

ilmente convertirse este contrato en una especulación de mala fé, ya para evitar la pérdida próxima del objeto, ya para obtener mejor precio. Además, toda dificultad desaparece, señalándose plazo fijo para la devolución.

El artículo 2818 contiene disposiciones de verdadera conveniencia pública; pues quita todo pretexto á la mala fé en los casos en que hay variación en el valor de la moneda. Haciéndose el pago en la misma especie recibida, el mutuante en nada se perjudica, puesto que si la moneda hubiera estado en su poder, habría sufrido la misma modificación, favorable ó adversa. Pero si el pago no se hace en la especie recibida, es justo que el mutuuario, que fué el que recibió el beneficio, entregue en moneda corriente la cantidad que corresponda á la especie que se le prestó, á fin de que el mutuante no sufra menoscabo alguno.

El capítulo 4º que trata del mutuo con interes, aunque contiene solo siete artículos, es, sin embargo, de gran importancia. No entrará la comisión al exámen de la tan antigua como debatida cuestión sobre la legalidad y conveniencia de la usura; porque está convencida de que, sean cuales fueren los males que el abuso puede ocasionar, la prohibición se estrellará siempre en la necesidad. Cuando el comercio, la agricultura y la minería prosperen, habrá abundancia de numerario y el interes disminuirá sin duda, aunque no lo fijen las leyes. Este progreso y la mejora del sistema hipotecario, son los medios mas eficaces para destruir la usura; por que el día en que ya no se tema la repentina aparición de la hipoteca tácita; el día en que la espera y la quita no amenacen al acreedor con el voto de una mayoría que decida de su suerte; el día, en fin, en que si bien se tema un juicio, no aterrorice un concurso, la hipoteca será una verdad; y el prestamista consentirá gustoso en perder una parte del interes con tal de asegurar el capital.

Por estos motivos se establece en el artículo 2824: que el interes convencional queda al arbitrio de los contratantes, exigiéndose en el 2825, que su tasa se fije en el mismo contrato, pues lo contrario sería de fatales consecuencias.

Pero no siempre se fija el interes, y además hay muchos casos en que debe abonarse alguno conforme á la ley. Fué por lo mismo indispensable señalar una base prudente; y por esto el citado artículo 2824 dispone: que el interes legal será de seis por ciento al año. La comisión adoptó esa base, no solo por ser la que siempre ha rejido en México, sino porque la experiencia mas constante y uniforme tiene demostrado, que ni las fincas rústicas ni las urbanas pueden soportar por mucho tiempo un interes mas alto.

El artículo 2826 previene: que los pagos se abonen primero á los intereses vencidos y despues al capital; porque aquellos son exigibles antes que éste, y es justo que el capital no se menoscabe mientras haya intereses insolutos.

Para que pueda cobrarse interes de los intereses vencidos, exige el artículo 2827 que haya convenio expreso; porque siendo realmen-

te un nuevo y terrible gravámen para el mutuuario, es preciso que consenta terminantemente en imponérselo.

El último artículo establece una regla que evitará algunas cuestiones; porque muchas veces por no expresarse de un modo claro en el recibo del pago de un capital, lo relativo á los intereses, se suscitan diferencias que pueden facilmente evitarse. Cuando nada se hable de réditos, se presumirán pagados; lo cual hará mas cauto y escrupuloso al acreedor.

TITULO DECIMO SEPTIMO.

DE LOS CONTRATOS ALEATORIOS.

CAPITULO I.—Disposiciones generales.—El adjetivo aleatorio, que está ya admitido en nuestro idioma por el último diccionario de la Academia española, sirve para designar los contratos cuyos efectos, en cuanto á las ganancias y pérdidas, ya para todas las partes, ya para alguna ó algunas de ellas, dependen de un acontecimiento incierto. Esta definición, contenida en el artículo 2829, marca la diferencia que hay entre las obligaciones condicionales y los contratos aleatorios, porque en las primeras la subsistencia misma de la obligación depende del acontecimiento incierto, mientras que en los segundos la obligación existe desde que se celebran, y solo las ganancias y pérdidas en su resultado final dependen del suceso futuro.

