

TÍTULO PRIMERO.

CONTRATACION INTEGRAL Ó PLENA.

Contratos dominicales.

Hemos dicho que para proceder claramente en nuestra obra, deberíamos tener presente que en la parte segunda habíamos tratado de los derechos *reales* ó en la cosa; y en esta parte tercera íbamos á considerar los derechos *personales* ó á las cosas. En este exámen deberemos hacer las mismas divisiones que en los derechos *reales* y en los familiares, por haberlas juzgado las mas sencillas, como fundadas en la naturaleza del asunto. Efectivamente; la ley civil en su plenitud, se compone á la vez de la ley natural y de la ley moral manifestada, así en los individuos, como en las sociedades. La ley natural es á la vez *atractiva* y *expansiva*: *atractiva* en el individuo; *expansiva* en la sociedad. La ley moral estriba en la fé, en el crédito, en la confianza individual; pero la sociedad, para fundar su confianza, exige *garantias*. Estos cuatro aspectos de la ley, influyendo, ya natural, ya moralmente, ya en el individuo, ya en la sociedad, son los que nos han dado con el nombre de *Sancion* las cuatro divisiones; primero de la familia, despues de la propiedad fraccionadas; y ahora vamos tambien á aplicarlas á los cuatro fraccionamientos del trato. En cuanto á la plenitud de este, compuesto de la concurrencia de la ley natural y de la moral, del individuo y de la sociedad en la ley civil: á la manera que en el tratado de la *Familia* designamos la plena en la del matrimonio; á la manera que en la parte de propiedad señalamos la integral en el dominio; así fijaremos tambien el trato integral, en la contratacion que tiene por objeto el dominio, pudiéndose llamar *dominicales* sus contratos. La contratacion fraccionada en que la ley natural domina, si es referente al individuo, y por tanto influida por la sancion natural, da lugar á la contratacion que podemos calificar de *posesoria*; si es referente á la sociedad, y por tanto influida por la sancion social, da lugar á la contratacion que puede calificarse de *social* ó *mancomunada*. Cuando en el fraccionamiento domina la ley moral, si se refiere al individuo, teniendo la sancion moral todo su desarrollo, se suscitan los contratos fundados en la moralidad individual, en la confianza; los cuales pueden llamarse *comendatorios* ó *representativos*; en fin, si domina la ley moral en su relacion con la sociedad; esto es, si influye la sancion legal, que es la misma moralidad social, la garantia en que estriba su confianza, da lugar á la contratacion que podemos llamar *guarentigia*.

Por lo tanto, despues de haber examinado la contratacion en general,

vamos á entrar en la especifica, haciendo, como en las partes anteriores, dos grandes divisiones. La plena ó integral es la contratacion *dominical*. La menos plena ó fraccionada es de cuatro especies: *posesoria*, *guarentigia*, *comendatoria* y *mancomunada*.

La contratacion dominical puede á su vez dividirse segun la naturaleza del tiempo sobre que versa y que lleva necesariamente consigo la certidumbre ó incertidumbre de su objeto, perfeccionándose la contratacion de presente por *identidad* en voluntad, en cosa y en objeto. El tiempo presente es el mas seguro; el pasado y el futuro sujetos á apreciacion; el de pasado por la *realidad* ó *cantidad* entregada; y el de futuro por la *contingencia*. Los contratos, cuyo objeto es el dominio, divididos segun el tiempo, son: el de presente, *cambio*; el de pasado, *préstamo*; el de futuro, *aleacion*.

CAPÍTULO PRIMERO.

Contrato dominical presente.

CAMBIO EN GENERAL.

Puede definirse legalmente: *la mútua transmision del dominio de una cosa por otra equivalente*. Si la transmision es de una cosa por cierto precio, se llama *compra-venta*; si es de una cosa por otra cosa, en la cual no lleva una mas que otra el carácter de precio, se llama *permuta*.

SECCION PRIMERA.

