X

DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Al ocuparnos de la forma externa de los contratos dijimos que en el sistema adoptado por el Código Civil domina la regla general, que declara que la validez de los contratos no depende de formalidad alguna externa; pero que esta regla sufría excepciones, entre las cuales se cuenta el contrato de compra-venta de bienes inmuebles (art. 1,439, Cód. Civ.).[1]

En efecto: el contrato de compra-venta, dice el artículo 3,036 del Código, no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosas inmuebles.[2]

El mismo Código expresa después en qué consiste la formalidad exigida para la validez del contrato de compra-venta que tiene por objeto bienes inmuebles, distinguiendo entre aquellos cuyo valor no excede de quinientos pesos y los que alcanzan un precio mayor, y ordena el artículo 3,057, que la venta de los inmuebles cuyo valor no exceda de la cantidad mencionada, se haga en instrumento privado, que han de firmar el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos; y el artículo 3,058 declara, que si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo haga en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos.[3]

De dicho instrumento se deben formar dos originales,

1 Tomo III, pág. 67; artículo 1,323, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,920, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículos 2,921 y 2,922, Cód. Civ. de 1884.

uno para el vendedor, y otro para el comprador, extendiéndose en el papel con el timbre correspondiente, de manera que les sirva de mutuo resguardo (art. 3,059, Cód. Civ.).[1]

En cuanto á la venta de bienes inmuebles cuyo valor exceda de quinientos pesos, el artículo 3,060 del Código ordena que se haga constar en escritura pública, la cual debe llenar todos los requisitos que, para su validez, exige la ley para todas las escrituras públicas.[2]

Pero no es éste el único requisito que la ley establece para que la venta produzca los efectos jurídicos que le atribuye, sino que exige además que se inscriba en el Registro público, bajo la pena de que no produzca efecto contra tercero, sino hasta después de que la escritura respectiva se haya registrado en los términos que prescribe el Código Civil (art. 3,061, Cód. Civ.).[3]

Adoptado por éste el sistema de la publicidad para la enajenación de los inmuebles y la imposición sobre ellos de gravámenes, era lógico y natural que privara de todo efecto jurídico contra tercero aquellas en las cuales falta tal requisito, encaminado á evitar los fraudes, y por consiguiente, las contiendas judiciales.

Resumiendo lo expuesto, podemos establecer que la ley exige para la validez de la venta de inmuebles, que se haga constar siempre por escrito privado cuando el valor de ellos no exceda de quinientos pesos, y en los demás casos en escritura pública, inscrita en el Registro público, sin cuyo requisito no produce efecto contra tercero.

Para concluir debemos observar, que, á nuestro juicio, es deficiente en esta parte el Código Civil, y que ha debido

1 Artículo 2,923, Cód. Civ. de 1884.
Reformado en los términos siguientes:
"De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro público, ambos con las estampillas del timbre que corresponda."
2 Artículo 2,924, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,925, Cód. Civ. de 1884.

exigir en todo caso la inscripción de la venta de inmuebles, cualquiera que sea su valor; pues siendo más frecuente la de aquellos que tienen un precio menor, es más fácil que respecto de ellos se cometan los fraudes y punibles abusos que se ha querido evitar con la inscripción en el Registro público.

LECCIÓN VIGÉSIMA SEGUNDA.

DE LA PERMUTA.

3327

Cambio ó permuta, dice el artículo 3,062 del Código Civil, es un contrato por el que se da una cosa por otra.[1]

Comentando Laurent el artículo 1,702 del Código Francés, que da exactamente la misma definición de la permuta, dice que la palabra *dar* está tomada en ella en el sentido que los romanos le daban para marcar una traslación de propiedad, y que al decir que en la permuta las partes se dan una cosa por otra, la mente de la ley es que ellas se transmiten la propiedad de las cosas que son el objeto de ese contrato.[2]

La permuta es, como la venta, un contrato consensual, y por lo mismo, tan luego como se perfecciona por el consentimiento de los interesados se transmite á cada uno de ellos la propiedad de la cosa que el otro le ofrece en cambio; y esto independientemente de toda tradición, que, como hemos dicho, no es, según el sistema adoptado por el Código Civil, un título traslativo del dominio.

Cuando en el contrato interviene, ó mejor dicho, se da dinero y cosa por otra cosa, hay venta ó permuta, según que la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pa-

1 Artículo 2,930, Cód. Civ. de 1884.
2 Tomo XXIV, núm. 611.