No trató la comisión de la sociedad de minas, porque esta materia deberá tratarse en las ordenanzas especiales del ramo; ni del préstamo á la gruesa, porque generalmente no tiene lugar sino respecto de asuntos mercantiles y entre personas dedicadas al comercio.

CAPITULO II.—De los seguros.—La comisión no ha encontrado antecedentes de este contrato en nuestra legislación actual; pues en el Código de comercio de 1854, formado sobre el Código español, se trata por extenso del seguro marítimo, pero no del terrestre.

El uso, anticipándose á la ley, ha introducido y generalizado rápidamente entre nosotros este contrato; y el hecho por sí solo bastaría para probar la necesidad de reglamentarlo, aunque no tuviera además á su favor altas razones de conveniencia social y de utilidad pública. El seguro, fundado en prudentes combinaciones y hábiles cálculos, somete á reglas casi ciertas las eventualidades, y por medio de una contribución voluntaria y distribuida entre muchos, evita la ruina de un individuo y salva al mismo tiempo los intereses de otros ligados con los de aquel.

Los dos primeros artículos contienen definiciones, y el 2835 exige para la validez del contrato el requisito de la escritura pública para mejor asegurar su constancia.

Se prohíbe en el 2838 la constitución del seguro por tiempo in-

definido, y se exige que por lo menos esté determinado por un acontecimiento que precise sus límites. La determinacion del tiempo ó del evento, además de que evita disputas y forma una base cierta para la tasa del premio, produce el bien de que al vencerse el uno ó al realizarse el otro, puedan las partes con vista de los resultados calcular mejor la renovacion del contrato.

Por fundadas que sean las probabilidades de ganancia en el seguro, pueden verse desvanecidas por multitud de eventos y quedar arruinado el asegurador. Por eso se ha prohibido en los artículos 2845 y 2846 ser aseguradores á los mandatarios, si no tienen autorizacion especial; y á los tutores en todo caso y aun con licencia judicial.

Cuando diversas personas ó compañías aseguran á un individuo, pueden hacerlo con total independencia unas de otras; y entonces es evidente que hecho el pago por cada una de ellas, no tienen derecho para exigir del asegurado la cesion de acciones; porque siendo extrañas unas á otras, no hay el mandato tácito que es la base de la cesion, y este es el caso previsto en el artículo 2847. Pero si las personas ó compañías son solidarias, entonces prescribe el artículo 2848, que se observen las reglas de la mancomunidad, y el asegurador que haga el pago, podrá exigir de los demas la indemnizacion respectiva.

La comision adopta en los artículos 2850 y 2851 el seguro mutuo con la restriccion de que los contratantes no respondan sino en proporcion á los bienes que tengan asegurados. El seguro mutuo constituye una especie de sociedad á pérdidas, y repugnaria por lo mismo á la justicia que la responsabilidad para el pago se hiciese extensiva á bienes respecto de los cuales no se participa de la ventaja del seguro.

En los seis artículos siguientes se establecen reglas precisas para asegurar el pago de la indemnizacion, previniéndose que en ningun caso ni por ningun motivo se pueda suspender, á fin de evitar no solo el daño del asegurado sino tambien el de las personas que, fiadas en la certeza del pago, hayan suministrado fondos al que sufrió el desastre.

Los dos artículos siguientes se han adoptado atendiendo á los intereses del asegurador; y en el 2860 se establece: que el seguro pueda estipularse no solo por el mismo dueño de los bienes, sino tambien por cualquiera que tenga interes en la conservacion de aquellos; pero en tal caso por los artículos 2861 y 2862 solo se permite al asegurado que retenga sobre la indemnizacion la parte que corresponda á su interes; debiendo entregar el resto al dueño, quien tiene la obligacion de satisfacer al asegurado la parte que en los seguros pagados corresponda á la cantidad que reciba. La equidad se opondria á que un extraño lucrara sin causa con los bienes de otro, recibiendo una cantidad mayor que la asegurada: así como á que el dueño de los bienes participase de las ventajas del seguro sin contribuir á los gastos.

Como no repugna á la naturaleza del contrato que la indemni-

zacion se haga entregando una cosa igual á la pérdida, se ha previsto y reglamentado este caso en los artículos 2853 á 2855.

