

aspirare á la venta (1376); en el segundo remate será obligatorio admitir las posturas hechas (1377), y no se accederá á tercera subasta. Sobre la venta de bienes de menores é incapacitados se habló en la pag. 113; en la pág. 450 se trató en general de la enagenacion, y al hablar del derecho hereditario, se trató en la 500 sobre la venta de esa clase de bienes.

Registro y eviccion.

La ley ha prevenido ciertas formalidades para que no pudiesen ocultarse á los que adquiriesen cualesquiera bienes las cargas con que se hallaran con anterioridad gravadas. Con este objeto estableció el registro donde se tomase razon de todas las enagenaciones, sobre lo cual se ha tratado largamente en la pág. 473 y siguientes.

Pero esta medida que cortaba el mal en su origen, no suprimia enteramente los fraudes que pudieran cometerse al enagenar propiedades ya gravadas, ni en mucho tiempo podria tener todo el efecto deseado, porque solo remediaba lo futuro y no lo pasado. Sin embargo, existia con anterioridad otra garantía que aseguraba de fraude al que adquiria de buena fé, y era la seguridad de que en todo caso quedaba el enagenante responsable de la enagenacion y sujeto á indemnizar en caso de que perdiera la cosa aquel á quien se la transmitia.

El primer medio fué la toma de razon en los oficios de hipotecas; el segundo, la eviccion. Está sujeto á prestarla todo el que trasmite por título oneroso, es decir, recibiendo algo por lo que trasmite.

En cuanto al contrato de venta se dispone que si alguno moviese pleito al comprador acerca de la cosa vendida, debe dar aviso al vendedor antes de que se conteste el pleito, si quiere tener derecho, en caso de perder la cosa, á la devolucion del precio con daños y perjuicios. A esto está condenado el vendedor que no quiso ó no pudo sostener su enagenacion, y aun á pagar el duplo de lo que valiese la cosa si esto se hubiere pactado.

Cuando uno pide la cosa que otro ha vendido á un tercero; si el vendedor consiente en seguir el pleito con el reclamante, no podrá este demandar al comprador. En las ventas universales como de herencias, de haciendas, etc., no está el vendedor sujeto á prestar la eviccion de una cosa sola, sino del todo ó de la mayor parte; y segun las palabras de la ley, en las herencias solo del todo. Esceptuáse el caso de venta de nave, casa, cabaña de ovejas ó cosas semejantes, en las que prestará la eviccion por cada una de las cosas vendidas con ellas. No está el vendedor sujeto á prestar eviccion: 1.º cuando no le hizo saber el comprador la reclamacion hasta que se habian presentado los testigos; 2.º cuando sin su noticia se hubiese puesto en arbitrazgo la cuestion y se hubiese sentenciado en contra; 3.º si perdiere el comprador por su culpa la posesion de la cosa; 4.º si la perdió por su abandono; 5.º si por no comparecer en juicio, perdiere la cosa; 6.º si pudiendo alegar la prescripcion no lo hizo; 7.º si dieron sentencia no estando delante el vendedor y no apeló él; 8.º si fuese comprada en juego.

Retracto.