COMPRA-VENTA.

Sentencias: ROMANISMO: *España*: requisitos: consentimiento.—Cosa.—Precio.—Pactos licitos y honestos.—Casi-mandato.—Con dinero ageno.—Venta á dos.—Venta de cosa agena.—Nulidad y rescision.—Acciones á los herederos.—Enjuiciamiento.—Registro y eviccion.—Retracto.—Derecho antiguo.—Derecho nuevo.—*Vizcaya*: derecho de troncalidad, declarado que no es retracto.—*Navarra*.—*Aragon*: no es consensual solo.—Identidad de raiz.—Retroventa.—Retracto de la *saca*.—*Cataluña*.—*Portugal*: enclavados.—Retroventa.—Otros pactos.—Rescision.—Anulacion.—Redhibicion.—Sobreprecio.—*Grecia*: casada compra y se hace dueña.—Venta de sus bienes.—Retracto á todos los conexos por sangre, linderos, vecindad ó contribucion.

SENTENCIAS.

Acomodándonos al orden de materias seguido en la contratacion general, colocamos las sentencias segun los cinco requisitos de sugeto ó capacidad; ya por sí, ya por otro; objeto ó cosa, conexion ó consentimiento; ya puro, ya condicional; causa en la que va envuelta el precio; forma de probarle por escritura ó registro; efectos de entrega, de riesgo y de eviccion; é ineficacia por nulidad, por rescision ó por retracto.

Capacidad.

Un contador de rentas que no asiste al remate de fincas de bienes nacionales, tiene capacidad legal para interesarse en sus compras. (25 de octubre de 1852).

El hijo, albacea de su padre, puede como heredero, sin infringir la ley 1.^a, tit. 12, lib. X, *Novísima Recopilación*, comprar pública ó secretamente las cosas vendidas por el padre con pacto de retro. (8 de noviembre de 1859).

Son válidas las ventas de bienes raíces hechas por menores de edad, cuando fingen, y por el conjunto de circunstancias especiales que en los mismos concurren, pueden creer los que intervienen en el contrato, que son de mayor edad. (27 de abril de 1860).

Adquirida una parte de mina por transacción en que se deja el usufructo á un matrimonio y la propiedad á sus hijos: vendida por el padre la adquisición por acto privado, se declara subsistente el derecho adquirido por compra, pues la propiedad filial así adquirida, no tiene otro carácter que el de peculio profecticio; el hijo sobreviviente al padre nunca llegó á tener el dominio, ni pudo por tanto transmitirle á sus herederos, causantes de los reclamantes, ni puede considerarse la transacción como donación, por haberse enagenado la cosa antes de entrar á poseerla el donatario. (19 de febrero de 1861).

La ley 1.^a, tit. 12, lib. X, *Novísima Recopilación* que prohíbe al cabezalero, ó guarda de huérfanos, ú otro hombre ó mujer, cualquiera que sea, comprar pública ó secretamente ninguna cosa de aquel ó aquellos que administra, no se extiende al sócio gerente; calidad de que no hace mención dicha ley. (1.^o de mayo de 1861).

Las ventas de bienes de hijos menores, hechas por los padres, se rigen por distintas leyes que las relativas á los guardadores, y no aprovecha la cita de estas para la nulidad. (5 de mayo de 1861).

La ley del lib. X de la *Recopilación*, y 6.^a, tit. 5.^o, part. 3.^a, están subordinadas á los preceptos que otras imponen para la validez de las ventas de bienes de personas que por sus circunstancias no pueden enagenarlos sin ciertas restricciones y especiales solemnidades, cuya omisión obsta al consentimiento legal y á las obligaciones que le son consiguientes. (11 de mayo de 1861).

Apoderado.

Manifestando en el acto del remate el rematante que obra por sí y por comisión de otro; constando algun pago de la finca, hecho

por el comitente, este tiene derecho á la parte que el rematante declaró en la subasta. (25 de octubre de 1852).