En los artículos 2868 y 2869 se ha adoptado una regla análoga á la de condiciones; pues basta que el siniestro sea desconocido por ambas partes, para que no haya dolo y por lo mismo sea válido el contrato.

Establecido el principio de que el contrato de seguros no depende en cuanto á su subsistencia de la realizacion del evento previsto, era una consecuencia forzosa admitir igualmente que una vez vencido el término ó sobreviniendo el accidente, no tuviese derecho alguno el asegurado para reclamar la devolucion del precio; así como era necesario conceder al asegurador derecho para cobrar las pensiones no vencidas, como parte del precio estipulado. Mas como las partes pueden modificar por convenio todo lo relativo al precio, se han comprendido en términos claros y precisos las cuestiones que sobre aquel puedan ofrecerse, en los artículos 2871 á 2876.

La enumeracion que contiene el artículo 2877, es tan amplia como puede desearse; puesto que, con excepcion de lo ilícito y contrario á la moral, todo lo demas, ya sea cosa ó derecho, puede ser materia del seguro.

El riesgo á que quedaria expuesto un individuo, cuya vida fuese asegurada por otro sin su consentimiento, justifica la prescripcion del artículo 2879; y los principios de moral y de conveniencia pública la de los tres siguientes.

El fraude que podria cometer el que tuviese asegurado un derecho litigioso, hizo necesaria la adopcion del artículo 2886, que no permite el cobro de la indemnizacion sino cuando la pérdida del derecho sea del todo inculpable por parte del asegurado.

Las reconocidas ventajas del seguro no son bastantes para negar que ofrecen un estímulo demasiado poderoso al fraude, y que cuando menos deben producir en el asegurado, si no un abandono completo, por lo menos mucha negligencia en el empleo de los medios necesarios para evitar un desastre. Con el objeto, pues, de evitar esos inconvenientes, en cuanto sea posible, se han adoptado los artículos del 2888 al 2890.

Los demas artículos de este capítulo son de reconocida justicia y no necesitan exposicion especial.

CAPITULO III.—Del juego y de la apuesta.—Si la comision hubiera considerado esta materia por las solas reglas de la moral y de la conveniencia pública, la habria omitido ó sujetado por lo menos á severas prohibiciones; pero considerando que el juego existe de un modo inevitable y que en muchos casos se disfraza con el pretexto de diversion honesta, se propuso reglamentarlo combinando, en cuanto fuese posible, el uso de una libertad bien entendida con los principios de equidad.

El artículo 2900 niega accion para reclamar una deuda contraída en juego prohibido; puesto que repugnaria que la autoridad de los tribunales sirviese para asegurar los efectos de un hecho ilícito.

No siendo posible hacer una enumeracion exacta de todos los

juegos prohibidos, y distinguirlos de los lícitos, se adopta, siguiendo el ejemplo de los códigos modernos, la base contenida en el artículo 2901; y como aun en los juegos permitidos puede haber excesos en las apuestas, se limitan éstas á la cantidad de cien pesos, segun estaba prescrito por la fraccion 9ª del artículo 5º del bando sobre juegos prohibidos, de 17 de Enero de 1861.

El artículo 2903 evitará el fraude que para eludir la tasacion de la ley, podrian cometer los jugadores, suponiendo varias apuestas de cantidad igual ó menor que la permitida.

Como en el juego de buena fé el peligro es igual para los interesados, es evidente que al pagar el que pierde, cumple con una obligacion de derecho natural; la cual basta segun las doctrinas admitidas generalmente en derecho, para que se niegue la repeticion de lo pagado; y así se previene en el artículo 2904; exceptuando el caso de dolo y el en que la cosa que se pagó, se hubiere perdido en juego prohibido.

Para la apuesta se ha adoptado en el artículo 2906 la misma tasa que para el juego; y en los siguientes hasta el 2910 se adoptan diversas reglas, que por ser de notoria equidad, no necesitan exposicion.

CAPITULO IV.—*De la renta vitalicia.*—Aunque entre nosotros no se ha generalizado este contrato, la comision, convencida de su utilidad, se propuso reglamentarlo, consultando los códigos modernos; puesto que las leyes recopiladas que hablan de la materia, se refieren mas bien á la tasa á que debiera sujetársele, considerado como censo, y á fijar el número de vidas por el que pudiera constituirse.

