resarcir todos los daños y perjuicios que se irrogaren al comprador de resultas de lo que propiamente se llama evicción, que es de ser despojado de ella por sentencia judicial. Por razón de esta obligación que es una circunstancia natural de la venta y demás contratos onerosos, tiene derecho el comprador que fuese despojado de la cosa y que hubiere hecho saber el pleito al vendedor lo más tarde ántes de la publicación de probanzas, á exigir de éste: 1.° la restitución del precio: 2.° la de los frutos en caso de haber sido condenado á devolverlos al dueño verdadero que le ha vencido en el juicio: 3.° las costas y gastos causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento: 4.° los demás gastos y perjuicios que se le causaren con motivo del despojo (1). Expuestas las obligaciones del vendedor, réstanos hablar de las del comprador. La principal de ellas es la de pagar el precio en el lugar ó punto donde se hubiese estipulado, y no habiéndose designado, en el que debía hacerse la entrega de la cosa. Además, si fuere moroso en el cumplimiento de esta obligación, debe satisfacer al vendedor el interés legal del precio desde que recibe la cosa hasta que verifica la entrega de éste en los casos de haberse ántes estipulado al tiempo de la celebración del contrato, de ser fructífera la cosa vendida y entregada, y de no sa-

(1) Leyes 6 y 7, tít. 10; 3 del Fuero Real, y 13, 36 y 36, tít. 5, P. 5,

tisfacerla á pesar de habérselo exigido el vendedor, en cuyo último caso el interés corre desde la intimación hecha por éste. Finalmente, los contrayentes están obligados á guardar los pactos lícitos en que se hubieren convenido al tiempo de la celebración del contrato.

§ 7.°

Sobre el modo en que debe verificarse la venta de bienes de menores.

Los bienes muebles de los menores pueden venderse con sólo licencia ó consentimiento de los tutores y curadores, quienes deben siempre procurar hacerlo en utilidad y provecho de aquellos (1). Mas para la venta de los raíces ó muebles preciosos que puedan con facilidad conservarse, además de la licencia de los tutores y curadores, es absolutamente preciso, bajo de la pena de nulidad, el permiso ó decreto del juez, prévia información de necesidad ó utilidad, como la que existe cuando la venta se hace para pagar deudas, dotar alguna huérfana, contraer matrimonio el menor ú otra cosa semejante. Y aun con todo esto la venta debe hacerse en pública subasta, en el término de treinta días (2). Todo lo expuesto deberá hacerse constar en la escritura que con motivo de esta venta se otorgue. Las mismas solemnidades se requieren para la validez de la venta de bienes de los locos, y demás personas que por causas especiales están sujetas

(1) Ley 8, tít. 19, P. 5.

(2) Leyes 59 y 60, tít. 18, P. 3; 18 tít. 16, P. 6 y 17, tít. 1, lib. 10 de la N. R.

á la curaduría ó disfrutan los privilegios de los menores.

§ 8.°

Sobre el modo en que debe verificarse la venta de los bienes de la mujer casada.

Los bienes dotales que se han entregado apreciados al marido, pueden ser enajenados libremente por éste, que, como hemos visto, es su único y verdadero dueño. Pero no puede verificar lo propio con los pertenecientes á la dote inestimada, los cuales debe restituir en la misma especie, disuelto que sea el matrimonio. Mas la mujer puede enajenarlos, así como también los extradotales, siempre que esté facultada por el marido, sin cuya licencia no puede celebrar ningún contrato, según hemos manifestado en el capítulo anterior. Esto no obstante, es doctrina recibida que deben rescindirse estas enajenaciones en cuanto consumen la mayor parte de la dote, con el objeto de evitar que la mujer quede indotada en perjuicio de la utilidad pública. Para dificultar semejantes rescisiones es conveniente que la mujer casada declare en la escritura que los bienes que vende ó enajena importan menos de la mitad de su dote, y jure ser su voluntad que valga dicha enajenación ó venta aun en el caso de que excediese de la expresada cantidad. De esta suerte se puede dar alguna más seguridad al contrato, á pesar de lo que sostienen en contrario autores sumamente respetables.

§ 9.°

Sobre el pacto de retrovendendo.