Es la preferencia que por ley, costumbre ó pacto tiene uno despues de verificada una venta para adquirir la cosa vendida por el tanto del precio que otros han dado. Como preferencia ó privilegio es una innovacion de la sociedad moderna procedente de los usos germánicos en la legislacion romana. Los retractos son varios. Los principales son: el de sangre ó gentilicio, el de superficie, el de comunidad, el enfiteútico, el ejecutivo. El familiar es la preferencia dada á uno de los parientes del vendedor dentro del cuarto grado para adquirir en los nueve dias siguientes á la venta la cosa vendida si la ha heredado de sus comunes antecesores, dando por ella el mismo precio. Segun esta definicion tenemos: 1.º que el retracto familiar es una preferencia; 2.º que se da á los parientes dentro del cuarto grado; 3.º en las cosas heredadas de los antecesores comunes del vendedor y el que retrae; 4.º que la facultad de retraer dura nueve dias; 5.º que esta facultad se pone en ejecucion dando el mismo precio. Siendo una preferencia debe restringirse en sus consecuencias cuando sea posible, y se da sucesivamente segun el grado de parentesco. Se da solo en el contrato de venta. El mas próximo pariente al vendedor escluye al mas remoto; si se presentan de un grado, la cosa se divide entre ellos. No da preferencia el doble vínculo de parentesco, porque el derecho de preferencia viene solo de una linea que es aquella de quien se ha heredado la cosa vendida. Solo se admite en las cosas heredadas, mas no en las adquiridas por otro medio, y en las raices no en las muebles; por lo cual juzgan los intérpretes que habiendo sido enagenados á un extraño sin que pariente ninguno haya querido ó podido retraerlas, aun cuando vuelvan al que las vendió, no son objeto de retracto á no haber vuelto por el pacto de retroventa. En cuanto al párrafo 4.º hay que advertir que dentro de los nueve dias puede pedirse la cosa vendida aunque haya pasado por varias ventas despues de la primitiva que hizo el pariente; que los nueve dias han de contarse naturales y desde el de la convencion, y corren aun contra pupilos y ausentes. De que esta facultad de retraer se pone en ejecucion dando el mismo precio, resulta: 1.º que cuando se han vendido muchas cosas por un mismo precio, no pueden retraerse sino todas juntas; mas si á cada una se le señaló el suyo, podrá retraerse la que se quiera; 2.º que ha de pagar al vendedor el que retrae todo el precio con los gastos que haya hecho y tributos que pueda haber pagado; 3.º que ha de jurar que pide para sí la cosa y no pide el retracto por fraude ni dolo; de consiguiente, debe el pariente buscar al comprador y entregarle el precio; consignarle delante de testigos si no quiere recibirlo; y si no supiere á cuánto asciende, puede depositar una parte y dar fianzas de lo demás ante hombres buenos.

El retracto de comunidad es la preferencia que se da á uno que posee en union con otros, para poder adquirir la cosa comun vendida por uno de los compañeros. Dura el derecho nueve dias. Para que pueda perjudi-

car á los condueños la venta y la conclusion del término, es preciso que no se hayan mezclado las diligencias para dividir la cosa; pues en este caso no valdrá la venta sin permiso de aquellos. Se cree, por haber usado esta ley la palabra cosa, que comprende este retracto, así las muebles como las inmuebles. Pero habiendo dicho la ley que sea aplicable lo dispuesto para obtener la cosa vendida en el retracto familiar, al caso de que alguno vendiere la parte de una heredad que poseia en comun con otro, se ha visto en la palabra heredad una exclusion de las demás cosas que no tuvieren este carácter. El retracto enfiteútico ó superficiario es el derecho que tienen respectivamente el dueño directo de un campo dado como enfiteútico, para reclamarle dentro de dos meses despues de la venta, y el enfiteúta para pedirle al dueño directo. Cuando se reunan sujetos que tengan derecho al retracto familiar, con otros que le tengan al de comunidad ó de enfiteúsis, serán preferidos al dueño del dominio directo, el enfiteúta, y el condueño, al pariente mas cercano.

El retracto ejecutivo es la preferencia que tiene el dueño de una cosa vendida en pública almoneda, á retraerla por el mismo precio que en ella se ofrezca. Se admite tambien el derecho de retracto del mas próximo pariente en estas ventas judiciales.

En la ley de Enjuiciamiento se han hecho algunas aclaraciones y adiciones desde el art. 673. Es juez competente el del lugar ó el del domicilio del comprador á eleccion del retrayente. Los requisitos de la demanda son: (674) presentacion dentro de los nueve dias; consignacion ó fianza; justificacion del titulo; compromiso de no vender en dos años, sino por menos fortuna; el comunero cuatro; y el dueño directo á no separar en seis los dominios. El ausente, además de los nueve dias, tiene uno por cada diez leguas (675). En la ocultacion con malicia no corren hasta saberlo (676). Despues de presentada la demanda, se presentará certificacion de conciliacion, si no la ha habido (678). Si hay conformidad en los hechos, decide el Juez en juicio verbal (681). Si no la hay, se recibe á prueba (682). Consentida ó ejecutoriada la sentencia en que se declara haber lugar al retracto, se tomará en la Contaduría de hipotecas razon del compromiso contraido en los casos del art. 674, y el Contador contestará el cumplimiento (688); pudiendo el comprador en cualquier tiempo librar de este gravámen; siendo nula la enagenacion hecha antes del plazo sin su permiso (690).

