

CAPITULO I.

DE LA NATURALEZA Y FORMA DE LA COMPRA VENTA.

ARTICULO 1,447.

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

ARTICULO 1,448.

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.

1.—Inst. de emt. vend., ppio. § 1 et seq.; Leg. 1, 2, 8 ppio., 9, et seq., Leg. 35, 37, 72 in medio, Dig. de contrah. emt.; Leg. 3, 9, Cód. dict. tit.;

Leg. 11, § 2, Leg. 30 § 1, Dig. de act. emti; Leg. 5, § 1º Dig. de praescript, verb.; Leg. 2 ppio. Dig. et Leg. 48 Dig. de oblig.—V. tamen Leg. 16 Dig. de condict. caus. dat., 2.—Cit. leg. juncta Leg. 20, Cód. de pactis; Leg. 12, 15 Cód. de rei vind. Inst. de rer. divis., § 41; Leg. 11, § 2 Dig. de act. emti.; Leg. 5 § 18 Dig. de trib. act.; arg. Leg. 8 Dig. de reb. cred.; Leg. 18 Dig. de adq. vel. amitt. poss.

Cód. civ. frances art. 1,582, 1,583.—Sardo 1,588, 1,589.—Austriaco, § 1,053.—Dos Sicilias, 1,427, 1,428.—Parma 1,387, 1,389.—Este 1,467, 1,468.—México.—Art 2,939, 2,946.

COMENTARIO.

1. El contrato de compra-venta, el más frecuente de todos, y que tuvo su origen en la primitiva permuta, está sujeto como todas las demas convenciones, á los principios comunes, sin que sea necesario que conste por instrumento público tratándose de inmuebles; (1) y á los principios y disposiciones que le son propios y que se expondrán despues, y que son los mismos del Código frances, como generalmente hablando, son los que rijen la materia de contratos y obligaciones. Es por esto muy conveniente estudiar á los comentadores franceses y particularmente á POTHIER que se inspiró en los tratados clásicos de derecho romano y que, á su vez, inspiró á los autores del Código frances.

2. POTHIER enumera entre los contratos que tienen afinidad y semejanza con el de compra-venta, la dacion en pago, la donacion remuneratoria, la onerosa, algunas de las rentas vitalicias, la permuta, la division, la licitacion y la transaccion; (POTHIER *De la venta* part. 7ª núms. 601 al 648). Véase tambien á TROPLONG *De la venta* núm. 7 y siguientes). DURANTON, tomo IX, pág. 1 y siguientes, núm. 3, hace observar que se conocen en derecho otros actos parecidos á la compra-venta, como son los de expropiacion forzosa para el pago de deudas y la que se consuma por causa de utilidad pública. Advertiremos, por vía de introduccion á la materia de compra-venta, que *si quis donationis causa, minoris vendat, venditio valet* (Leg. 38, Dig. de contrah. emt.).

[1] El Código civil del Distrito federal sí exige en ciertos casos la constancia en escritura pública. Arts. 3,056, 3,057 y 3,060.

3. En otra vez hemos llamado la atención sobre la grande innovación que no deja de tener sus inconvenientes, como lo confiesa el mismo Troplong (loc. cit. núms. 40, 44 y siguientes), introducida por los modernos Códigos sobre la trasmisión de la propiedad entre los contratantes por la sola obra de su consentimiento, sin necesidad de la tradición efectiva de la cosa, como era indispensable por derecho romano, por regla general, según las leyes citadas y particularmente la 20 C. de pactis: *traditionibus et usucapionibus, non nudis pactis dominia rerum transferuntur*. Y hablando especialmente de la venta, la ley 30 § 1º D. de act. emti. decía: *hactenus tenetur venditor ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat*; é insistía particularmente la Instituta, § 41 rerum divisione: *vendite res et tradite non aliter emptori adquiruntur, quam si is venditori pretium solverit, vel fidem emptoris sequutus fuerit*, como si la venta y la tradición de la cosa ó del fundo, á título de dominio fuesen condicionales: *si pretium solvatur*.—Pero ya GROTIUS, De jure belli ac pacis l. II, cap. 6, 8, sostenía que según el derecho natural no se necesita más para transferir el dominio, que la nuda y simple voluntad del propietario que lo enajena.—En cuanto á los bienes muebles, el artículo 1,126 da preferencia entre dos compradores de una misma cosa al poseedor real de ella y en consecuencia á la tradición.—Véase el art. 707 y las leyes citadas, con FABRO, Cód., lib. III tit. 22 de. 4: *ex pluribus emptoribus preferendus, qui prior factus est possessor*; TROPLONG De la venta, números 42, 36 y siguientes é introducción; MERLIN, palab. Tradición, números 2 y siguientes.

