

INTRODUCCION

El presente código es el resultado de los trabajos de la comisión de redacción de este código, que ha sido nombrada por el gobierno de España en virtud de un decreto de 18 de mayo de 1807. La comisión ha tenido el honor de presentar al gobierno el presente código, que es el resultado de los trabajos de la comisión de redacción de este código, que ha sido nombrada por el gobierno de España en virtud de un decreto de 18 de mayo de 1807.

COMENTARIO AL TIT. VI LIB. III  
DEL  
CODIGO CIVIL ITALIANO

DE LA COMPRA-VENTA

EXPOSICION DE MOTIVOS

§ 1º El contrato de compra-venta es entre las transacciones civiles, el más sencillo á la vez que el más poderoso agente de la movilizacion de la propiedad, y se deriva recatemente de principios que cuentan en su abono con la autoridad del tiempo, la sabiduría de antiguos jurisconsultos y las luces de una experiencia constante. Esta y no otra es la razon por la cual el código no se apartó, en general, de las reglas adoptadas en los mejores códigos, y solamente introdujo aquellas modificaciones que los progresos de la ciencia y las enseñanzas de la práctica reclamaban como útiles ó necesarias.

§ 2º (Art. 1,448) La comision del Senado propuso que se agregara á este artículo una disposicion declarando que no fuese válida la venta de bienes inmuebles que no se hiciese constar en instrumento público ó privado. Y las razones que la comision alegaba para fundar esa adiccion, eran plausibles y convenientes. Esto no obstante, la proposicion no fué adoptada, sin duda porque en el artículo 1,314 del presente Código, al declararse cuáles son los contratos que deben constar en escritura pública ó privada, *bajo pena de nulidad*, habia enumerado á las convenciones que transfirieran el dominio de inmuebles y demas bienes ó derechos susceptibles de hipoteca, etc.; así, pues, la adiccion de un nuevo precepto en el título de la compra-venta, habria parecido una superflua redundancia.

§ 3º (Art. 1,456-57) Habiendo establecido el art. 1,456 que podia comprar y vender todo aquel á quien la ley no se lo hubiera prohibido, los siguientes artículos 1,457 y 1,458 expresan qué personas tienen una incapacidad relativa para intervenir en tales contratos. Entre esas personas no se cuentan los cónyuges con respecto á las ventas recíprocas que se hicieren durante el matrimonio, siguiéndose así las tradiciones del derecho romano y apartándose del rigor y desconfianza de la legislacion francesa, que siempre sospecha una simulacion ó un fraude en los contratos de compra-venta entre los cónyuges.

Para innovar tan radicalmente el sistema observado generalmente en los anteriores Códigos italianos, el ministerio y la comision del Senado se fundaron de consuno en que, per regla general, debe sostenerse la validez de un acto, mientras no aparezca invalidado por el fraude ó la simulacion,

y en que no es lo más prudente observar una desconfianza sistemática sobre la sinceridad de los actos humanos, y en particular de los que se realizan en la intimidad de los domésticos afectos. Si alguna vez se descubriesen indicios ó conjeturas de simulacion en un contrato de compra-venta celebrado entre los cónyuges, corresponderá á los jueces apreciar concienzudamente las circunstancias del caso y fijar así los verdaderos caracteres del hecho. En resúmen, sin permitir expresamente el Código italiano las ventas entre los cónyuges, se limita á suprimir la incapacidad relativa establecida por los Códigos anteriores.

El ministro guarda-sellos, en su informe al Senado, hacia las siguientes consideraciones sobre la cuestion:

“Sobre el contrato de compra-venta surgió primero la duda, sobre si debia prohibirse entre los cónyuges.

“No la prohibia el derecho romano; que no admitia la presuncion de derecho de que se simulase una venta para encubrir una donacion, y recomendaba que no se juzgasen con mucho rigor las cláusulas del contrato: *Non amare, nec tanquam infestis jus prohibita donationis tractandum esse, sed ut inter conjunctos maximo affectu et solam inopiam ex nimia donationes timentes.*

“En Francia, las costumbres prohibian desde largo tiempo atrás esta especie de contratos entre los cónyuges. El Código francés no mantuvo esa exageracion; pero prohibió la venta, exceptuando tres casos: el primero y el tercero se refieren á las cesiones en pago; el segundo al reembolso de cantidades debidas á la mujer, ó que la pertenezcan.