Todo pacto en que el comprador y vendedor se convengan al tiempo de la celebración de la venta, debe observarse y cumplirse, como no sea contrario á las leyes ó las buenas costumbres (1). Los pactos más usuales y frecuentes son el de *retrovendendo*, el llamado de la ley *comisoria* y el conocido con el nombre de *adición en el día*, de los cuales pasamos á tratar. Llámase pacto de *retrovendendo* el que al tiempo de la celebración de la venta se hace entre el comprador y el vendedor; estipulando que volviendo éste el precio recibido, haya de recobrar la cosa vendida (2). El cumplimiento de este pacto por parte del vendedor se llama *redención*, y por parte del comprador *retroventa*. El derecho de redimir es perpétuo, según unos; pero según otros sólo dura veinte años, que es el tiempo en que se prescriben las acciones personales, á no ser que se hubiera fijado término por los contrayentes, en cuyo caso si el comprador interpela al vendedor para que verifique la redención, se observa la limitación de tiempo puesta en el pacto, y si el vendedor deja pasar el término sin hacer la redención, queda el comprador con el dominio libre y absoluto de la cosa (1). Como la acción para obligar al comprador á la retroventa es personal, sostienen algunos autores que no puede dirigirse contra un tercer poseedor á quien hubiere

(1) Ley 38, tít. 5, P. 5.
(2) Ley 42, tít. 5, P. 5.
(1) Gómez, núm. 27, 28, 29 y varios.

pasado la cosa vendida, á no ser que se hubiese puesto la condición de que no se pudiese vender pendiente el tiempo de la redención; y aunque lo contrario parece más fundado, porque ninguno puede enajenar más de lo que tiene, es sin embargo conveniente expresarlo así en la escritura, é hipotecar al cumplimiento del pacto la misma cosa vendida.

§ 10.

Modo práctico de extender la cláusula relativa á este pacto.

La cláusula relativa al pacto de retrovendendo puede concebirse en los términos siguientes:

Que vende á N. tal casa por tantos mil pesos con la precisa condición de que en el término de tanto tiempo, si el vendedor ó sus herederos quisieren recuperarla y entregaren el precio recibido, ha de serles restituida en la propia forma en que la vende sin el más leve decrimento ni deterioro y por consiguiente con la de que bajo ningún pretexto la pueda enajenar hasta que pase el término señalado, siendo nula la venta ó enajenación que se hiciere contra este pacto, á cuya observancia hipoteca especialmente la referida casa. Mas si trascurriendo el citado tiempo no le devolviese íntegramente el mencionado precio, tendrá el dicho N. derecho para disponer de ella á su arbitrio, como legítimo y verdadero dueño, sin necesidad de practicar citación ni diligencia de ninguna especie, y para justificar el más ó menos valor que en caso de duda tuviere la casa al tiempo de la redención, se comprometen á elegir de común acuerdo peritos que la valúen.

Constituido el pacto en estos términos, es válido y debe por lo tanto observarse.

§ 11.

Del pacto de la ley comisoria.

El pacto de la ley comisoria es aquel por cuyo medio el comprador y el vendedor se convienen en que si no se paga la cosa hasta cierto día señalado, se deshaga la venta. Si el comprador, pues, no entrega todo el precio ó la mayor parte de él al plazo designado, queda á elección del vendedor demandar el precio y llevar á efecto la venta, ó revocarla y retener para sí la señal ó parte del precio que hubiere recibido; y escogido uno de estos medios, no podrá después arrepentirse y valerse de otro (1). En tal caso si la venta se deshace y el vendedor no quiere volver la señal ó parte del precio que hubiere recibido, no debe haber los frutos de la cosa percibidos por el comprador; pero si los quiere, restituyendo la señal, será obligado á pagar los gastos de la recolección. De la misma manera el comprador esta obligado á reintegrar al vendedor del perjuicio que le resultare, si la cosa se encontrase deteriorada por su culpa (2).

§ 12.

Modo de redactar este pacto.

Este pacto debe ordenarse así:

Cuya casa ó heredad la vende por tantos mil pesos, con la condición de que para tal día de tal mes y año se los ha de satisfacer íntegramente en tales monedas, y pasado dicho término sin hacerse su total solución, queda por el mismo hecho anulada la

(1) Ley 38, tít. 5, P. 5.
(2) Ley 38, tít. 5, P. 5.