En Vizcaya, la venta ha de publicarse en la iglesia durante tres domingos, y si algun propincuo se opone, debe notificar al vendedor la oposicion ante Escribano; y compareciendo ante el Juez con perito nombrado de cada parte y tercero en discordia, y con fiadores ambos, harán aquellos el justiprecio que se notificará por Escribano á las partes; y siendo menor de 1.000 maravedises, se pagará al contado; y si mayor, el tercio; y los otros dos, á seis meses cada uno. Cuando son muchos los retrayentes será preferida la linea de donde proceden los bienes, y en ella la proximidad, dividiéndose cuando esta es igual. No siendo los

bienes troncales, sino adquiridos de estraño, se reparten por lineas á medias, y en cada linea se sigue la proximidad. No hay diferencia en las ventas forzosas. El propincuo es preferido al comunero y consorte. Dadas las fianzas no ha lugar á arrepentirse. Vendidos todos los bienes, es preciso rescatarlos todos. Cuando se vendan los bienes por causa penal, el pago ha de hacerse dentro de nueve dias por el retrayente, tomándolos por dos tercios de tasacion, y si no se presenta ninguno, estan obligados la ante-iglesia y vecinos á tomarlos por los dos tercios; y en caso de ser el propincuo descendiente, el plazo se estenderá á año y dia. Dentro de ese plazo podrán reclamarse las ventas sin anuncio previo, ó dentro de tres años, jurando no haberlo sabido antes. No puede el retrayente escusar la paga de parte de una indivision, aun cuando no se haya procedido á dividirla. Cuando el donatario no da alimentos, pueden venderse los bienes donados con las formalidades prescritas, habiendo lugar al retracto de propincuos. (A pesar de esta palabra terminante, se ha visto la sentencia en que se declara que el derecho de troncalidad no es retracto). En cuanto á este derecho respecto de las cosas empeñadas, véase la página 481.

En Navarra se ha visto lo dispuesto en una sentencia sobre los deberes del que recibe el precio. Hay un titulo sobre mercaderes y revendedores, dominado por el mismo espíritu que en la *Novisima Recopilacion* inspiró las restricciones ya abolidas; pues se prohibia la reventa, especialmente de ganados; y la venta de terneras siempre, y la de vaca, de Pascua á San Juan. Se impone el deber de manifestar los censos. Contra la lesion enorme se da accion de diez, y contra la enormísima, de veinte años.

En Aragon no es contrato consensual; pues necesita documento público, ó entrega, ó arras, ó mediacion de corredor; pudiéndose, en caso de arras, deshacer con la pérdida de ellas por el comprador, y el duplo por el vendedor. Cuando no ha habido aquellos requisitos, cualquiera de las partes se separa; y antes se daban cinco libras jaquesas. En los bienes raices se necesita precisamente escritura solemne. La interpelacion de eviccion ha de hacerse á los veinte dias de la reclamacion, y no tiene lugar para el comprador de mala fé; y cuando en los raices no se expresan los linderos, ni el pueblo ó término de situacion. El vicio redhibitorio patente no rescinde. La posesion preferente, dada á un segundo comprador, no le da derecho sino despues de retenida tres años por el vendedor. La retroventa puede pactarse despues y verificarse en cualquier tiempo. No hay recurso de lesion; cada cosa vale lo que dan.

Se conoce el retracto por *la saca*. El que venda cosa heredada, deberá primero ofrecerla al hermano ó parientes, y solo en el caso de no comprársela, podrá venderla libremente; si no lo hace, dentro de año y dia, podrán retraerla, jurando quererla para sí; y si lo supiere tendrá solo diez dias. En las ventas judiciales, dos meses. La cosa ha de ser raíz, de abolengo; permanente en la familia y que se venda á estraño. Pero en todo lo variado por la ley de Enjuiciamiento debe seguirse esta.

En Cataluña se refieren las disposiciones particulares á la incapacidad de los clérigos, á varias restricciones de mercancías, á la evicción y saneamiento de esclavos; materias todas desusadas ó suprimidas.

Respecto de incapacidad en estas provincias, véase lo dicho en la *Tutela, Interdición y Enagenación*.

En Portugal se sigue nuestro derecho, siendo esencialmente consensual el contrato, no pudiéndose obligar á vender, sino en el caso de un campo pequeño *enclavado* en otro mayor. Es nula la venta entre el padre y el hijo, sin consentimiento real ó de los demás hermanos. No es necesario escrito, entrega ni paga para la perfección, pero no se transfiere el dominio hasta la entrega, ni esta es obligatoria hasta tener el precio.