“Los códigos italianos adoptaron el precepto del Código civil frances, con algunas modificaciones.

“El Código austriaco no prohíbe contrato alguno entre los cónyuges y á propósito de la venta no admite ni la más remota presunción de fraude.

“Se ha creído que permitir las ventas entre cónyuges es autorizar encubiertas donaciones ó fraudes en perjuicio de los acreedores; pero semejante peligro no justifica una incapacidad enteramente excepcional.

“Para declarar la nulidad de un acto que se presenta con los caracteres de la compra-venta, se necesita algo más que la simple posibilidad de un indirecto provecho. Se podrán admitir pruebas, pero declarar en principio que debe reputarse simulado un contrato de cierta especie, independiente de cualquiera consideración especial, es erigir en sistema la más excesiva desconfianza.

“Si uno de los cónyuges quiere comprar y el otro tiene necesidad de vender; si existe una diferencia notable entre valor de la cosa y el precio dado por ella; si la venta se consuma cuando uno de los cónyuges está próximo á ser ó se encuentra ya reconvenido por sus acreedores, habrá entónces indicio bastantes para hacerse cargo del verdadero carácter del acto, y la autoridad judicial, apreciando las circunstancias, porque no debe juzgar en abstracto, podrá declarar la nulidad del contrato, á pedimento de parte; pero á falta de pruebas, indicios ó reclamaciones, la venta debe ser considerada como verdadera y no como supuesta y simulada.

“Con mucha frecuencia existen en una misma familia dos patrimonios; uno del marido, el otro extradotal, de la mujer, y las relaciones conyugales no deben impedir que los dos patrimonios se aprovechen recíprocamente de una operación consumada á título oneroso; como si las utilidades de cada

uno de ellos fuesen permutadas. ¿Por qué se obligará al marido á buscar compradores extraños que le impongan gravosas condiciones, en perjuicio de la familia, cuando su mujer puede ofrecerle condiciones más ventajosas y aceptables?

“En consecuencia, no debe prohibirse el contrato de compra-venta entre los cónyuges.” (Informe sobre el proyecto del libro tercero del Código civil italiano, presentado al Senado por el ministro guarda-sellos, Pisanelli, pág. 62).

§ 4º (Art. 1,511). En las convenciones bilaterales existe casi siempre la condición resolutoria; cuando una de las partes no cumple, la otra puede pedir la rescisión del contrato.

Se duda si esta regla es aplicable á la venta de bienes inmuebles, cuando el comprador no paga el precio.

El Código civil francés, el de las dos Sicilias y el de Parma, declaran expresamente que, en tal caso, puede rescindirse la venta á petición del vendedor. El Código Sardo y el de Este no admitían la condición resolutoria tácita en el contrato de compra-venta de inmuebles; el primero declaraba nulo cualquier pacto en contrario, mientras que, el segundo, lo admitía con restricciones.

El Código Sardo y el de Este se fundaban para no admitir la condición resolutoria, en el caso de falta de pago del precio, en la necesidad de respetar los derechos adquiridos por un tercero sobre el inmueble vendido; pero en el sistema del Código italiano, no pueden ser perjudicados los terceros con la rescisión por falta de cumplimiento de las obligaciones impuestas al deudor, porque el registro público les hace conocer la situación del inmueble. En consecuencia, el Código ha establecido que la expresada condición resolutoria, expre-

sa ó tácita, se aplica á la compra-venta y á la permuta de inmuebles como á los demas contratos, con excepcion de los enumerados por la ley.