La comision ha adoptado las bases siguientes:

1ª Libertad absoluta para la tasa; supuesto que no estando prohibida la usura, ha dejado de existir la razon para limitar la libertad:

2ª Como consecuencia de la base anterior, libertad absoluta para constituir la renta por dos ó mas vidas:

3ª Enajenacion absoluta ó irrevocable del capital de la renta; por ser éste el carácter distintivo del contrato, y porque siendo libre la tasa, por elevada que sea, debe compensarse ese interes con la adquisicion irrevocable del capital.

El caso previsto en el artículo 2920, es una excepcion de la base 3ª, y se funda en que el contrato dejaria de ser aleatorio, si aun verificada la muerte dentro de un plazo tan corto y sin haberse hecho el pago de pensiones, se lucrara todo el capital de la renta. Tiene además este artículo por objeto evitar que los hombres astutos y que puedan tener conocimiento del fin próximo de una persona, la induzcan á la celebracion de un contrato, que por su indudable desventaja, podria casi compararse á un robo.

La otra excepcion que se admite de la base 3ª, es la contenida en el artículo 2921; porque negadas las seguridades prometidas, falta una condicion necesaria para el cumplimiento y consumacion del contrato.

Fuera de los casos indicados, se conserva en el resto del capítulo la base 3ª, negándose al censalista la facultad de demandar el reembolso del capital por la sola falta del pago de las pensiones.

En el artículo 2925 se establece contra el que constituye la renta, el principio de que no pueda librarse del pago de las pensiones, ofreciendo el reembolso del capital y renunciando á la repeticion de las pensiones pagadas. Esta disposicion es sin duda conforme á la equidad; pues que compensa la pérdida irrevocable del capital y dá al contrato la estabilidad que es su principal objeto; porque sin ella, no habria renunciado el pensionista á su capital, ni habria roto todas las relaciones que por razon de su giro ó industria tuviera. La rescision del contrato equivaldria en muchos casos á la completa ruina del censalista; pues una vez separado de su giro y aun trasladado á lugar diferente, con la seguridad de la pension se encontraria de improviso sin el capital ni la pension ó con solo el capital improductivo.

El artículo 2926, que fija el modo de hacer el pago, correspondiente al año en que muere el que disfruta la renta, tiene una razon manifiesta en cuanto á su primera parte, puesto que la vida limita el derecho de cobrar la pension; y en cuanto á la segunda tiene por motivo, que cuando se estipula el pago por plazos anticipados, desde el principio de éstos se tiene ya un derecho indisputable para exigirlo, y hay el ánimo por parte del obligado de desprenderse de la pension correspondiente á todo el plazo, aun cuando dentro de él muera el censalista.

Como en el caso previsto en el artículo 2927, hay una verdadera donacion de la renta, y es innegable el derecho que tiene todo donante para poner las restricciones que quiera á la donacion, no debe extrañarse que se le conceda igualmente la facultad de prohibir que se sujete la renta á embargo por derechos de un tercero.

Los demas artículos no necesitan de exposicion particular.

CAPITULO V.—*De la compra de esperanza.*—En los cinco artículos que forman este capítulo, se propuso la comision explicar con cuanta claridad fué posible, la materia de la L. 11ª del tít. 5º P. 5ª

En el artículo 2935 no se dá derecho para cobrar el precio, sino cuando se haya obtenido algun producto; pero en el 2936 sí se concede ese derecho, aun cuando no se obtenga ningun producto; porque ese precio se considerará como compensacion del trabajo y tiempo empleados por el vendedor.

TITULO DECIMO OCTAVO.

DE LA COMPRA-VENTA.

CAPITULO I.—*Disposiciones generales.*—Adoptada la definicion que generalmente se encuentra en los códigos modernos, se resuelve en el artículo 2940 la duda relativa á la naturaleza del con-

trato cuando parte del precio consiste tambien en una cosa y no en dinero. La regla consignada en dicho artículo, no carece de importancia si se atiende á que son muy diversas las obligaciones de los deudores de especie, como lo son ambos contratantes en el caso de permuta, y los deudores de género, á cuya categoría pertenece el deudor del precio en el contrato de venta.

