

## LECCIÓN VIGÉSIMA PRIMERA.

## DE LA COMPRA-VENTA.

## I .

## PRINCIPIOS GENERALES.

La compra-venta, dice el artículo 2,939, del Código Civil, es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga á transferir un derecho ó á entregar una cosa, y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.<sup>1</sup>

Este contrato es, sin duda alguna, uno de los más importantes y de más uso en la vida práctica en la sociedad, porque sirve para satisfacer á las más ingentes necesidades de los individuos.

El cambio ó trueque ha precedido en su origen al contrato de compra-venta. En el principio de las sociedades, cuando las relaciones de los hombres entre sí y sus necesidades se hallaban limitadas al cambio ó permuta de los objetos que tenían en abundancia ó les eran inútiles, constituía el medio de adquirir lo que les faltaba y de satisfacerlas.

Pero el desarrollo de las relaciones sociales trajo consigo el aumento de las necesidades de los individuos y la insuficiencia de la permuta para satisfacerlas; y de ahí surgió la idea de la conveniencia de sujetar las permutas á un tipo

<sup>1</sup> Artículo 2,811, Cód. Civ. de 1884.

común, el metal, fácilmente transportable, divisible en pequeñas fracciones para las operaciones de poca importancia, y que facilita las que sirven para satisfacer las necesidades de la vida diaria.

El desarrollo de las relaciones sociales, el aumento de las necesidades de los individuos y la dificultad para satisfacerlas, produjo la invención de la moneda, que, facilitando todas las operaciones del comercio, dió origen al contrato de compra-venta.

La definición que da el Código Civil de este contrato, tomada del Código Francés, ha sido generalmente censurada por los comentaristas de éste, porque siendo el objeto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador, se dice en la definición que se obliga á entregar esa cosa, siendo así que no es esa la obligación que contrae.

Esta definición parece estar tomada del Derecho Romano ó de nuestra antigua legislación, que sancionaba los mismos principios, según los cuales, el vendedor sólo estaba obligado á entregar al comprador la cosa vendida y á mantenerle en su posesión.<sup>1</sup>

Pero en la actualidad la compra-venta produce efectos distintos, porque es traslativa de la propiedad, y desde el momento en que se perfecciona por el consentimiento de los contratantes acerca del precio y de la cosa, se trasmite el dominio de ella al comprador; y tal es el motivo por el que, á diferencia del Derecho Romano, el Código Civil prohíbe la venta de cosa ajena y la declara nula.

Estas breves explicaciones demuestran que la definición que da el artículo 2,939 del Código no es buena, porque no expresa el primero y principal efecto de la compra-venta, que es la traslación de la propiedad de la cosa vendida.

---

<sup>1</sup> Leyes 30, tít. 1.º, lib. 19; 16, tít. 4.º, lib. 12, D, y 1.º, tít. 5.º, Part. 5.º.

Creemos que es mejor la definición que dan algunos autores, diciendo que la compra-venta es un contrato por el cual uno de los contratantes transfiere á otro un derecho ó la propiedad de una cosa, mediante un precio cierto y en dinero que se obliga á pagarle.

Grande controversia ha habido entre los jurisconsultos, desde los remotos tiempos del Derecho Romano, acerca de si había compra-venta ó permuta cuando el precio convenido consistía parte en dinero y parte en algún objeto determinado, estableciendo varias teorías y distinciones, que no es del caso referir.

El Código Civil ha puesto término á esa controversia, declarando en el artículo 2,940, que si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa; el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa: y si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será permuta.<sup>1</sup>

Esta distinción no es ociosa, pues la compra-venta y la permuta tienen efectos jurídicos diversos, provenientes de su naturaleza; y como dice la Exposición de motivos, la regla consignada en el artículo 2,940 es de importancia, si se atiende á que son muy diversas las obligaciones de los deudores de especie, como lo son ambos contratantes en el caso de permuta, y los deudores de género, á cuya categoría pertenece el deudor del precio en el contrato de venta.

Este contrato es consensual, porque se perfecciona por el consentimiento de los contratantes, independientemente de la tradición de la cosa vendida y del pago del precio, de manera que desde el momento en que aquéllos se ponen de acuerdo acerca de la cosa y del precio, existe el contrato y es obligatorio para ellos, sin que su validez dependa

---

<sup>1</sup> Artículo 2,812, Cód. Civ. de 1884.

de ninguna formalidad externa, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho (art. 2,946, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Este principio no es más que la reproducción del contenido en el artículo 1,552 del Código Civil, que declara, que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, sin dependencia de tradición, ya sea natural ya simbólica, salvo convenio en contrario.<sup>2</sup>

Al hacer el estudio de este precepto dijimos, fundados en autoridades respetables, que la razón y la equidad lo justifican, porque no es el hecho material de la tradición el que engendra el derecho de propiedad, sino la voluntad de los contrayentes manifestada por ese hecho, con el cual no debe confundirse.<sup>3</sup>

Es consecuencia de este principio, el sancionado por el artículo 2,950 del Código, que declara, que desde el momento en que la venta es perfecta por el consentimiento de los contrayentes acerca del precio y de la cosa, pertenece ésta al comprador y aquél al vendedor, teniendo cada uno de ellos el derecho de exigir al otro el cumplimiento del contrato.<sup>4</sup>

Creemos que este principio es enteramente innecesario, pues si la compra-venta es un contrato traslativo de la propiedad; si se perfecciona por el solo efecto del consentimiento de los contrayentes sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho; y si los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos; es evidente que no hay necesidad de sancionar un nuevo principio, que no es más que la re-

---

1 Artículo 2,818, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,436, Cód. Civ. de 1884.

3 Tomo III, pág. 179.

4 Artículo 2,822, Cód. Civ. de 1884.

producción de los expuestos, declarando que, perfeccionada la venta, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, y que cada uno de ellos tiene derecho para exigir del otro el cumplimiento del contrato.

