la promesa por el otro interesado sin obligarse á comprar esa cosa por el precio indicado; pues en tal caso se produce obligación para aquél, y no para éste sino hasta que se compromete á comprar; y entonces hay una verdadera venta, según hemos dicho.

De lo expuesto se infiere:

1º Que la simple promesa de compra-venta sin que se determine en ella la cosa vendida ó su precio no produce obligación ni acción.

2º Que la promesa bilateral con designación de cosa y precio constituye un verdadero contrato de compra-venta.

Esto se entiende, aun en el caso de que se trate de bienes inmuebles, si la promesa bilateral se hace en escritura pública.

Arras

En cuanto á la segunda regla de las expresadas, hay que recordar, que, bajo el nombre de arras se designan las cosas que uno de los contrayentes entrega al otro con ocasión de un contrato, ya como un signo de la celebración de él, y para garantía de que se ejecutará, ya como una pena para el caso de que el contratante se arrepienta y no cumpla la obligación que se impuso.

Mucho se ha disputado entre los comentaristas del Derecho Romano y de nuestra antigua legislación acerca de si, en el caso de que intervinieran arras, era permitido á los contrayentes apartarse del contrato, el comprador mediante la pérdida de las arras que hubiere dado, y el vendedor mediante la restitución de ellas duplicadas; pues unos sostenían que esto no procedía en el contrato ya perfecto, ó lo que es lo mismo, que sólo tenía lugar en la simple promesa; y otros defendían la opinión contraria.

Nuestro Código ha tratado de poner término á esta cuestión, estableciendo las reglas segunda y tercera, según las cuales, el comprador y el vendedor pueden arrepentirse y no perfeccionar, ó más bien dicho, no convertir la promesa en

un verdadero contrato de compra-venta, perdiendo el uno las arras que hubiere dado, y restituyéndolas el otro duplicadas.

En otros términos, una vez que se haya perfeccionado el contrato de compra-venta por el consentimiento de los contratantes, ninguno de ellos puede eximirse de cumplirlo, ni aun mediante la pérdida de las arras ó la restitución de ellas duplicadas.

Así, pues, las reglas mencionadas sólo tienen aplicación respecto de las promesas de compra-venta.

Cuatro son los requisitos esenciales para la validez y eficacia del contrato de compra-venta:

1º Consentimiento de los contrayentes:

2º Capacidad de ellos:

3º Cosa cierta:

4º Precio cierto y determinado.

El Código Civil no establece regla alguna especial respecto del consentimiento del comprador y del vendedor, sino que lo sujeta á las reglas generales que, sobre el consentimiento de los contrayentes, establece para todos los contratos; y en cuanto á los demás requisitos, sanciona principios especiales que vamos á estudiar, comenzando por los relativos al último de ellos, comprendidos entre las disposiciones generales del contrato que motiva estas observaciones.

Se llama precio el valor en dinero en que se estima una cosa.

El precio en la venta debe ser en *dinero, cierto, determinado* y *justo.*

Debe ser en dinero, porque si se diera un equivalente en otra cosa, el contrato sería de permuta, pero no de compra-venta.

Debe ser cierto, esto es, verdadero y no simulado ó irrisorio, es decir, que se estipule con intención de exigirlo y no por fórmula, y que no sea de tal manera insignificante

que no se le pueda estimar como el equivalente del valor de la cosa, pues en uno y en otro caso no habría venta sino donación.

El precio debe ser determinado, esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato, ó por lo menos establecer los elementos necesarios para fijarlo; pues de otra manera se haría ilusorio el contrato, porque sería indeterminada la obligación del comprador que quedaría libre de ella pagando una cantidad cualquiera, por pequeña que fuera, y sin relación con el valor de la cosa.

Pero como hemos indicado, no es preciso que se determine el precio en el mismo contrato, sino que basta que éste contenga los elementos necesarios para que por medio de ellos se llegue á fijar el importe del precio, como cuando se conviene en pagar el que tenga la cosa vendida en el comercio en determinada fecha, ó el que fije un tercero.