En el artículo 2941 y siguientes se ha conservado en parte la prescripción de la Ley 9^a, tít. 5^o, Part. 5^a, suprimiendo lo relativo al caso en que la designacion hecha por un tercero parezca injusta; porque este caso debe resolverse conforme á los artículos 3022 y 3023 que fijan las condiciones que deben concurrir para que la compra pueda rescindirse por causa de lesion.

La consideracion que merecen las clases menesterosas, que se ven estrechadas muchas veces á pedir semillas y cereales al fiado para pagarlos en la próxima cosecha, hizo admitir el artículo 2944, que pone una tasa conforme con la equidad.

El artículo 2946 no es mas que una consecuencia rigurosa de la regla establecida en el 1552.

La simple promesa de venta produce sin duda una obligacion exigible conforme al derecho natural. Y nada importa que no se haya designado el precio; porque este requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa: su determinacion deberá tener efecto al formalizarse el contrato. Si yo prometo á Pedro que si alguna vez vendo mi casa lo haré á él con preferencia á cualquiera otro, es evidente que tiene un derecho indisputable para exigirme el cumplimiento de la promesa; pero como seria fácil que yo la eludiera, exajerando inmoderadamente el precio, para retraerle de entrar en concurrencia, no ha querido la comision que la promesa tenga efectos civiles, sino cuando al verificarlo se hayan designado la cosa y su precio. En caso contrario no habrá sino una obligacion de mero derecho natural, cuyo cumplimiento quedará confiado á la conciencia y honor del que la ha contraido.

Los demas artículos de este capítulo contienen los mismos principios de nuestra antigua legislacion, exceptuándose el 2951, que exige la inscripcion de la venta para que produzca efecto respecto de tercero. Admitida la necesidad del registro, como se fundará al exponer el título respectivo, era indispensable la adopcion de este artículo.

CAPITULO II.—De los efectos de la compra-venta.—Segun la legislacion de las Partidas, era válida la venta de cosa ajena en el sentido de que producía obligaciones entre el comprador y el vendedor, y de que siendo el primero de buena fé, podía adquirir el dominio de la cosa por la prescripcion; pero antes de consumarse ésta, no perdía el dueño el derecho de revindicar su propiedad.

La comision, sin negar la existencia de esas obligaciones, ni la legitimidad de la prescripcion, ha establecido de un modo absoluto en el artículo 2959; que la venta de cosa ajena es nula, puesto que no puede producir desde luego su objeto esencial, que es la traslacion del dominio. La subsistencia de las obligaciones entre

el comprador y el vendedor no puede importar en ningun sentido la validez del acto; porque naciendo aquellas de la responsabilidad civil en que incurre todo el que ataca derechos ajenos, reconocen por base principios de equidad, independientes de la naturaleza y nombre del contrato supuesto. La adquisicion posterior por la prescripcion, tampoco prueba nada sobre la validez del acto; porque el contrato en tal caso no es la causa eficiente, sino el simple título para hacer justa la posesion, que unida al tiempo dá el dominio.

No pudiendo admitirse que alguno se aproveche de su dolo; ha sido preciso conservar en el artículo 2960 la regla de que la adquisicion posterior de la cosa ajena revalida la enajenacion.

La ley 13, tít. 5^o, Part. 5^a, disponia respecto de los derechos eventuales de una herencia; que pudieran ser enajenados con consentimiento del autor de aquella, y con tal que no mudara de voluntad hasta su muerte. La comision, considerando que en tales casos es siempre incierto el derecho: que el peligro para el autor de la herencia, aunque menor cuando dá su aprobacion, no deja de existir; y por último, que en todo caso hay algo de indecoroso y repugnante en tratar sobre los bienes de una persona para el caso de su muerte, dispuso terminantemente en el artículo 2961: que no puedan ser objeto de compra-venta los derechos á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento. Tampoco se creyó conveniente admitir la excepcion que pone dicha ley para el caso en que no se nombre la persona cuyos bienes se espera obtener; porque la omision del nombre puede hacerse para eludir la disposicion legal, quedando el autor de la herencia expuesto á los mismos riesgos que si fuese nombrado en el contrato.

