

## CAPITULO II.

### DE LAS ESCRITURAS DE VENTA.

#### § 1.º

##### *Razon del método.*

Habiendo expuesto en el capítulo anterior las nociones generales de las escrituras de contrato, pasemos á tratar del otorgamiento de las concernientes á cada contrato en particular, dando principio por la de los consensuales, entre los que se enumera en primer lugar el de compra y venta. Este es un contrato consensual, por el cual se conviene y concierta la trasmision de una cosa por cierto precio. La escritura en que se extiende toma su nombre y se llama escritura de venta. Son requisitos esenciales de este contrato, y por consiguiente tambien de la escritura en que se redacta, el consentimiento, la capacidad de los otorgantes, la cosa y el precio (1)

#### § 2.º

##### *Del consentimiento.*

El contrato de venta es consensual, y por consiguiente se perfecciona desde el momento en que los contrayentes se convienen en la cosa y en el precio, á no ser que se hubiese pactado celebrar el contrato por medio de escritura pública ó privada. Cuando la venta fuere de cosa inmueble es tambien necesaria la escritura, no valiendo el contrato, no escriturando sino para obligar á las partes á otorgarla, pues la ley exige su otorgamiento para seguridad de la venta, no ménos que del impuesto conocido con el nombre de alcabalas á que está sujeta, cuando es inmueble la cosa que le sirve de objeto. El consentimiento debe prestarse libremente, sin error, fuerza,

(1) Leyes 9, 10 y 20, tit. 5, P. 5.

dolo ó engaño, segun hemos dicho en el párrafo 5.º del capítulo anterior. Así que, nadie puede ser compelido á comprar ni á vender sino en caso de verdadera utilidad pública, á la que debe ceder el interes privado, y aun entónces dando al que se forzase á vender la correspondiente indemnizacion (1). Por lo demas, la venta puede hacerse simplemente ó bajo condicion, con respecto á la que debe tenerse presente la doctrina expuesta en el párrafo 9.º del citado capítulo.

#### § 3.º

##### *De la capacidad de los otorgantes.*

Tienen capacidad para otorgar la escritura de venta las personas que pueden comprar y vender, cuales son las que tienen aptitud para contratar (2), y las que no están comprendidas en el número de aquellas á quienes la ley por razones especiales ha prohibido celebrar este contrato. Con arreglo al primer principio carecen de capacidad para otorgar esta escritura los hijos de familia sin licencia del padre, como no sea con respecto á su peculio castrense y cuasicastrense, el menor, el loco, el pródigo y la mujer casada en los términos que tenemos referidos. Y con arreglo al segundo principio tienen prohibicion los tutores, curadores, albaceas y administradores de otras personas y empleados en cualquier ramo de la administracion pública, de comprar bienes algunos de los que administran, aun cuando la venta se haga en pública subasta (3). El marido con respecto á los bienes de la mujer, y al contrario, á no ser en los casos siguientes : 1.º cuando la compra no es hecha en fraude de la ley y por causa de donacion : 2.º cuando por separacion judicialmente decretada, cualquiera de los cónyuges cede ó vende al otro parte de sus bienes para pago de lo que deba ; y 3.º cuando la mujer cede bienes á su marido en pago de una cantidad que le hubiere

(1) Acta de reformas á la Constitucion federal.

(2) Ley 2, tit. 5, P. 5.

(3) Ley 1, tit. 12, lib. 10 de la N. R.

prometido por causa del matrimonio. Tampoco pueden comprar los jueces, ni sus oficiales, ni otro alguno de su compañía, heredad alguna en el término sujeto á su jurisdicción (1). Asimismo está prohibido comprar en las almonedas á los ropavejeros y á toda persona los muebles y otras cosas, aunque sean de comer, que venden los criados, bajo la pena de ser castigado el comprador cómo encubridor de hurto (2).

§ 4.º

*Sobre las cosas que pueden servir de objeto á este contrato.*

El contrato de venta tiene por objeto segun demuestra su definicion, la entrega de una cosa. Estas pueden ser todas las que están en el comercio del hombre, tanto presentes como futuras, corporales como incorporales (3), y tambien la esperanza. Puede asimismo venderse la cosa ajena, pero solo para el efecto de que la venta valga entre los contrayentes, pues ella no perjudica al verdadero dueño, quien tiene derecho para reclamar la cosa mientras no esté prescrita. Segun esto no pueden venderse las cosas destinadas al culto divino, sino en los casos de gran necesidad marcados en el derecho (4); los mármoles, la piedra, madera y demas materiales nuestros, que forman parte de un edificio (5); los venenos y mercancías nocivas, como no sea para medicamentos y en virtud de receta de facultativo conocido; las cosas hurtadas, las litigiosas (6), las cosas que se llaman estancadas y el derecho de suceder á una persona que todavía vive, cuya venta ademas de ser nula priva al vendedor del derecho de suceder en dicha herencia (7).