Cosa.

La ley 13, tit. 7.^o, part. 3.^a, si bien ordena que no valgan las ventas de bienes demandados, hechas despues de emplazado aquel contra quien la acción se ha dirigido, contrae su disposición al caso en que la enagenación se verifique por la sola voluntad del poseedor y con la intención de perjudicar al demandante. (23 de mayo de 1859).

Consentimiento.

El contrato de compra y venta queda perfecto y obligatorio por el simple consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, y por consecuencia tienen aquellas el derecho recíproco de pedir que se reduzca á escritura pública. (30 de junio de 1854).

Por ser indispensable en el actual estado de nuestra legislación la escritura pública en las ventas de inmuebles para su eficacia, es visto que la obligación producida por este contrato consensual, respecto á los que le celebran, de entregar el uno la cosa y pagar el otro el precio, envuelve la de prestarse entre ambos al otorgamiento de la escritura, porque el que quiere un fin, quiere los medios necesarios para conseguirle; y solo en el caso de espresar los contrayentes, bajo de una ú otra forma, que no se entienda perfeccionado el contrato hasta la escritura puede tener lugar lo previsto en las leyes romanas y de Partida, relativas á escritura, cuando se pacta. (27 de mayo de 1856).

En una subasta, con la aprobación judicial de la postura, la entrega del precio y la posesión de la cosa, se entiende perfecta la enagenación, aunque no se otorgase la escritura que pudiera juzgarse prescrita en las palabras: *espedir venta pública en forma*. (22 de marzo de 1860).

La ley 6.^a, tit. 5.^o, part. 3.^a, solo habla de la compra-venta, exigiéndose escritura en el único caso de pactarse ó de exigirlo el contrato por circunstancias especiales, pues en otro caso queda perfeccionado con el consentimiento. (20 de febrero de 1861).

Pueden modificarse por contrato verbal posterior, los pactos anexos á una venta consignada en escritura; pues siendo consensual la venta, basta el consentimiento apreciado como tal para modificarla. (13 de marzo de 1861).

Disponiendo la ley 6.^a, tit. 5.^o, part. 3.^a, que pactándose escritura en la venta, no se entiende el contrato perfecto con solo el

compromiso de vender, no ha lugar á anulacion de la sentencia que así lo declara. (11 de mayo de 1861).

Precio.

El reconocimiento judicial equivale á la conosciencia de parte á que se refiere la ley 2.^a, tit. 13, part. 3.^a, para probar que se hizo por mitad el pago; y este requisito se considera de derecho civil, y no relativo á las pruebas de hecho, cuya calificacion, por la ley de Enjuiciamiento, es esclusiva de los tribunales sentenciadores. (22 de setiembre de 1859).

Segun los fueros de Navarra, el Derecho romano y los principios de justicia universal, el que hace suyo el precio, tiene que cumplir con la obligacion contraida y quedar sujeto á la responsabilidad de daños y perjuicios ocasionados por su culpa ó morosidad en ejecutar lo que fuere de su deber, lo cual se ha resuelto condenando en indemnizacion. (12 de octubre de 1860).

Forma de prueba.

Los contratos de venta, cuando quedan perfeccionados por el consentimiento de las partes, consumados con la entrega de la cosa y pago del precio, son válidos y subsistentes, aun en el caso de que las escrituras en que se consignaron, no hagan fé en juicio por no haber sido registradas en el Oficio de hipotecas.

La falta de toma de razon en el Oficio de hipotecas de una escritura de venta deja de existir, para el objeto y fin de la ley, desde el momento en que se practica dicha diligencia con otra escritura posterior sobre venta de la misma finca, en que se hace referencia de la primera.

El que por título de compra adquiere un derecho, que supone y reconoce la existencia de una servidumbre en tierras de su propiedad á favor de terceras personas, queda comprometido á sufrir esta servidumbre y sin derecho para reclamar su libertad. (14 de junio de 1860).