El artículo 2962 declara no estar prohibida la venta de cosa litigiosa, separándose la comision en este punto de las leyes 13 y 14, tít. 7^o, Part. 3^a, por los fundados motivos siguientes. La prohibicion de esas leyes no era absoluta, pues que exceptuaban la enajenacion hecha por causa de casamiento, la hecha á uno de los partícipes, y la que dimanaba de herencia. Por poco que se medite en la razon de dichas leyes, copiadas del derecho romano, se comprenderá: que su fundamento era el temor de que las acciones sufriesen retardo en su ejercicio por la enajenacion real ó supuesta de la cosa demandada, pasando ésta á poder de persona mas poderosa ó mas hábil para defenderse en juicio. Este temor no es admisible entre nosotros, que practicamos la igualdad ante la ley. Además: la razon que para los casos exceptuados aduce la citada ley 14 y consiste en que el adquirente está obligado á sostener la demanda, obra igualmente para la validez de la enajenacion en todos los demas casos; tanto mas, cuanto que por opinion unánime de los autores, fundada en las palabras de esa disposicion, solo debia entenderse la prohibicion respecto de los derechos reales. En éstos la accion puede dirigirse contra cualquiera poseedor de la cosa; y si esto es así, no hay motivo para impedir la libre disposicion de aquello que reputamos nuestro. Además: por el artícu-

lo 2969 queda prohibida la compra de cosa litigiosa en aquellos casos en que podría ofrecer un verdadero peligro. Cree por lo mismo la comision que al adoptar este artículo ha obsequiado la tendencia moderna de hacer desaparecer todos los obstáculos que se oponen á la libre trasmision de la propiedad.

CAPITULO III.—De los que pueden vender y comprar.—El artículo 2967 reconoce como base el 27 de nuestra Constitucion.

Establecida en el artículo 2208 la regla de que los consortes que han pactado separacion de bienes, conservan la administracion de ellos, era una consecuencia forzosa que en tal caso pudieran celebrar entre sí el contrato de compra-venta.

En el artículo 2970 se ha propuesto la comision por objeto impedir en cuanto sea posible el abuso que los abogados, en virtud de su influencia, pueden cometer, obligando á sus clientes á cederles por vil precio ó en compensacion de exajerados honorarios la propiedad de los bienes que se litigan.

La facultad que contiene el artículo 2971, era ya conocida en nuestro antiguo derecho; pues en la Ley 2, del tít. 5º, Part. 5ª, se declaraba válida la venta que de los bienes llamados entonces castrenses ó cuasi-castrenses, hiciese el hijo al padre. En el sistema de la comision no se ha conservado esa nomenclatura; pero sí se consideran como propios del hijo ciertos bienes, dándosele aun su administracion; y respecto de ellos se considera válida la venta hecha al padre.

Una vez emancipados los hijos, se concibe que, por regla general procede entre ellos y sus padres el contrato de compra-venta; pero como ese contrato pudiera ser supuesto con el solo objeto de disponer á favor de alguno ó algunos de los hijos de mayor cantidad de bienes de la permitida por la ley, se exige para asegurar todos los derechos, que los demas den su consentimiento expreso, si son mayores, ó que si son menores, autorice el acto un tutor, nombrado para el caso.

Se ha conservado en los artículos 2973 y 2974 la doctrina relativa al retracto de comuneros, asegurándoles el derecho de tanto, y para el caso de pretericion la accion rescisoria por el término de seis meses.

En el artículo 2975 se enumeran seis clases de personas á las que está prohibida la compra de los bienes que administran, por el temor fundado de que, abusando de su posicion y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquieran á bajo precio, valiéndose de artificios para separar á los demas postores, ó fingiendo compras, para eludir la rendicion de cuentas.

Por razones semejantes se excluye en el artículo siguiente á los peritos y corredores.

Los demas artículos hasta el 2980 no ofrecen nada de notable.

CAPITULO IV.—De las obligaciones del vendedor.—El artículo 2981 enumera los tres géneros á que se refieren las obligaciones del vendedor; las que se especifican en los tres capítulos siguientes.

CAPITULO V.—De la entrega de la cosa vendida.—En los cua-

tro primeros artículos se dan las reglas para la tradicion de la cosa.