Estos principios, que deben su origen al Derecho Romano, se han transmitido hasta nosotros y han encontrado sanción en el Código Civil, que declara:[1]

2254

1º Que el señalamiento de precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes; pues se haría ilusorio, quedando á su capricho la designación de un precio irrisorio, ó lo que es lo mismo, quedaría el cumplimiento del contrato subordinado á su voluntad, contra la prohibición de la ley (art. 2,945 y 1,394, Cód. Civ.).[2]

2251

2º Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corra en día ó lugar determinado, ó el que fije un tercero (art. 2,941, Cód. Civ.).[3]

En el primer caso de los previstos en esta segunda regla se tiene como precio determinado el que, en el tecnicismo del comercio, se llama *corriente*, para distinguirlo del *natural*.

1 Leyes 7, §§ 1 y 2; 36, tít. 1º, lib. 18 D. y 9, tít. 5º, Part. 5ª
2 Artículos 2,817 y 1,278, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,813, Cód. Civ. de 1884.

Este es el valor que en dinero tienen ordinariamente las cosas; á diferencia del llamado *corriente*, que es el valor más ó menos grande que obtienen en el comercio, en atención á la abundancia ó escasez de ellas, ó del dinero.

Así, pues, conviniendo los contrayentes que el precio de la venta será el corriente que tenga la cosa en determinado día ó lugar, llenan el requisito esencial de que el precio sea determinado; pues aun cuando ignoren su importe en el momento de la celebración del contrato, es fuera de toda duda que en ese día y en ese lugar la cosa debe circular en el comercio con determinado precio, y por consiguiente, que con relación á él quedará fijado el de la venta.

Por idénticas consideraciones se permitió en el segundo caso la determinación del precio, dejándola al arbitrio de un tercero; pero para que pueda producir efectos jurídicos el contrato celebrado bajo esta forma, es indispensable que en él se designe la persona que debe fijar el precio, porque de otra manera podría acontecer que los interesados no se avinieran en la designación de ella, y así se daría ocasión á que el contratante de mala fe eludiera el cumplimiento del contrato.

En el caso á que nos referimos, el contrato de compraventa es condicional, porque está subordinado á la condición de que el tercero designe el precio, y por lo mismo, si no puede ó no quiere designarlo, no llega á perfeccionarse el contrato, ó lo que es lo mismo, no llega á tener existencia jurídica.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 2,943 del Código Civil, que, si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario, esto es, que los interesados hayan convenido que en el caso de que el tercero no haga la designación, se fije ó determine el precio de otra manera.[1] 2253

1 Artículo 2,815, Cód. Civ. de 1884.

Pero ¿es lícito á los interesados atacar la designación hecha por el tercero, por injusta, y en el caso de que haya obrado dolosamente?

Esta cuestión ha dado origen á diversas opiniones de los jurisconsultos, pero entre nosotros está perfectamente definida por la ley, y en consecuencia, no ofrece dificultad alguna.

En efecto: el artículo 2,942 del Código, dice: que fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común consentimiento.[1]

La razón que funda y motiva este precepto, es perfectamente clara y perceptible, porque si el precio es injusto hay lesión, siempre que éste exceda ó sea menor dos terceras partes del justo precio ó estimación de la cosa, y entonces puede rescindirse el contrato á instancia del contratante que resultare perjudicado (art. 1,772, Cód. Civ.).[2]

Los interesados pueden rechazar de común consentimiento el precio designado por el tercero, porque por medio de él, expresando su voluntad, pueden alterar y reformar el contrato en el sentido que sea más conveniente para sus intereses.

Sobre los mismos principios que antes hemos expuesto acerca de la determinación del precio y sobre la consideración que merecen las clases menesterosas, que se ven estrechadas muchas veces á pedir semillas y cereales al fiado para pagarlas en la próxima cosecha, se funda el artículo 2,944 del Código, que declara, que el precio de los frutos y cereales vendidos al fiado, á personas no comerciantes para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar en el período corrido de la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.[3]

1 Artículo 2,814, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 1,658, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,816, Cód. Civ. de 1884; Exposición de motivos.

El precio debe ser justo, esto es, proporcionado al valor de la cosa, pues siendo el equivalente de ésta, ha de hallarse en la debida relación con ella.

La ley no nos da una definición del justo precio; pero los autores establecen la manera de determinarlo, distinguiendo el precio en supremo, medio y mínimo.

El precio supremo es el mayor valor que haya podido darse á la cosa al tiempo de celebrar el contrato: el medio representa su estimación común y regular, y el ínfimo el menor valor que pueda tener sin tocar los límites de la lesión.