4. El precio de la venta debe consistir en dinero, para diferenciarla de la permuta y otros contratos inominados que tienen por objeto transferir la propiedad de una cosa, mediante una prestación que no sea de una cantidad de dinero. El precio de la venta puede consistir en una renta constituida á censo ó vitalicia, según la mayor parte de los comentadores, excepto MERLIN, palabra Renta vitalicia, número 18. Cuando fuese cedida una cosa mediante una equivalencia consistente parte en dinero, y parte en otras prestaciones, el juez determinará el carácter del contrato, teniendo en cuenta el importe de la equivalencia que se dió por la cosa.—V. leg. 38, 79 D. de contrah. emt. y leg. 21, § 4 D. de act. emti. (TROPLONG de la venta, números 6 y siguientes, 146 y siguientes; DURANTON tom. IX, pág. 54. ZACHARLÆ, tom. I, § 349, texto y nota).—*Sine pretio nulla venditio est*,

(cit. leg. 3, § I. Dig. de contrah. emt.)—Aunque por regla general, el precio debe consistir en dinero, sucede á las veces que la venta, cesión ó dimisión de bienes se llevan á cabo mediante ciertas prestaciones equivalentes, como alimentos, habitación, vestidos etc., que se suministran al vendedor. En semejante hipótesis, la venta es igualmente válida, porque existió un precio: *in natura* en vez de cierta cantidad de dinero. (TROPLONG De la venta, núm. 148). Según otros, ese contrato pertenecerá á los inanimados, produciendo los efectos todos de la compra-venta.

5. El precio debe ser racional, y no tendría ese carácter cuando fuese tal su desproporción con el valor de la cosa, que se manifieste evidentemente que las partes no lo consideraron como equivalente á la misma cosa. (POTHIER De la venta números 18 y 19; TROPLONG, De la venta, loc. cit. número 149 y DURANTON, tom. IX, pág. 47 y sigtes.).—Pero no debe confundirse el precio irracional ó irrisorio con el precio vil que no hace más que autorizar en ciertos casos la rescisión de la venta: la compra-venta med ante un precio irrisorio sería considerada como si la faltase completamente el requisito del precio, y sería insubsistente. Así, por ejemplo, según algunos, sería de esa especie la venta de un fundo por una renta vitalicia, cuyas prestaciones anuales fuesen inferiores al rédito y frutos del inmueble, admitiendo contra el comprador el caso más desfavorable en cuanto á su percepción, ó la venta del mismo inmueble por una parte de sus frutos, (ZACHARLÆ, loc. cit.; TROPLONG, loc. cit., número 150; SIREY, al artículo 1,582 del código civil frances).

6. Se considerará cierto y bien designado el precio si se conviniere en vender la cosa por lo que costó al vendedor, y también si fuere vendida y comprada al precio corriente ó al que los demás vendieren cosas iguales. Mas la venta hecha por el valor de la cosa ó su justo precio sin ofrecer uno determinado, se tendrá por no hecha (DURANTON, tomo IX, página 49; TROPLONG, loc. cit., número 152 y siguientes; ZACHARLÆ, loc. cit., text. y notas).

En caso, pues, de venta al precio—por ejemplo—á que los vecinos vendiesen el vino de su cosecha, si lo vendiesen á diferentes precios, siendo igual de calidad, se entiende que los contratantes se han referido al precio calculado por termino medio, (POTHIER, De la venta, núm. 28, asegura que son

muy frecuentes esta clase de ventas.) Se acostumbran también las ventas de granos al precio que tengan en cierto mercado y en determinada época.