Efectos de entrega.

Para ser aplicable la ley 9.^a, tit. 30, part. 3.^a, que autoriza al comprador para dejar arrendada la cosa vendida en poder del vendedor, sin necesidad de la material aprehension de ella, es necesario que la cosa exista en poder del vendedor al tiempo del otorgamiento del contrato.

Cuando no se trata de si se ha incurrido, ó no, en multa por falta de pago de la alcabala en la venta de bienes, sino del do-

minio de estos, es impertinente al caso la ley 29, tit. 13, lib. VIII de la Recopilacion de Indias.

No puede haber tradicion simbólica de una cosa vendida, cuando antes del contrato no existia ya esta en poder del vendedor.

El comprador que pagó el precio, y adquirió la tenencia y posesion de la cosa vendida, debe ser preferido á otro que, aunque anterior, no llenó estos requisitos. (4 de mayo de 1860).

Observancia de la ley 30, tit. 3.^a, part. 3.^a, donde aparece declarado el derecho personal del que compra una cosa y paga su precio, ínterin la cosa no le haya sido entregada; y de las leyes 27 y 31 del tit. 13 de la misma, en la primera de las cuales se establece como regla general la preferencia del precio mas antiguo, al paso que en la última se otorga tambien preferencia por regla general al precio probado por escritura pública, respecto del probado por testigos ó por carta del deudor; por lo cual se declara el crédito procedente del precio de compra postergado á otro hipotecario anterior, constituido en escritura pública. (31 de enero de 1861).

Efectos de daño ó provecho.

Hecha la venta, el daño ó provecho es del comprador, y por lo tanto no tiene obligacion á dar cuentas de los frutos y rentas. (3 de octubre de 1859).

Efectos de eviccion.

Trasladado el dominio de una prestacion de diezmos, las vicisitudes que estos han sufrido, son de cuenta del dueño y no de quien se los transmitió; cuya obligacion de eviccion no se estiende á reparar los perjuicios que puedan irrogarse por las reformas legislativas; debiendo acudir en el punto de diezmos á usar de su derecho (sin duda al que les concede la ley de indemnizacion á partícipes legos). (14 de diciembre de 1859).

Nullidad.

No se anula la venta para la cual sea necesario probar justa causa, si probada con testigos se quiere hacer ver despues con igual prueba que fué falsa la causa, como por ejemplo, que la casa estaba ruïnosa, no estándolo; mucho mas habiendo deducido la accion veintiseis años despues del otorgamiento del contrato. (19 de agosto de 1845).

Rescison.

Vendida una cosa como libre, hallándose gravada, procede la

rescisión con arreglo á la ley 63, tit. 5.º, part. 5.ª, y no el saneamiento de la 36. (25 de junio de 1859).

Retracto.

La mera falta de línea, aun divisoria de dos propiedades, cuya cabida, situacion y linderos estan determinados, no es título bastante para estimarlas poseidas de consumo y fundar el *retracto* de comuneros. (18 de junio de 1857).

La ley 3.ª, tit. 37, part. 3.ª, no solo reconoce que debe haber licitacion para la venta de una cosa entre los condueños, sino que han de admitirse estraños cuando ninguno de los condueños cubra el precio, no dándose á los menores facultad de consolidar el dominio sin subasta, sino por el precio mayor ofrecido en ella. (3 de diciembre de 1857).

La cesion de bienes hecha á consecuencia de demanda de retracto, y en cumplimiento de la sentencia ejecutoria recaida sobre ella, no es un contrato libre y espontáneo entre partes, sino un acto forzoso exigido por el retrayente en uso de su derecho; entregados los bienes, se subroga el retrayente en lugar de aquel que se los cedió, sin quedar con mas responsabilidad que la que por sus actos haya podido contraer mientras los poseyó. (30 de noviembre de 1858).