- (1) Ley 15, tít. 8, lib. 10 de la N. R.
- (2) Ley 5, tít. 12, lib. 10 de la N. R.
- (3) Ley 13, tít. 15, P. 5.
- (4) Ley 1, tít. 14, P. 1, y 14, tít. 15, P. 5.
- (5) Ley 16, tít. 5, P. 5.
- (6) Leyes 13, 14, 15 y 16 del tít. 7, P. 3.
- (7) Ley 13, tít. 5, P. 5.

§ 5.º

*Sobre el precio.*

Los contrayentes por último deben convenirse en el precio, el cual debe necesariamente consistir en dinero (1), porque si consiste en otra cosa, el contrato no es de venta, sino de permuta, y ademas deben concurrir en el precio los siguientes requisitos. En primer lugar debe ser *verdadero*, de modo que si solo es nominal, como por ejemplo, te vendo la cosa en un duro, no es válido el contrato sino por via de donacion. Debe ademas ser justo, esto es, proporcionado al valor ó estimacion de la cosa, porque de lo contrario puede rescindirse la venta por la lesion enorme ó enormísima que tiene lugar en aquella cuando alguno de los contrayentes es perjudicado en algo mas, y esta cuando lo es en mucho mas de la mitad del justo precio, remedio que dura cuatro años (2), y que no se concede á los expertos en sus oficios, que toman obras á estajo, porque ellos no pueden alegar dicho engaño (3). Y finalmente, el precio debe ser cierto, bien por sí mismo, bien por relacion á otra cantidad, como cuando se vende por lo que costó ó por el dinero que se tiene en el arca, en cuyos dos últimos casos no encontrándose dinero en el arca del vendedor, ó no habiendo este adquirido la cosa sino por donacion ó herencia ú otro título lucrativo, claudicaría la venta por falta de precio (4). Por esta misma razon de haber de ser cierto, no puede ponerse en la voluntad y arbitrio de alguno de los contrayentes, pero bien puede dejarse por convenio de ambos al arbitrio de un tercero, y la valuacion que este hiciere, habrá de observarse, á no ser que fuese desproporcionada é injusta, pues entónces debe regularse por hombres buenos, ó por el juez; y si el tercero no quisiere ó no pudiese hacer la estimacion, no habria venta por no haber precio (5).

- (1) Ley 9, tít. 5, P. 5.
- (2) Ley 13, tít. 1, lib. 10 de la N. R.
- (3) Ley 4, tít. 1, lib. 10 de la N. R.
- (4) Ley 10, tít. 5, P. 5.
- (5) Ley 9, tít. 5, P. 5.

§ 6.º

*Efectos de este contrato.*

La venta es un contrato bilateral, que produce en ambos contrayentes respectivamente obligaciones, derechos y acciones para reclamar estos y exigir el cumplimiento de aquellas. Veamos cuáles son las obligaciones del vendedor: estas pueden reducirse á dos, la entrega de la cosa y la evicción y saneamiento de ella. Así pues, perfeccionada la venta, el vendedor está obligado á entregar al comprador la cosa vendida con todo lo accesorio á ella y lo que está destinado para el uso perpétuo ó permanente de la misma, en el lugar ó sitio designado, y á falta de esta designacion en el punto en que aquella se hallase al tiempo de la celebracion del contrato, siendo de cuenta suya, si no se estipula lo contrario, los gastos de la entrega. Esta obligacion de entregar la cosa, cesa si el comprador no le da el precio en el acto de la entrega, siempre que el primero no le hubiere concedido algun plazo para pagar, sobre cuyas ventas al fiado debe advertirse que está prohibido celebrarlas con los hijos de familia, menores y estudiantes sin licencia de sus padres, curadores ó encargados, bajo la pena de nulidad de contrato, de las fianzas y demas seguridades, en cuya pena tambien incurren los que vendieren al fiado á cualquiera persona, mayor ó menor de edad, para cuando se casare, heredare ó sucediere en algun mayorazgo (1). El vendedor tiene tambien la obligacion de manifestar los vicios, defectos ó cargas de la cosa que vende. Si no lo manifestare, tiene el comprador derecho dentro de seis meses contados desde que tuviere de ello noticia para devolver la cosa al vendedor y reclamar el precio que hubiere entregado y la indemnizacion de daños, para lo cual se le concede la accion que se llama *redibitoria*. Y si dejase pasar sin ejercitarla el referido término, la venta se hace válida; pero hasta cumplir un año puede hacerse uso de otra accion, que se de-

(1) Ley 17, tit. 1, y la 4, tit. 8, lib. 10 de la N. R.