Se conoce el pacto de *retro* sin término fijo; el de adición; el de la ley comisoría; el de *protimeseos*, que es el retracto; el cual de derecho corresponde al dueño directo y al legatario de él, y el de *constituto*. El daño ó beneficio es del comprador. Se rescinde por dolo ó miedo, por mútuo disenso antes de la entrega y paga; por disenso de uno antes de perfeccionarse; por lesión enorme, con opción al comprador de volver ó pagar el sobreprecio, sin poderse renunciar, prescribiéndose á los quince años. La enormísima anula y no da opción. Conócese en fin la acción *redhibitoria* por defectos: para rescindir y *quanti minoris* para indemnizarse aquella dentro de medio, y esta, de un año.

En Grecia también se perfecciona por el solo consentimiento; mas no por él sino por la entrega se hace el comprador dueño. Puede la casada comprar, y aunque el marido pague queda dueña, repitiendo aquel la suma. La mala fé no se transmite. No puede el marido vender en fraude de la mujer, ni aun firmando esta, á no ser las donaciones matrimoniales, haciendo dos años seguidos actos de consentimiento. Los estradotales pueden venderse por ambos. La acción de venta no se prescribe por el largo tiempo. En el retracto se prefiere el acreedor al pariente, y entre estos los comuneros. A falta de ellos, los mancomunados estraños, entendiéndose por tales los condueños, conjuntos, colindantes ó contributarios, aun cuando paguen en diversos puntos. El precio se pagará dentro de treinta días si presente, y de cuatrimestre, si ausente. La acción de preferencia contra el ocultador dura diez años. El derecho de prelación, llamado *anticresis*, tiene lugar por el todo, procediendo la vecindad ó conexión solo de parte; mas no al contrario, pues debe retraerse el todo.

SEGUNDO SISTEMA.—CIVILISMO.

Francia: no es solo consensual, sino literal.—Para la entrega.—Vale la promesa.—No hay entre cónyuges, sino con reemplazo.—Garantía.—Precio.—Rescate.—No hay retracto gentilicio.—Lesión en siete dozavos.—Otros países.

Las diferencias de venta en Francia son no ser contrato consensual sino escrito, ya en documento público, ya bajo signo (*seing*) privado; y que no hay necesidad de la entrega para adquirir derecho real sobre la

cosa. Pero la promesa de venta vale como tal, cuando hay consentimiento recíproco sobre cosa y precio, á no haber intervenido arras, perdiéndolas el que las dió, y volviendo el duplo quien las recibió.

No hay venta entre cónyuges, sino cuando separados judicialmente cede en pago de sus derechos; cuando hay una causa legítima, como el reemplazo de inmuebles enagenados, ó de dinero propio de ella, si no entran en comunidad; y cuando la mujer cede al marido en pago de la dote, no habiendo régimen de comunidad. (En España, la ley, y aún mas la Jurisprudencia, es tan rigurosa, que en ningun caso permite contratos entre marido y mujer, ni aun para reemplazo de bienes; resultando de este excesivo rigor que puede la mujer casada perder todos sus bienes, pues con licencia del marido se le permite la venta; pero no reemplazarlos, pues solo le queda el derecho hipotecario contra los bienes del marido, que puede ser insolvente, ó por lo menos la sujeta á la incertidumbre y eventualidades de una testamentaria). No pueden ser adjudicatarios por sí, ni por intermedios los tutores, mandatarios, administradores, oficiales públicos de los bienes encomendados; y los jueces y curiales no pueden ser cesionarios de derechos ventilados ó ventilables en juicio.

No puede venderse una sucesión, ni aun con el consentimiento del sucesible. La oscuridad se entiende contra el vendedor. Hay dos obligaciones principales: la de entregar y la de garantizar. Puede la entrega ser simbólica; y se hará por el solo consentimiento, si no puede la traslación operarse al tiempo de la venta, ó lo tiene el comprador. La casi-tradición se verifica por la entrega de títulos, ó por el uso de uno, á ciencia y paciencia de otro. No hay deber de entregar sino en el lugar y tiempo convenidos, si no se da el precio; y aun cuando se haya dado plazo, si hay temores de insolvencia. Hay lugar á acción de aumento ó disminución de precio por variación en la cosa, y de rescisión por vicios de ella las cuales deben intentarse en el año.