Cuando se ha enagenado válidamente la finca, entrando en posesion de la mitad y despues se capitaliza la renta vitalicia establecida en aquella enagenacion, no debe contarse el término para el retracto desde el último acto, sino desde el primero. (22 de setiembre de 1859).

La ley 6.ª, tit. 13, lib. X, *Novísima Recopilacion*, no está vigente despues de publicada la ley de Enjuiciamiento, y no es necesaria la consignacion del precio, cuando este no sea conocido, y se consigne así que el Juez lo ordene, bastando la fianza cuando las cosas se venden fiadas. (11 de enero de 1860).

Estando la mancomunidad limitada al aprovechamiento de los pastos, y no comprendiendo los demás derechos de dominio particular; estando divididas las propiedades con señales mas ó menos ostensibles, pero siempre conocidas de sus dueños, y hallándose bien determinadas su situacion, cabida y pertenencias, no pudiendo decirse que se poseen comunalmente en uno, segun la expresion de la 55, tit. 5.º de la partida 6.ª, no hay derecho para interponer el retracto. (24 de marzo de 1860).

No procede el retracto gentilicio, cuando no ocurre en la cosa

vendida el indispensable requisito de ser patrimonial ó de abolengo, en cuyo caso tampoco puede hacerse aplicacion de las leyes que tratan del mejor derecho ó preferencia entre las personas que pretenden retraer. (13 de junio de 1860).

Las leyes sobre retracto, como restrictivas del derecho de propiedad y de su libre ejercicio, no deben ampliarse, ni puede entenderse que se ampliaron por las leyes de Toro; y la palabra *cosa* ha de entenderse en sentido limitado.

El retracto gentilicio ó de abolengo solo tiene lugar en la *heredad*, y por tanto no es aplicable á los oficios públicos. (15 de febrero de 1861).

El retracto gentilicio no está reconocido en los fueros de Vizcaya, sino el derecho de troncalidad en los bienes raíces; por tanto, cuando se ejercita, no la accion de nulidad con arreglo á aquel derecho, sino la de retracto, debe, segun la ley 3.ª, tit. 36 de los fueros vigentes, segun el art. 10 de la ley de 25 de octubre de 1839, regirse por la ley de Castilla, por no haber ley foral en ese punto. (2 de marzo de 1861).

En las demandas de retracto es inexcusable la falta de justificacion del título y del compromiso, aunque la firma de letrado pueda omitirse por la regla de *nadie está obligado á lo imposible*. (24 de mayo de 1861).

COMPARACION.

PRIMER SISTEMA. — ROMANISMO.

ESPAÑA.

Compra-venta, ó solamente *venta*, es un contrato de naturaleza consensual, en que se da una cosa por cierto precio. Basta el consentimiento para la perfeccion del contrato, á no ser que en la venta de inmuebles se haya convenido en la redaccion de escritura. De todos modos, en la de inmuebles, aun cuando está el contrato perfecto solo con el consentimiento, su primer efecto es la obligacion de redactar escritura y de presentarla al registro de propiedad ó hipotecas. Los efectos del registro son producir la accion reivindicatoria; pues sin él solo existirá una accion personal para el cumplimiento del contrato.

Cuando se ha dado por el comprador alguna cantidad en señal de la compra, si se arrepiente la perderá en favor del que vende, y si este se arrepiente, deberá volver aquella cantidad con otro tanto al comprador. No pueden arrepentirse cuando se ha dado la señal como parte de precio. No se perfecciona la venta de las cosas de peso, número y medida (fungibles), hasta que examinadas ó gustadas se contenta el comprador.