Como en los contratos bilaterales se entiende puesta siempre la condicion resolutoria para el caso en que uno de los contratantes falte á lo convenido; y como la compra-venta supone necesariamente la entrega ó aseguracion del precio, se previene en el artículo 2987: que el vendedor no está obligado á la entrega de la cosa sino cuando reciba el precio ó conceda el plazo para su pago; y para mas asegurar los derechos del vendedor, se le concede en el 2988 el derecho de retener la cosa, si durante el plazo concedido hay peligro de que el comprador venga á insolvencia, á no ser que asegure con fianza el cumplimiento del pago.

Trasmitido el dominio por el solo convenio, se comprende la justicia de las disposiciones de los artículos 2990 y 2991; puesto que la cosa fructifica para su dueño, y que á éste corresponden por derecho de accesion todos los aumentos y mejoras que tenga.

Vendida una cosa por número, peso ó medida, es evidente que el comprador no puede ser obligado á sostener el contrato sino por la cantidad designada. Los artículos 2992 y 2993 fijan las reglas para el caso en que resulte exceso ó defecto en la cantidad contratada.

En la venta á la vista ó por conjunto hay algo de aleatorio y el comprador que calcula mal, debe aceptar los resultados segun lo ordena el artículo 2994; exceptuándose solo en el siguiente el caso de manifesto dolo de parte del vendedor.

Los artículos 2996 y 2997 resuelven los casos especiales en que un inmueble se venda sin relacion á sus medidas por un precio alzado, y cuando el precio se tasa con relacion á las partes ó medidas. En el primer caso, la individualizacion de la cosa, como materia del consentimiento, no depende de las medidas, y el error acerca de ellas no arguye falta de identidad en el objeto. En el segundo, al contrario, el consentimiento se dá por el comprador en el supuesto de que exista cierto número de medidas. La falta de éstas se opondria á la identidad del objeto y quitaria la base del consentimiento. En la determinacion por linderos, se comprende, que el vendedor debe entregar cuanto se contenga dentro de ellos; porque en tal caso la circunscripcion extensiva individualiza el objeto independientemente de las medidas.

En los artículos siguientes hasta el 3003 se dan las reglas para la rescision del contrato, y se fija la duracion de la accion rescisoria.

CAPITULO VI.—Del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa.—Como por el artículo 1771 se ha establecido que no se puede rescindir una obligacion únicamente por lesion, se advierte en el artículo 3004, que solo estará obligado el vendedor al saneamiento, cuando los defectos ocultos de la cosa la hagan impropia para los usos á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra.

Siendo, pues, manifiestos los defectos, ó perito el que hace la compra, no procede la accion rescisoria segun el artículo 3005, porque el error en este caso es inexcusable.

Distinguiendo la comision los casos de ocultacion dolosa de las tachas, de la ocultacion inculpable, dispone para los primeros la rescision del contrato, y además la indemnizacion de los daños y perjuicios; y para los segundos, la rescision y el pago de los gastos del contrato, si los ha hecho el comprador. Pero como la accion rescisoria se introduce en favor del comprador, se deja al arbitrio de éste usar de ella ó pedir simplemente reduccion del precio é indemnizacion de gastos, previniendo: que una vez hecha la eleccion, no pueda variarla sin consentimiento de la otra parte. Esta teoria se desarrolla en los artículos del 3006 al 3011.

El término de la accion es de seis meses, exceptuándose el caso especial de los artículos 1625 y 1626, cuyos fundamentos quedan expuestos en el lugar oportuno.

Para la venta de animales ha sido preciso adoptar reglas especiales, porque así lo exigen el gran número de accidentes á que se encuentran expuestos, la circunstancia de que generalmente intervienen peritos en su compra y las muchas y varias operaciones que en estos negocios se practican. Por tales motivos se redujo en el artículo 3019 la accion rescisoria en los casos de venta de animales á solos veinte dias, contados desde la fecha del contrato; y así para el caso en que muera un animal dentro de tres dias despues de celebrado el contrato, como para cualquiera disputa que sobre tachas ó defectos se suscite, se ordena el juicio de peritos nombrados uno por cada parte, y se fijan los términos en que deben dar su dictámen.