La garantía es de dos especies: evicción y saneamiento ó redhibición. La primera se debe, aun cuando no se haya pactado, siendo nulo el convenio que exente de garantía personal al vendedor. Cesa la evicción cuando el adquirente ha sido condenado ejecutoriamente sin llamar al vendedor, y este prueba que no ha usado de todos los medios para sostener su derecho. La garantía redhibitoria comprende la responsabilidad por todos los vicios que hagan la cosa impropia al uso á que se la destina. No es el vendedor responsable de los vicios aparentes, pero si de los ocultos, aun cuando no los conociere. La pérdida por caso fortuito y no por los vicios de la cosa, será del comprador. La acción redhibitoria no se da en las ventas judiciales.

Debe el comprador pagar el precio donde se ha fijado, ó donde se haga la entrega, añadiendo intereses, si se han pactado, si se da la cosa con frutos, si ha sido requerido. No pagándose el precio puede el vendedor reclamar la rescisión. Aun cuando se haya pactado la nulidad de pleno

derecho, caso de no darse el precio, puede el comprador entregarle antes de ser requerido.

Como nulidad ó rescision de ventas se habla del rescate (*rachat*), que es á la vez retracto y retroventa, la cual se estiende hasta cinco años, reduciéndose á ellos la de mas tiempo, corriendo este contra los incapaces. Puede ejercerse el rescate aun contra tercer poseedor; pero el adquirente puede prescribir aun contra el vendedor, y oponer la division á los acreedores. En las herencias ha de rescatarse el todo, cuando siendo el comprador partícipe ha comprado el resto en subasta contra él. Si son varios los partícipes y no se convienen todos en rescatar, no habrá rescate, á no ser que no hayan sido conjuntos. Fuera de estos dos *retractos*, el uno, que no se conoce como tal en España, sino por *retroventa*; y el otro, que es de comunidad de herencia (*familie erciscundæ*) no se espresan otros; por lo cual es desconocido el *familiar*.

Se prescribe la rescision por lesion en mas de siete dozavos del inmueble al tiempo de la venta, aun cuando se haya renunciado, y dura dos años aun contra incapaces, por prueba de tres peritos de oficio ó convenidos por ambos. El adquirente opta, entre devolver la cosa ó dar el sobreprecio menos un décimo, debiendo frutos ó intereses desde la demanda. No se da al comprador.

En la transferencia de un crédito, la entrega se efectúa por la del título; pero el cesionario no adquiere contra tercero derechos, sino por requerimiento al deudor, ó por aceptacion en acto auténtico.

El Código francés ha variado al romano en hacer por la venta traslativo el dominio sin la entrega. Sabido es que la práctica actual de nuestra legislacion es hacer equivalente á la tradicion la entrega de la copia de la escritura.

En Holanda se conserva el Derecho romano, pero no hay lesion.

El sistema francés rige en Baden, Dos-Sicilias, Cerdeña, Valais, Tesino, Vaud, Friburgo y Neufchattel; hay lesion, y en Valais es de dos tercios.

En Cerdeña y Vaud, el vendedor de un inmueble no puede pedir la rescision de la venta por la falta de pago; y en Cerdeña, el pacto contrario se tiene por no puesto.

En Nápoles es nula la venta de frutos pendientes, y tambien se conoce la lesion.

En Vaud, Friburgo, Neufchattel, las ventas de inmuebles no son perfectas sino despues de fijadas en acto auténtico; pues hasta entonces solo valen como promesas de venta.

En Neufchattel, Friburgo y Vaud, las ventas de inmuebles, bajo condicion suspensiva ó restrictiva, son nulas.

En Vaud y Tesino está prohibida la venta entre los cónyuges; y en el último, entre el padre y el hijo no emancipado.

En Friburgo se prohíbe ser cesionario de derechos litigiosos.

En Lucerna y Berna solo se exige que la venta de inmuebles se haga por escrito.

TERCER SISTEMA.—GERMANISMO.

AUSTRIA.—PRUSIA.—BAVIERA.—SUECIA.—ANGLICANISMO.

En Austria no se adquiere sino por la entrega, y el vendedor conserva hasta ella su derecho. El precio ha de ser al contado. Cuando se deja su fijacion á un tercero, y no la fija, se anula. Cuando hay tasa puede reclamarse cualquier lesion á la policia; si no, solo se ataca por la enorme. La compra de cosa futura es alcacion. Se admite en raices el pacto de *retro*, y no fijando tiempo es vitalicio; tambien el pacto de reventa; y la reserva de *preemcion* ó retracto en el vendedor, el cual solo es real, registrándole. Ha de ejercerse en veinticuatro horas por muebles y treinta dias por inmuebles. En la venta á prueba no hay transmision hasta el pago.