Puede vender el que puede enagenar. El hijo puede hacerlo del peculio castrense. El tutor, ni persona ninguna que administre los bienes de otros, puede comprarlos. No pueden negociar los clérigos. No pueden comprar los jueces en el territorio de su jurisdicción, á no ser las cosas necesarias para comer, beber y vestir; ni vender cosa alguna escepto la que hubiere heredado ó ganado antes de tener el destino; ni edificar casa sin real licencia; ni tener trato ni ganados. Tampoco pueden comprar directa ni indirectamente los corredores, ni tener para vender mercaderías, ni comprar cosa alguna de las que se dieren á vender á otro corredor, ni vender á otro las que á él le dieran para este efecto. No pueden tampoco los ropavejeros comprar cosa alguna en las almonedas. Son nulas las ventas, y no puede reclamarse precio por las cosas dadas al fiado á los hijos de familia, estudiantes, ú otras personas que contratan con la mira de suceder á otra persona.

Como el principal requisito de la venta es el consentimiento, nadie puede ser obligado á comprar ni vender, escepto en el caso de espropiación: la venta arrancada por la fuerza, ó es nula ó se rescinde, y asimismo se anula la producida por engaño; enmendándose aquella en que entra el engaño como incidente. Se deshace la venta, cuando hay perjuicio en mas de la mitad del justo precio que valia cuando se verificó el contrato, si la cosa no se ha perdido ó deteriorado, hay recurso de rescisión por lesión del vendedor. Pueden ser objeto de este contrato, en general, todas las cosas que estan en el comercio de los hombres; no podrán, pues, serlo las cosas sagradas y santas, por disposición particular; los venenos, armas para los enemigos, los impresos contrarios á la ley de Imprenta, los materiales que forman parte de un edificio, las lanas y paños sino con ciertas prevenciones, ninguna cosa de alimento ó de servicio de las casas á los criados ajenos. No pueden los plateros y demás oficiales que trabajan metales preciosos comprar cosa alguna perteneciente á su arte á los mancebos, domésticos, hijos ó practicantes; ni aquellos objetos pueden tomarlos de nadie en bruto sin la intervención del corredor, ni labrados sin la fé del contraste. Pueden venderse las cosas ajenas, en cuyo caso si el comprador sabia que lo eran, está obligado á entregarlas á su dueño sin recibir indemnización; mas no sabiéndolo, recibirá del vendedor no solo indemnización de la cosa que devuelve, sino de los demás perjuicios que haya sufrido.

Tampoco pueden venderse las furtivas, ni las litigiosas, ni las que son de contrabando, por haber sido prohibidas en los aranceles. Cuando uno vende algun edificio que ha sido destruido, ó árboles que han sido cortados sin saberlo él, no vale la venta si ha quedado menos de la mitad que se vendió. Si el comprador y el vendedor sabian el daño, no valdrá la venta, y este no necesita devolverle el precio; pero deberá devolverle entero si todo se ha destruido; ó en parte si solo ha sido algo, añadiendo los perjuicios cuando hubiere sabido el daño antes de vender la cosa. Cuando pactaron con conocimiento de aquel suceso, vale la venta.

En cuanto al precio, que es otra de las cualidades esenciales del contrato de venta, debe ser verdadero, justo y cierto. Para reunir el primer requisito ha de consistir en dinero. Para ser justo no ha de haber lesión en mas de la mitad del justo precio. Para ser cierto es preciso se fije la cantidad en la forma siguiente: si se señala por precio la cantidad de dinero que se halle en cierta parte, valdrá la venta aun cuando no se encuentre tanto como se señala; mas no valdrá si nada se encuentra, y designando por precio la cantidad por que la tomó el que la vende, valdrá la venta siempre que este la hubiere adquirido, dando efectivamente alguna.

Si se sujetasen para señalar el precio al arbitrio de alguno, y este le señalase desproporcionado, se enmendará por hombres buenos; mas si muriese sin designarlo, no valdrá la venta. Valdrá esta aunque des acuerden diciendo el comprador que se le habia vendido por menos de lo que decia el vendedor. Pero ahora deberán seguirse las formalidades del juicio arbitral.

Cuando en cambio de una cosa se da otra, y no dinero, el contrato no es de venta sino de permuta, á no ser que habiéndose pactado entregar dinero, se conviniesen en entregar otra cosa en pago.