El caso especial del artículo 3023 es de notoria equidad; pues repugnaria que interviniendo juicio de peritos, se alegase despues engaño sobre la materia del contrato.

Los perjuicios en tal caso deben ser indemnizados al adquirente por el perito que haya procedido de mala fé.

CAPITULO VII.—De la eviccion.—El artículo 3024 es de simple referencia al capítulo 7º título 18 de este Libro, en el que se ha tratado por extenso la materia de eviccion. La utilidad de dicho artículo no será otra que la de llamar la atencion de los que consulten el Código sobre un punto que si es de aplicacion mas frecuente en la compra-venta, no deja por eso de tener lugar en los demas contratos.

CAPITULO VIII.—De las obligaciones del comprador.—La regla que establece el artículo 3026, es sin duda conforme á la equidad; porque en la compra-venta, cuando no hay convenio expreso sobre el tiempo y lugar en que debe hacerse el pago, se presume que el vendedor ha querido recibir éste en el mismo lugar en que entregó la cosa; pero como las dudas que pueden ofrecerse en este punto, no deben importar desde luego la resolucion del contrato, se previene en el artículo siguiente: que sobreviniendo tales dudas, se practique el depósito por la parte que niegue ser ella la obligada á hacer primero la entrega.

Por el contrato de compra hay una traslacion recíproca de dominio, que como consecuencia necesaria produce á favor del comprador la adquisicion de los frutos y acciones de la cosa y á favor del vendedor la de los intereses del precio. Este principio se consagra en cuanto al vendedor en el artículo 3028, y en el siguiente se pone el caso de excepcion, fundado en la práctica generalmente establecida y reconocida de aumentar en las ventas á plazo el precio con el importe de los intereses que durante aquel debiera haber producido.

En el artículo 3031 se concede una garantía al comprador que ha sido perturbado en la posesion. La retencion del precio en tal caso, además de ser justa, porque falta la condicion bajo la cual se comprometió á entregarlo, servirá de estímulo para que el vendedor cumpla con los deberes que le impone la eviccion, y afiance cuando menos la pacífica tenencia de la cosa vendida.

Lo dispuesto en el artículo 3032 deberá entenderse para el caso en que no haya habido declaracion judicial sobre la insubsistencia del contrato; pues que la accion inmediata del vendedor, cuando no se paga el precio, debe ser para exigir ó asegurar el cobro de éste, y no consiguiendo uno ú otro, para pedir la rescision.

Habiéndose propuesto la comision adoptar todas las reglas que, siendo conformes con la equidad tiendan á favorecer la subsistencia de los contratos y á asegurar la certeza de la propiedad raíz, base de la hipoteca, ha negado en el artículo 3033 la accion rescisoria, aun habiendo convenio expreso mientras no se compruebe por medio de un requerimiento la mora del comprador.

Los perjuicios muy graves que en la venta de cosas muebles se siguen al vendedor de no sacar la cosa en el plazo convenido, y las disputas que por falta de constancia escritas puedan originarse, sirven de explicacion y motivo al artículo 3034.

CAPITULO IX.—De la retroventa.—Abolido ya por el no uso el retracto gentilicio, pues han dejado de existir las razones políticas por las que se introdujo, solo se ha reglamentado el convencional, cuyos inconvenientes se ha procurado disminuir, prohibiendo que pueda estipularse por mas de cinco años.

Aunque por regla general se permite el retracto parcial, se niega en el caso del artículo 3046; porque á los gastos y perjuicios que podria sufrir el comprador á consecuencia de la licitacion á que ha sido provocado, se aumentarían el daño y menoscabo que en todo caso resultan de la desmembracion de una propiedad.

Para evitar este último inconveniente, se han redactado tambien los artículos 3047 al 3049.

Como los herederos, antes de la division, forman una sola persona moral, se previene en el artículo 3051: que la accion se dirija contra todos ellos, y en el siguiente, que se entable contra el que de ellos tenga la posesion de la finca.

En los dos artículos siguientes se dan las reglas para la adquisicion de los frutos pendientes al tiempo de la retroventa.

CAPITULO X.—De la forma del contrato de compra-venta.—Con