En Prusia tambien se exige la entrega real por el vendedor ó el Juez; y la de raiz no es perfecta sino por la inscripcion, debiendo mandarla el Juez de oficio, en virtud de acto auténtico. Hay restriccion á la venta de todos los bienes; en aquel, cuyos hijos no han satisfecho el servicio militar, se retiene una parte del precio. Dadas las *arras* no hay arrepentimiento, sino que las del comprador se imputan en el precio: si no se ejecuta por falta del que las dió, las pierde; y si hay indemnizacion se comprenden en ella. La venta de eleccion se anula, perdida una de las cosas. El precio menor de 10 escudos solo es exigible en especie; el mayor de 10, la mitad en dinero. La lesion enorme da presuncion contra la validez y lugar á juicio pericial sobre el precio al tiempo de la venta; no tiene lugar por el vendedor, ni cuando el comprador no puede restituir la cosa. No es nula la venta de cosa ajena, pero ha lugar á indemnizacion por no entregarla. El derecho de retracto no se estingue por la prescripcion. En la venta judicial no hay rescision por lesion. La cesion de derechos se rige por las mismas reglas que la venta; y si el deudor cae en insolvencia antes del vencimiento, la deuda se considera dudosa desde el dia de la cesion, dándose accion contra el cedente.

En el derecho comun aleman, en casi toda Alemania y en la Suiza alemana se conoce la lesion, pero no en Dinamarca ni Inglaterra.

En Baviera puede enagenarse la sucesion de un viviente.

En Suecia no es válida la venta de inmuebles, sino despues de leido el acto en tres audiencias públicas del tribunal y ratificado por el mismo, que es lo mismo prevenido en Vizcaya en las iglesias, y otra de las analogías de esa patria de los godos con las provincias forales, donde mas se han conservado sus costumbres.

ANGLICANISMO.

INGLATERRA.

Definiese la venta: transmutacion de la propiedad de un hombre á otro en consideracion de algun precio ó recompensa tasada. La cosa debe tener una existencia actual ó potencial, ser específica ó identificable y capaz de entrega; en otro caso es un convenio. Vale la de una cosa que no se tiene, pero de que se puede disponer; se anula la de una que no existe; mas pereciendo solo en parte, puede valer si la mas sustancial no se ha destruido. Es preciso cuidar mucho del exámen del titulo, sobre todo en los inmuebles, pues si despues de entregado el precio no sale bueno, sobre todo no habiéndose hecho entregar prèviamente la posesion; ó no se admite ó hay gran dificultad en admitir remedio por falta de causa obligatoria, como tampoco ha lugar á lesion; siempre no habiendo ocultacion ó fraude.

En 1843 se hicieron grandes variaciones en cuanto á la transmision de propiedad que antes se hallaba sujeta á muchas sutilezas; dividiéndose en adquisicion por documento (deed), por registro (record) y por manda (devise). El resultado es que se puede enagenar y vender toda clase de bienes y derechos reales, haciéndolo por escrito firmado de ambas partes, conteniendo los términos del convenio las consideraciones para hacerle, la identificacion de la propiedad y los nombres de los contratantes.

No se da reparacion contra los descuidos que podian haberse evitado con el sentido comun; mas no puede forzar la ejecucion del contrato el vendedor que haya ocultado maliciosamente defectos. Aun cuando no se pruebe que haya habido fraude será nulo el contrato entre uno que tenia noticia de algunos derechos que le transmitia la otra parte sin saberlo. Mas no habiendo fraude, la sola desigualdad del precio no anulará el contrato. El comprador se hace dueño de la compra y sus adherencias desde el momento de la venta, y el vendedor tiene tambien derecho desde entonces al interés del precio. Cuando está encomendado un estado á la confianza de alguno, debe este utilizar el dinero que saque de su venta, á no estar enteramente relevado por el contrato del depósito. No pueden comprar los depositarios, agentes, administradores, testamentarios, corredores, los acreedores, consultores en cuanto al modo de la venta, y cuantos hayan administrado la cosa vendida.