El comprador tiene obligación á entregar el precio y el vendedor á dar la cosa. Con esta se entienden vendidos todos sus accesorios, bajo cuyo nombre se comprenden todas las cosas que no puedan trasportarse sin dañar á la fábrica de la cosa; los peces, gallinas, etc., no se consideran como accesorios; tampoco se considera tal como no se espese, los molinos, almacenes, etc., que tuviese la heredad vendida, á no ser que estuviesen destinadas esclusivamente al servicio de la cosa vendida. Tampoco se consideran como accesorios de un emparrado las estacas compradas para sostenerle, á no ser que se hubiesen ya usado para este fin, segun se ha dicho al tratar de los inmuebles.

En general, el daño ó provecho que, despues de perfeccionada la venta y antes de entregada la cosa, puede resultar en ella es del comprador, á no ser en las cosas que suelen gustarse, pesarse ó medirse. Estas antes de que se gusten, etc., se pierden ó menoscaban, ó benefician para el vendedor, á no ser que, designado dia para gustarlas el comprador, ó avisado delante de testigos para que las gustara, no se presentare el dia señalado, en cuyo caso puede vender la cosa á otro, reclamando del comprador los perjuicios, ó arrendar á su costa local y vasos donde trasladarla si le hicieren falta los que tiene ocupados con ella, ó en fin, arrojar el liquido en caso de no encontrar donde echarle. En las cosas que se pesan y miden sin gustar, es del comprador el daño que en ellas sobrevenga por encarecerse antes de haberse pesado ó medido. Pero será el daño del vendedor, cuando sabiendo que está espuesto á perderse el vino, no lo dijese. Exceptuáanse de las reglas dadas las que se venden á la vista, pues aun cuando encarezcan ó se empecoren antes de gustarse, pesarse, ó medirse, el daño es para el comprador.

El daño ó provecho de la cosa vendida bajo condicion, es del comprador, á no ser que antes de cumplirse la condicion perezca la cosa, ó se destruya por cualquier causa.

Cuando no entregado el objeto de la venta por morosidad del vendedor, acaece algun menoscabo, será contra el vendedor, siempre que le haya invitado el comprador ante testigos á que le hiciese la entrega; y si al fin dispuesto el vendedor á hacerla se retardase por el comprador, el perjuicio que resultare será contra este.

Pueden ponerse en las ventas todos los pactos que no sean contrarios á las buenas costumbres. El llamado de la ley comisoría consiste en el convenio hecho entre ambos contratantes para que se considere deshecha la venta, si dentro de cierto plazo no entrega el comprador todo el precio. Tendrá efecto este pacto si el vendedor, cumplido el término, no prefiere á tomar la señal y deshacer la venta, pedir el complemento del precio. Si en el intermedio ha percibido el comprador algunos frutos, deberá devolverlos al vendedor, á no querer este quedarse con la señal y el precio recibidos. Si los recibe, debe siempre los gastos. Deshecha la venta por culpa del comprador, debe pagar al vendedor el daño. No se deshace la venta aun cuando falte que pagar una parte del precio; pero se pagarán intereses por todo el tiempo que se retuvo á no haberse pactado que se anulase la venta, si el precio no se entregaba en el plazo señalado.

Tambien vale el pacto de que sea del vendedor el daño que ocurra antes de la venta en el objeto vendido.

Vale tambien el de *addictio in diem*, ó aplazamiento á dia, que consiste en pactar la nulidad de la venta si dentro de cierto tiempo se encuentra quien dé por la cosa vendida mas precio; en cuyo caso si el comprador no pide la preferencia, deberá devolverle con los frutos deducidos gastos, á no ser que la puja haya sido maliciosa, reputándose sin necesidad de prueba, como tal, la hecha por un hijo.