nomina *quantiminoris*, para pedir que el vendedor le restituya la parte del precio que valia de ménos la cosa por razon del vicio ocultado (1). Gregório López en la glosa 1.ª de la ley 65 citada dice: que los vicios de los predios que se han ocultado, pueden reclamarse perpetuamente por la accion *ex empto* ó de compra. La otra obligacion que dijimos tiene el vendedor, es la de quedar responsable al saneamiento, es decir, á resarcir todos los daños y perjuicios que se irrogaren al comprador de resultas de lo que propiamente se llama evicción, que es de ser despojado de ella por sentencia judicial. Por razon de esta obligacion que es una circunstancia natural de la venta y demas contratos onerosos, tiene derecho el comprador que fuese despojado de la cosa y que hubiere hecho saber el pleito al vendedor lo mas tarde ántes de la publicacion de probanzas, á exigir de este: 1.º la restitution del precio: 2.º la de los frutos en caso de haber sido condenado á devolverlos al dueño verdadero que le ha vencido en el juicio: 3.º las costas y gastos causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento: 4.º los demas gastos y perjuicios que se le causaren con motivo del despojo (2). Expuestas las obligaciones del vendedor, réstanos hablar de las del comprador. La principal de ellas es la de pagar el precio en el lugar ó punto donde se hubiese estipulado, y no habiéndose designado, en el que debia hacerse la entrega de la cosa. Además, si fuere moroso en el cumplimiento de esta obligacion, debe satisfacer al vendedor el interes legal del precio desde que recibe la cosa hasta que verifica la entrega de este en los casos de haberse ántes estipulado al tiempo de la celebracion del contrato, de ser fructífera la cosa vendida y entregada, y de no satisfacerla á pesar de hárselo exigido el vendedor, en cuyo último caso el interes corre desde la intimacion hecha por este. Finalmente, los contrayentes están obligados á guardar los pactos lícitos en que se hubieren convenido al tiempo de la celebracion del contrato.

(1) Leyes 63 y 65, tit. 5, P. 5.

(2) Leyes 6 y 7, tit. 10; 3 del Fuero Real, y 13, 36 y 36, tit. 5, P. 5.

§ 7.º

*Sobre el modo en que debe verificarse la venta de bienes de menores.*

Los bienes muebles de los menores pueden venderse con solo licencia ó consentimiento de los tutores y curadores, quienes deben siempre procurar hacerlo en utilidad y provecho de aquellos (1). Mas para la venta de los raíces ó muebles preciosos que puedan con facilidad conservarse, además de la licencia de los tutores y curadores, es absolutamente preciso, bajo de la pena de nulidad, el permiso ó decreto del juez, previa informacion de necesidad ó utilidad, como la que existe cuando la venta se hace para pagar deudas, dotar alguna huérfana, contraer matrimonio el menor ú otra cosa semejante. Y aun con todo esto la venta debe hacerse en pública subasta, en el término de treinta días (2). Todo lo expuesto deberá hacerse constar en la escritura que con motivo de esta venta se otorgue. Las mismas solemnidades se requieren para la validez de la venta de bienes de los locos, y demás personas que por causas especiales están sujetas á la curaduría ó disfrutan los privilegios de los menores.

§ 8.º

*Sobre el modo en que debe verificarse la venta de los bienes de la mujer casada.*

Los bienes dotales que se han entregado apreciados al marido, pueden ser enajenados libremente por este, que, como hemos visto, es su único y verdadero dueño. Pero no puede verificar lo propio con los pertenecientes á la dote inestimada, los cuales debe restituir en la misma especie, disuelto que sea el matrimonio. Mas la mujer puede enajenarlos, así como

(1) Ley 8, tit. 19, P. 5.

(2) Leyes 59 y 60, tit. 18, P. 3; 18, tit. 16, P. 6, y 17, tit. 1, lib. 10 de la N. R.

también los extradotales, siempre que esté facultada por el marido, sin cuya licencia no puede celebrar ningun contrato, segun hemos manifestado en el capítulo anterior. Esto no obstante, es doctrina recibida que deben rescindirse estas enajenaciones en cuanto consumen la mayor parte de la dote, con el objeto de evitar que la mujer quede indotada en perjuicio de la utilidad pública. Para dificultar semejantes rescisiones es conveniente que la mujer casada declare en la escritura que los bienes que vende ó enajena importan ménos de la mitad de su dote, y jure ser su voluntad que valga dicha enajenación ó venta aun en el caso de que excediese de la expresada cantidad. De esta suerte se puede dar alguna mas seguridad al contrato, á pesar de lo que sostienen en contrario autores sumamente respetables.

§ 9.º

*Sobre el pacto de retrovendo.*

Todo pacto en que el comprador y vendedor se convengan al tiempo de la celebracion de la venta, debe observarse y cumplirse, como no sea contrario á las leyes ó á las buenas costumbres (1). Los pactos mas usuales y frecuentes son el de *retrovendo*, el llamado de la ley *comisoria* y el conocido con el nombre de *adicion en el día*, de los cuales pasamos á tratar. Llámase pacto de *retrovendo* el que al tiempo de la celebracion de la venta se hace entre el comprador y el vendedor; estipulando que volviendo este el precio recibido, haya de recobrar la cosa vendida (2). El cumplimiento de este pacto por parte del vendedor se llama *redencion*, y por parte del comprador *retroventa*. El derecho de redimir es perpétuo, segun unos; pero segun otros solo dura veinte años, que es el tiempo en que se prescriben las acciones personales, á no ser que se hubiera fijado término por los contrayentes, en cuyo caso si el comprador interpela al vendedor para que verifique la

(1) Ley 38, tit. 5, P. 5.

(2) Ley 42, tit. 5, P. 5.