§ 5° (Art. 1,515). Este y los siguientes artículos se ocupan del retracto convencional admitido por casi todas las legislaciones. La comision del Senado propuso su absoluta abolicion y en su dictámen decia así:

«Vuestra comision tenia que resolver un grave problema; el de la subsistencia ó supresion del pacto de retracto en el contrato de compra-venta, y despues de una larga y concienzuda discusion, optó por mayoría de votos por la abolicion del retracto convencional. Las principales razones fueron estas:

«1ª El retracto convencional en la compra-venta, representa indudablemente la infancia del crédito entre los individuos, y apreciado en su evolucion histórica, el retracto convencional aparecerá como la garantía material del préstamo hipotecario acomodado á otros tiempos y á otras costumbres muy distantes ya del período en que se inició el desarrollo del régimen hipotecario. Considerado así, el pacto de retroventa era ya un anacronismo.

«2ª Si es verdad que la libertad del dominio y la ausencia de trabas que la limiten es el punto objetivo de la mejor organizacion de la propiedad y de su libre movimiento, se comprenderá fácilmente que la venta, con el retracto convencional, es un grande obstáculo al progreso de la agricultura y á los demas intereses del crédito.

«3ª Una larga y no interrumpida experiencia ha demostrado que la venta con el pacto de retroventa no es en el fondo más que un encubierto mútuo pignoraticio, inventado

para ocultar la usura. Sucede por lo mismo, que semejantes contratos ocasionen litigios y contestaciones innumerables: si á veces se revela el fraude intrínseco con evidéntísimos signos, por la concurrencia de estos dos elementos, el vil precio y la situacion del vendedor, no es ménos cierto que en otros casos la malicia encuentra el modo de encubrir y disfrazar la verdadera índole del contrato. ¿Por qué pues, se obligará al legislador á respetar un contrato multiforme, que puede ser fácil instrumento de fraudes y engaños?

«Y no se objete que bajo los auspicios del nuevo régimen que abolió toda restriccion para el pacto de intereses convencionales, cesarán los peligros del mútuo usurario convenido en forma de pacto de retroventa; porque si la ley permite que de hoy en más no haya limite alguno para las extipulaciones de intereses convencionales, tambien establece correctivos y precauciones, y quiere que el pacto de réditos conste por escrito; establece así el temor á la opinion pública, medio eficacísimo para contener en los límites de lo justo la codicia de los usureros. Ahora bien, autorizar los pactos de retroventa, equivaldria á abrir un camino indirecto para defraudar la ley, relajándose el freno saludable del contrato escrito para el pacto de réditos.

«4ª Por último, se ha considerado que si la retroventa era un medio que tenia el propietario apremiado por urgentes necesidades, para ofrecer garantías seguras al mutuante, sin perder por eso la propiedad de la cosa, que á las veces, nos es tan cara como si fuera una parte de nuestra personalidad, todo esto ya no es aplicable supuestas las condiciones económicas de la sociedad moderna, en la que, se han multiplicado los establecimientos de crédito, proporcionando nue-

vos recursos con su incesante y fecunda accion y fundando la supremacia del crédito territorial.»

Presentada la cuestion del retracto convencional á la comision gubernativa encargada de la redaccion definitiva del Código, ésta, despues de discutir el punto, vino observando que no era lícito ni conforme con los principios que habian precedido á la formacion del Código, imponer restricciones á la libertad de los pactos que no ofendieran las buenas costumbres y al órden público; proceder de otra manera seria exajerar el principio de la proteccion legislativa, hasta llegar á la negacion del principio de libertad. Se admitió además, que si se prohibia el pacto de retroventa, nada más porque él mediante, serviria para encubrir el mútuo pignoraticio, esa razon no debia tenerse en cuenta, supuesto que bajo los auspicios del nuevo Código, que proclamó la libertad de la usura, ya no habia temor de que para encubrirla se cometieran fraudes y simulaciones. Por otra parte, se tuvo en consideracion que en algunos casos, y no son pocos, el vendedor, por medio de la retroventa, daba satisfaccion á un legítimo sentimiento de afecto por la cosa que se veia precisado á enajenar, reservándose el derecho de rescatarla en mejores circunstancias: ese sentimiento era digno de respeto y la ley no debia desconocerlo.