No será válido ningun contrato para la venta de bienes ó géneros del valor de mil ó mas reales, á menos que el comprador reciba parte de los bienes vendidos, ó dé alguna señal ó nota firmada y sellada por él ó su agente. En los que valgan menos de 1000 rs. no será válido ningun contrato si no se entregan dentro de un año los bienes, ó no se celebra aquel por escrito. Son señales de compra la entrega de un guante ó una picza, el aceptar la llave del depósito de géneros, el pago de la venta de este depó-

sito, el ponerlos á disposicion de un agente particular, y la segunda venta á un tercero. La nota de una venta por mas de 1000 rs. contendrá el precio en que se han vendido los géneros. Cuando no se requiere ningun acto posterior al consentimiento para perfeccionar la venta; por ejemplo, pesar, medir, etc., está completo el contrato desde el momento que se consiente. La venta de los géneros espuestos en público mercado, obliga al verdadero propietario aun cuando no lo sea quien la haga. En Londres son dias de mercado todos, escepto los domingos, y toda tienda espuesta á la vista del público es sitio de mercado. Los prenderos estan exentos de aquella proteccion dada á los vendedores no propietarios. La venta de un caballo robado es válida en un mercado público. El dueño de este deberá señalar un sitio para los caballos, y los vendedores de estos deberán sujetarse á registro y permanecer en él desde las diez hasta que el sol se ponga. Aun cuando se haga la venta con todos los requisitos conservará el propietario derecho de retraerle en el término de seis meses despues del robo. Los certificados de sanidad de un caballo se dan para atestiguar que no tiene vicio crónico; no es necesario poner los temporales, que nada influirán en la venta, y mucho menos si de ello se informa al comprador. Respecto á los cambios será indispensable la entrega por una de las dos partes. No se necesita papel sellado para entender la venta de un caballo y basta el recibo del precio para la prueba.

Quando la venta de los géneros es condicional con la calidad de retroventa, ningun derecho de propiedad adquiere el comprador; sin embargo, pasarán á sus acreedores ó administradores de su quiebra como bienes que se hallan en su posesion.

Si son falsas las seguridades que da el vendedor ó los bienes distintos de los que aparente vender, está el comprador autorizado para la reparacion ó la vuelta. Pero las seguridades generales no compensan los defectos conocidos por el comprador ó que debe conocer por demasiado patentes. Cuando en las ventas por mayor se asegure el buen estado de la masa de géneros, no será responsable el vendedor que lo ignore de algun defecto oculto. Pero si la masa de géneros es inferior al precio no estará el comprador obligado á garantir este. Si la seguridad ó saneamiento no acompaña á la venta, deberá reducirse á escritura.

Documento de venta es un contrato por el cual se transfiere á otro los géneros que uno tiene; es válido, haya ó no fundamento, á no ser que se haya ejercitado en fraude de los acreedores. Todos los contratos celebrados desde la entrega del mandamiento de deuda, son nulos aun cuando tengan fundamento, escepto la venta de buena fé á un comprador inocente en un mercado público. Un documento de venta de géneros con fundamento suficiente y conocimiento y consentimiento de los acreedores es válido contra ellos, aunque sin posesion. Cuando han sido consignados los géneros bajo el crédito, y quiebra aquel á quien se consignaron, la ley da en varios casos al que consigna el derecho de *detencion*. Se consi-

dera que estan de paso y sujetos á detencion cuando no han sido entregados materialmente al quebrado, aun cuando lo hayan sido á su agente ó se hallen en edificio que en alguna manera tenga conexión con su transmision ó entrega. Aun cuando haya entregado el fallido parte del precio, no se librá de la detencion la parte no pagada de los bienes; pero si no ha sido entregada parte de bienes, vendidos todos por un mismo contrato, no habrá derecho á la detencion.

Ni habrá tampoco derecho de detencion cuando haya ejecutado el fallido alguno de los actos que indican la venta, segun se ha dicho. Este derecho solo pertenece á los que tengan propiedad en los bienes consignados, no á los que tengan solo algun lazo; por ejemplo, á los agentes que no pueden detener mas que en razon á las agencias de los géneros particulares que esten en su poder, y de ningun modo para cubrir el balance general de sus agencias. Se ejerce el derecho de detencion para la seguridad del precio sin perjuicio del derecho de comision sobre los bienes mismos que ha tenido seguros: cuando el que consigna es un extranjero se le considera vendedor. La detencion ha de ser material.

Si el comprador no recoge y paga los géneros dentro de un término razonable, el vendedor opta por rescindir el contrato y venderlos á otro. Para que una promesa posterior á una venta pueda ser eficaz sobre cosa vendida, ha de ponerse en escrito. Son ineficaces los contratos contrarios á las leyes ó buenas costumbres. En cuanto al pago, donde no se fija, ó la costumbre no lo tiene establecido, se debe hacer al entregar la cosa. Ningun endoso en el documento escrito es prueba de pago contra el caso de fraude previsto en el estatuto de limitaciones. Si el contrato es de los que exigen papel sellado, no se admite el simple como prueba.