7. Si como ya se ha dicho, la propiedad, y en consecuencia el riesgo de la cosa vendida pasan al comprador por obra y poder de la obligación contraída; es decir, de la conclusión del contrato, es verdadero lo que previene el artículo 1448, antes reproducido, según su concordante, el 1583 de Código civil francés y otros, aun cuando solamente expone, que el *comprador adquiere por derecho la propiedad con respecto al vendedor, etc.*; esta redacción (observa ZACHARLE, loc. cit. en las notas, de acuerdo sustancialmente con Troplong, loc. cit., núms. 41 y siguientes), que no decidía la gran cuestión de saber á saber si la propiedad se transmitía también *con respecto á tercero*, se explica por la circunstancia de que cuando fué adoptado el referido art. 1583 del Código francés, los legisladores no estaban aún bastante seguros sobre las bases del sistema hipotecario, y no se sabía si la obligación de la transcripción impuesta al comprador, se haría extensiva también para los terceros; así como la publicidad de la traslación de la propiedad raíz, según lo estableció la célebre ley del 11 Brumario, año VII. En el presente Código—título de la transcripción—los artículos 1932 y 1942, establecen que los actos allí expresados, y entre los cuales figura en primer término la compra-venta, no producirán efecto alguno con relación á tercero, si no fuesen inscritos en el registro público, como sucede con la hipoteca. El art. 1448 concuerda también, y debe ser combinado con los que arreglan el nuevo sistema de la transcripción, semejante en parte al establecido por la citada ley de 11 Brumario año VII; ley que no obstante lo benéfico de sus resultados, no fué mantenida en el Código civil francés, porque se creyó que era atrevida y muy radical para las provincias francesas regidas por el derecho escrito ó romano, excepto para las donaciones traslativas de la propiedad raíz; sin tener en cuenta la consideración decisiva, de que serían vanas la hipoteca é inscripción que por ella se hiciera, contra aquel de quien no se supiera ciertamente que era y que no había dejado de ser dueño del fondo hipotecado.

8. Cuáles sean las ventas que deban constar en escritura pública ó privada, so pena de nulidad, lo expresa el artículo 1314 (1)—V. TROPLONG,

(1) Art. 1314—Deberán constar en instrumento público ó en documento privado, so pena de nulidad.

1.º Los convenios que transfieran propiedad de inmuebles, ó de otro

loc. cit. núms. 18 y siguientes; 34 y siguientes, en donde se ocupa de la venta ajustada por cartas, núms. 21 y siguientes.

9. Conviene tener presente que, según el derecho comun, *promissio vendendi non æquiparatur venditioni*. (THESAURO, dec. 238.)—V. sin embargo á FABRO, *Cod.* lib IV, tit. 9, def. 10.

10. El contrato que no pueda valer como venta por no haberse estipulado el precio en numerario, valdrá como contrato innominado (DUBOIN, tom. III. pág. 610).

11. Vendíéndose una parte de una casa, los contrayentes no podrán perjudicarse en las luces y vientos con nuevas edificaciones, á no ser que así se estipule. *Diario forense*, tom. XVIII, pág. 418).

12. Haremos observar sobre la venta en particular, que en la actualidad, según la comun opinion, produce el *jus in re*, contra el tercer poseedor, y no solamente una acción personal *ex empto* y el *jus ad rem* (TROPLONG. De la venta, prefacio, pág. 4).

Tal es, según antes hemos dicho, la eficacia que dá la ley al consentimiento en el derecho moderno, sin necesidad de hecho material y visible ó de tradición ni de las ficciones ni los efectos atribuidos al constituto posesorio, expresa ó tácitamente convenido, según los cuales se suponía que el vendedor poseía después del contrato, á nombre y en el lugar del comprador.

13. El comprador de inmuebles ú otros bienes ó derechos susceptibles de hipoteca, debe tener siempre presente que, según el derecho del nuevo Código, no será bastante para su seguridad y garantía que la venta sea perfecta con relación al vendedor, sino que debe hacerla perfecta y eficaz con relación á tercero, colocado bajo la protección de la ley, por medio de la inmediata inscripción en el registro público, con la cual será conocido por todo aquel que en ello tenga interés, su título de adquisición. Por extraño que parezca, á juzgar por el antiguo derecho y en las provincias en que no es conocido el sistema de la inscripción en el registro, en la actualidad, si una persona vende á otra un inmueble, un usufructo ú otro derecho semejante, y al día siguiente lo vende á otra persona que inscribe primero su título, ésta y no aquella adquirirá la propiedad, á reserva de las acciones civiles y penales que haya contra el vendedor si hubiese fraude ó dolo (art. 2,094).

bienes y derechos susceptibles de hipoteca, salvo las disposiciones relativas á las rentas sobre el Estado.