El pacto de *retro-venta* es aquel en que se conviene el comprador á devolver al vendedor la cosa cuando la pida, volviéndole el precio. Si al pedírsela no la tiene en su poder, deberá pagar los perjuicios que por no devolvérsela sufra el vendedor, además de la pena que se haya pactado para el caso de no cumplimiento.

Vale la compra hecha á nombre de otro sin mandato suyo, siempre que la apruebe en llegando á su noticia. Vale tambien la compra hecha con mandato sin poder y la hecha con este documento, asi como todos los pactos que en ella se pongan. Tendrán estas personas intermedias deber de poner á disposicion el objeto de la venta con sus frutos, y derecho de pedir los gastos hechos.

Cuando con dinero de otro se compra alguna cosa, esta es de quien la compra á no ser el dinero de persona ó servicio del Estado; de pupilo y hecha por su tutor; de mujer y hecha por su marido, en cuyos casos será de los dueños del dinero, si no prefieren este á la cosa.

Vendiéndose á dos una cosa en tiempos diferentes, será del que ad-

quiera la posesion; debiendo el vendedor devolver al otro el precio, indemnizándole de daños y perjuicios. Si la cosa vendida es agena, sucederá lo mismo; pero deberá entregarla el poseedor luego que el dueño la reclame.

Vendiéndose una cosa, que fué agena, antes de adquirirla á una persona y despues de adquirida á otra, si el comprador primero ha tomado posesion, se quedará con ella. Es claro que si el dueño vende á uno la misma cosa que á otro, aquel será el propietario; pero se exceptuan los casos: 1.º cuando la vendió este teniéndola empeñada bajo el pacto de poderla vender si no se pagaba la deuda, y 2.º cuando lo hizo como procurador del otro. Valé tambien la venta á pública subasta hecha por embargo judicial ó de los cobradores de contribuciones. La cosa comunal no puede venderse cuando se ha contestado el pleito instaurado para su division.

Es nula aquella venta en que no se cumple el pacto que da causa al contrato. Puede pedirse resarcimiento de daños cuando no se cumplen los pactos incidentales. Es nula tambien aquella en que se ocultan las cargas afectas al objeto vendido; y la venta de prado ó campo en que se crían yerbas ponzoñosas, debiendo pagar perjuicios el vendedor si lo sabia al vender, ó devolver solo el precio si es que no la sabia.

Llámase accion *redhibitoria* ó reparatoria la reclamacion que compete al comprador cuando se le ha vendido alguna bestia con defectos que se le ocultaron, para pedir dentro de seis meses la devolucion del precio. Y accion *quanti minoris* en cuanto es menos; la que se da al comprador de una bestia para reclamar dentro de un año lo que vale menos del precio que dió, por algunos defectos que se le ocultaron al venderla. No tendrá estas acciones el comprador, si le manifestase el vendedor las tachas y contasen con ellas en la venta. Pero si, cuando solo le dijese en general que tiene tachas sin particularizar cuáles. Finalmente, anulada la venta de una cosa que el comprador dió en prenda, será devuelta á su dueño, quedando á cargo de este sustituirla. Empeñada una cosa con pacto espreso por parte del deudor de no venderla ni enagenarla, seria nula la venta posterior.

Todas las acciones que nacen de la venta, pasan á los herederos, y tambien el derecho de adquirir una cosa vendida condicionalmente á su causante, aunque se cumpla la condicion despues de la muerte.

En la ley de Enjuiciamiento se han introducido sobre ventas algunas nuevas disposiciones, sobre las cuales hemos hablado ya en lo relativo á lo civil. En el art. 979 y siguientes se habla de las ventas por ejecucion, sobre lo cual se ha tratado en la pág. 480. En el art. 1374 se dispone que si alguno desea anunciar cualquier subasta voluntaria, acredite que le pertenece lo que sea objeto de ella y que se halla en la libre administracion de sus bienes. No habiendo postor en el primer remate podrá anunciarse nueva subasta con prevencion de que en el segundo se admitirán las posturas que lleguen al limite que deberá préviamente fijar el que