Pues bien, con apoyo de esa distinción declaran los autores, que el precio justo es aquel que no excede ni es inferior á la mitad del valor de la cosa.[1]

Esa definición que dan los autores tiene por principal fundamento la consideración de que, según los principios del Derecho Romano, reproducidos por nuestras antiguas leyes, había lugar á la rescisión del contrato, siempre que el precio convenido excedía ó era menor del que naturalmente tenía la cosa.[2]

No creemos que esa consideración pueda servir de norma para definir el precio justo, porque si á ella nos atuviéramos, tendríamos derecho para decir que, no permitiéndose en la actualidad la rescisión de la compra-venta por lesión sino cuando el precio excede ó es menor dos terceras partes del valor de la cosa, el justo es el que está comprendido dentro de estos límites.

Pero esto no es exacto, y nos lo demuestra el artículo 1,772 del Código Civil, que, determinando cuando hay lesión, dice: que ésta existe siempre que la parte que adquiere, da dos tantos más, ó la que enajena recibe dos tercios menos del *justo precio* ó estimación de la cosa.[3]

1 Gutiérrez Fernández, tomo V, pág. 272; Viso, tomo III, pág. 249.
2 Leyes 5ª, tít. X, lib. III, F. R.; 56 tít. 5º, Part. 5ª; y 2, tít. I, lib. X. Nov. Rec.
3 Artículo 1,658, Cód. Civ. de 1884.

Los términos con que está concebido este precepto, nos indican que el justo precio es una cosa distinta del que da motivo para la rescisión.

El justo precio, á nuestro juicio, no es otra cosa que la cantidad de dinero proporcional al valor natural de la cosa.

Cuando el precio convenido carece de este requisito, produce un efecto jurídico distinto de los que hemos indicado respecto de las demás circunstancias á que antes nos hemos referido; porque no produce la nulidad del contrato, sino que sólo da lugar á la acción rescisoria por causa de lesión, en los términos indicados por el artículo 1,772 del Código Civil que acabamos de citar.

En los casos que el otorgamiento de la escritura sea necesaria para la validez de la compra-venta, los gastos que demanda ese acto, así como los de su inscripción en el Registro Público, deben ser pagados por aquel de los contratantes que se haya impuesto tal obligación; pero si fueren omisos sobre este particular, la ley viene en su auxilio, declarando que los gastos de escritura y de registro se deben de pagar por mitad por ambos contratantes (art. 2,954, Cód. Civ.).[1]

Esta prescripción de la ley se funda en la equidad, que demanda la igualdad de derechos y obligaciones entre ambos contratantes; pues si el contrato redunda en provecho de los dos, nada es más justo sino que reporten igualmente los gastos que demanda su perfección para que produzca efectos jurídicos.

Siguiendo al proyecto del Código Español, declara á nuestro juicio, sin necesidad, el artículo 2,955 del Código Civil, que la venta forzosa por causa de utilidad pública se rige por la Ley Orgánica de la Constitución Federal.[2]

Aunque esta ley no se ha expedido hasta la fecha, hay

1 Artículo 2,826, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,827, Cód. Civ. de 1884.

disposiciones provisionales que la suplen, acerca de las cuales hemos hecho las explicaciones respectivas en el tomo II de esta obra.[1]

II

DE LOS EFECTOS DE LA COMPRA-VENTA.

Bajo este rubro se ocupa el Código Civil de las reglas relativas á las cosas que pueden ser objeto del contrato de compra-venta, y comienza estableciendo un precepto general, según el cual, pueden ser objeto de este contrato todas las cosas que están en el comercio y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella. (Art. 2,956, Cód. Civ.).[2]

Según este precepto, por regla general se pueden comprar y vender todas las cosas que se hallan en el comercio, salvo las exceptuadas por la ley ó los reglamentos administrativos, ó lo que es lo mismo, todas las cosas son vendibles, menos aquellas que por la salud y el orden públicos, ó por respeto á la moral y á las buenas costumbres se hallan fuera del comercio ó no entran en él sino mediante determinadas formalidades.

Sólo pueden ser vendidos y con las formalidades que establece la ley:

1º Los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administración:

2º Los bienes dotales:

3º Los bienes de propiedad pública:

1 Pág. 49 y sig.
2 Artículo 2,828, Cód. Civ. de 1884.