Así, pues, generalmente hablando, no deberá pagarse el precio antes de haberse hecho la inscripción de la venta, y si se dudase de la moralidad del vendedor, antes de cerciorarse, tanto de que es propietario del inmueble, como de que está libre de privilegios ó hipotecas.

ARTICULO 1,449.

La venta puede hacerse pura y simplemente ó bajo condicion suspensiva ó resolutoria.

Puede tener por objeto dos ó más cosas alternativamente.

En todos estos casos, sus efectos se rigen por los principios generales de los contratos.

ARTICULO 1,450.

Cuando se trata de mercancías vendidas no en conjunto, sino por peso, número ó medida, la venta no será perfecta para el efecto de que el riesgo de la cosa vendida deje de ser del vendedor, mientras no sea pesada, contada ó medida. Pero el comprador podrá reclamar ó la consignacion de la cosa, ó la indemnizacion de daños y perjuicios en caso de falta de cumplimiento de la obligacion.

ARTICULO 1,451.

Si por el contrario, las mercancías fuesen vendidas en conjunto, la venta quedará perfecta desde luego.

Se entiende hecha en conjunto la venta, siempre que la cosa sea vendida por uno solo y determinado precio, sin tener

en cuenta el peso, número ó medida, ó teniéndola; pero únicamente para el efecto de fijar el monto del mismo precio.

1.-Inst. de emt. vend. pár. 4; Leg. 3. 7, 25, 34, pár. 6, Leg. 37, Dig. de contrah. emt., leg. 2 et tot. tit. Dig. in diem add.; leg. 1, et tot. tit. Dig. de lege commiss.; leg. 3 pplo, 10, Dig. de peric. et comm. rei vend., leg. 17; Cod. de fide instr.

2.-Leg. 35, párrs. 5, 6, 7, Dig. de contrah. emt.; leg. 7, párr. 1 et leg. Dig. de peric. et comm. rei vend.; leg. 2, Cod. dict. tit.; leg. 11, pár. 2, leg. 13, párr. 8, Dig. de act. emt., Leg. 4, 12 Cod. dict. tit.; Inst. de emt. et vend. pár. 3.

3.-Leg. 35, párr. 5, 6, leg. 62, pár. 5; Dig. de contrah. emt.; Leg. 1, pár. 1; Leg. 4, párrs. 1, 2, Dig. de peric. et comm. rei vend.; Leg. 2, Cod. dict. tit., leg. 12, cod. de act. emt.;-V. leg. 36, Dig. de util. edict., leg. 36, 51, párrafo 1, Dig. locati.

Código civil frances, artículos 1584, 1585 y 1586.-Sardo, art. 1590, 1591 y 1592.-Austriaco, V. párr. 896.-Dos Sicilias, art. 1429, 1430 y 1431.-Parma, art. 1390 y 1391.-Estense, art.1469, 1470 y 1471.-México, 2952, 2953.

COMENTARIO.

Facta venditione rerum quae consistunt in pondere, vel número, vel mensura, quando periculum ad emptorem pertineat, quando ad venditorem. V. FABRO. Cod., lib. IV, tit. 32 de per. et comm. rei vend., def. 1 y leyes ya citadas.

2. La propiedad y el riesgo de la cosa vendida pasan al comprador por el solo efecto, según ya se ha dicho, de la conclusion del contrato; pero la venta no produce ese efecto sino cuando está determinada la individualidad de la cosa vendida; en la hipótesis contraria, la propiedad y los riesgos de la cosa, son del vendedor, lo que pasa cuando la venta no se hace en conjunto (*per aversionem, en acerbo*) sino por peso, número ó medida, como cuando se ha de tomar cierta cantidad de objetos de otra mayor que se encuentra en determinado lugar, por ejemplo, en un almacén. En este caso, la propiedad y el riesgo de la cosa vendida no pasan al comprador sino despues de pesadas, contadas ó medidas las mercancías; pero no por eso es ménos perfecta la venta, bajo el punto de vista antes indicado; es decir, en cuanto á la determina-