En los Estados anglo-americanos se admite á prueba la falta parcial ó total de causa obligatoria, principalmente en Indiana, Carolina (norte), Illinois y Luisiana, donde tambien se conoce la lesion como en Francia. En Pennsylvania el descubrimiento de cargas autoriza á la rebaja; en Virginia se admite reclamacion por fraude ó cualquier otra causa de rescision ó reparacion, y en Kentucky ha de ser por el todo. En Carolina meridional, por falta de la mayor parte en cantidad y calidad de tierra, se admite rescision y lo mismo en Pennsylvania.

En precio y consentimiento se sigue el Derecho romano. En cuanto á garantia, ya dijimos que la regla era comprar á riesgo, excepto en Luisiana y Carolina (sur); y aun aquí se probará que no hubo completa noticia, ó que hubo fraude ó ocultacion de defectos. Cuando se hace por muestras es irrevocable.

Hay obligacion de declararse mutuamente todas las circunstancias, considerandose fraude la ocultacion de cargas. Asimismo la recomendacion de una circunstancia que obliga á comprar y despues sale falsa, habiendo mala fé, da lugar á indemnizacion.

Cuando los términos del contrato estan concertados, cerrado el trato y completo cuanto el vendedor tiene que disponer con los efectos, la venta

es irrevocable sin necesidad de pago ni entrega, siendo del comprador el riesgo; pero aun cuando adquiere la *propiedad*, no la *posesion* hasta dar el precio, con el cual puede exigir la entrega. En todo lo demás se sigue á Inglaterra, excepto Luisiana que sigue á Francia. Cuando entre el contrato y el pago hay insolvencia, puede el vendedor excusar la entrega. La hecha á un comisionado del comprador, es como la hecha al mismo. La entrega puede ser simbólica. El lugar, si no se ha pactado, debe ser donde se hallaban al tiempo de la venta, á no ser ciertos artículos como el metálico ó víveres, que deben entregarse en el domicilio del acreedor, y así se dispone en Vermont, y en Nueva-York, cuando no se ha fijado el tiempo. Pero si los objetos no son de fácil conducción, puede consultarse al adquirente, ó ponerlos á disposicion en el lugar mas á propósito para el fin del contrato.

La prueba de este puede hacerse por papel firmado por una parte, ó por corredor.

En la práctica de la interpretacion de venta fraudulenta, se ha establecido el principio de que un papel de venta absoluta es por si mismo fraudulento legalmente, si la posesion no acompaña y sigue al documento; y en Virginia no necesitan los acreedores del vendedor otra prueba que seguir esto en posesion. En Carolina (sur) es nula de pleno derecho. Siguen la regla inglesa Tennessee, Kentucky, Pennsylvania, Illinois, Nuevo-Jersey, Connecticut y Vermont. Menos rigurosos, Carolina (norte) lo sujeta á prueba de hecho, como una presuncion de fraude al jurado, que absuelve si no le halla efectivamente; Nueva-York lo considera una prueba *prima facie* de fraude, ó sea presuncion legal simple; y lo mismo Massachussets, Nuevo-Hampshire y Maine. En cuanto á la validez de la cesion por *asignacion* en un deudor que despues aparece insolvente, ó prefiriendo un acreedor á otro, se rige por las circunstancias en que se hallara al hacerlo.

En la pág. 311 hablamos sobre los efectos de la *entrega*. La mayor parte de los Estados, lo mismo que Inglaterra, consideran como una *composicion* la compra de una cosa litigiosa, y por tanto delito.

Sobre los documentos, *deed*, ya se ha hablado en el anterior tratado de obligaciones: que no puede transferirse tierra sin escrito firmado por el transferente; y el consentimiento solo da accion de cumplimiento en ciertos casos. Debe además registrarse.

CUARTO SISTEMA. — ESLAVISMO.

RUSIA.

Solo se venden los bienes de toda propiedad y presentes, no la sucesion en vida. Si lo litigioso, con conocimiento del Tribunal. No pueden venderse los bienes pupilares ó secuestrados, y parcialmente no pueden los edificios, las dependencias de fábricas, terrenos de menos de 8 desiatinas (14 fanegas), ó de 8 por paisano. La venta de cosa agena, á sabiendas,