Estas graves consideraciones decidieron á la comision y al ministro guarda-sellos á modificar la disposicion relativa al pacto de retroventa, limitando su duracion al quinquenio, como término improrogable para ejercitar el derecho de retracto, ya fuere reservado por convenio, ya por sentencia judicial.

§ 6° [Arts. 1,529 y sig]. No era la ménos importante, de

las cuestiones relativás á este Título, la de decidir si debia ó nó admitirse la rescision de la compra-venta por causa de lesion.

Nuestro Código la adoptó de la manera y con las limitaciones contenidas en los artículos apuntados al márgen. El ministro Pisanelli, en su informe al Senado, se expresaba así sobre la cuestion:

«Las legislaciones que siguieron la tradicion del derecho romano, creyeron que cuando se vendia un inmueble en ménos de la mitad de su justo valor, el vendedor se habia conformado con una tan enorme lesion, apremiado por una necesidad imperiosa de arbitrarse recursos para atenciones urgentes; y declararon que podia pedirse la nulidad del contrato, como si hubiera faltado el libre consentimiento.

«Es un hecho que segun el rigor del derecho romano antiguo, no era admisible la rescision por causa de lesion; la fórmula sacramental de la estipulacion se sobreponia á la sustancia del contrato, y los principios de equidad eran extraños á ese derecho, tanto en materia de pactos como en todas las demas.

«Penetrando en las instituciones del derecho romano la influencia del *jus gentium*, los principios de la equidad llegaron á conseguir que el carácter conmutativo fuese sustancial en la materia de contratos, y uno de sus inmediatos resultados fué la accion para pedir la rescision de la venta por falta del justo precio.

«Podrá parecer que admitiendo en el Proyecto esa rescision, cuando se ha proclamado la libertad de la usura, se incurria en una contradiccion con el sistema adoptado.

«Pero es de notarse que todo el rigor de las leyes civiles y penales no era bastante para impedir la usura, que se presentaba bajo mil diversas formas, de tal suerte que, así encubierta, salvaba todos los límites. Por eso adoptó la ley el principio de la libertad en los pactos de intereses convencionales; pero sujetándolos al requisito de constar por escrito cuando excediesen al rédito legal. El mutuante, deberá, pues, tener valor bastante para aparecer tal cual es, y arrostrar el juicio severo de la opinion pública.

«Con la venta no sucederá lo mismo. El comprador obtiene un lucro exorbitante, muy superior al que aparece en el contrato, y no tiene ya que detenerse por temor á la opinion pública.

«Por otra parte, y esta es la razon principal de la diferencia, el que presta dinero corre el peligro de perderlo; el valor de los capitales está sujeto á las fluctuaciones de la oferta y la demanda y á los contratiempos de la circulacion. El premio del interes, como sucede con todas las operaciones mercantiles, depende naturalmente de esos dos elementos. Esto no sucede con las adquisiciones de bienes inmuebles.

«Téngase en cuenta, además, que el deudor tiene el derecho de restituir dentro de cinco años despues de celebrado el contrato, la cantidad que represente el monto de los intereses que pasen del tipo legal, de suerte que, procediendo así, se liberta de la obligacion de pagar los expresados intereses por más tiempo que el convenido para hacer el pago del capital. Tal facultad, que déroga el principio general sobre la mora, equivale á una rescision *sui generis* del contrato de

mútuo. Así pues, léjos de ser la rescision de la venta por causa de lesion una inconsecuencia en el sistema legislativo, es por el contrario, una equivalencia de la facultad concedida al deudor para librarse, dentro de cierto tiempo, del pago de réditos que pudieran llegar á ser exorbitantes.

## CAPITULO I

### DE LA NATURALLEZA Y FORMA DE LA COMPRA

#### VENTA

##### ARTICULO I.º

La venta es un contrato por el cual uno se obliga á dar una cosa y el otro á pagar su precio.

##### ARTICULO I.º

La venta se perfecciona entre las partes y el comprador adquiere de derecho la propiedad, con respecto al vendedor desde que convienen sobre la cosa y sobre su precio, aun cuando no se haga la tradicion de la cosa ni se pague el precio.