Sin embargo, el defecto que reprochamos al precepto mencionado, es perfectamente disculpable, si se atiende á que la mente de nuestros codificadores fué hacer clara y perceptible la diferencia que existe entre el sistema adoptado por el Derecho Romano y nuestra antigua legislación, y el seguido por el Código Civil, según el cual, el contrato de compra-venta es traslativo de la propiedad, y produce tal efecto por el solo convenio de los interesados acerca del precio y de la cosa; salvo cuando se trata de bienes inmuebles y de derechos y acciones, que exigen para su validez y eficacia el otorgamiento de escritura pública.

Como indicamos en otro lugar, la ley establece esta conveniente excepción respecto de la venta de bienes inmuebles, exigiendo que se haga constar en instrumento privado cuando el precio no excede de quinientos pesos, y en escritura pública si pasa de esa cantidad, por razones que en su oportunidad examinaremos; y además declara, que la venta de inmuebles ó de derechos reales, no produce efecto contra tercero sino desde la fecha en que fuere inscrita en el Registro público en los términos que previene el capítulo III título 3º del Código Civil (arts. 2,951 y 2,952, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Pero no es esta la única excepción que la ley establece al principio que motiva estas observaciones, pues en el artículo 2,953 declara el Código Civil, que las compras á vista ó de cosas que se acostumbran gustar, pesar ó medir, no producirán efectos, sino después de que se hayan visto, gustado, pesado ó medido los objetos vendidos.<sup>2</sup>

1 Artículos 2,823 y 2,854, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,825, Cód. Civ. de 1884.

La razón en que se funda esta excepción es perfectamente clara y perceptible; porque en las ventas á que se refiere no está determinada la cosa ó el precio en el momento en que se celebra el contrato, ni hay un verdadero consentimiento del comprador respecto de las cosas, y sólo queda llenado ese requisito esencial cuando se ven, cuentan, pesan, miden ó gustan las que son objeto de él.

Según la opinión de los autores, la excepción indicada tiene lugar en los casos siguientes: <sup>1</sup>

1º Cuando se vende determinado número de medidas por un precio único; por ejemplo, dos hectolitros de vino por veinte pesos:

2º Cuando se vende determinado número de medidas que se deben de tomar de una cantidad mayor; por ejemplo, 200 litros del vino que tengo en mi depósito, á 50 centavos litro:

3º Cuando se vende una masa determinada á tanto la medida; por ejemplo, todo el trigo que tengo en mi granero á ocho pesos la carga: <sup>2</sup>

La compra-venta es un contrato sinalagmático ó bilateral, porque produce obligaciones para ambos contratantes, de las cuales, la una es causa de la otra; pues en tanto está obligado el vendedor á entregar la cosa al comprador, en cuanto á que éste tiene obligación de pagarle el precio, y recíprocamente.

Este contrato es también, por regla general, conmutativo, porque cada uno de los contratantes se obliga á dar una cosa equivalente de la otra que entrega el otro; y decimos, por regla general, en virtud de que, como hemos visto en la lección anterior, puede ser algunas veces aleatorio, como la compra de esperanza.

<sup>1</sup> Thiry, tomo III, núm. 564.

<sup>2</sup> Pothier, De la vente, núm. 308; Laurent, tomo XXIV, núm. 139; Troplong, De la vente, tomo I, núm. 90; Colmet de Santerre, tomo VII, núm. 7 bis II.

La compra-venta, como todos los contratos, está sujeta á las reglas generales que el Código Civil establece respecto del consentimiento y capacidad de los contrayentes y á otras especiales, que examinaremos en su oportunidad.

× Todos los autores distinguen la promesa de venta del contrato de compra-venta, con razón, porque tienen efectos jurídicos distintos; y el Código Civil la ha reglamentado, á fin de determinar cuáles sean éstos, estableciendo las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Para que la simple promesa de compra-venta tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad, y en todo caso debe fijarse el precio (art. 2,947, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

2.<sup>a</sup> Si la compra-venta no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perderá las que hubiera dado cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato (art. 2,948, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

3.<sup>a</sup> Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto (art. 2,949, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

La Exposición de motivos explica y funda estas reglas en los términos siguientes:

“La simple promesa de venta produce sin duda una obligación exigible conforme al derecho natural. Y nada importa que no se haya designado el precio; porque este requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa: su determinación deberá tener efecto al formalizarse el contrato. Si yo prometo á Pedro que si alguna vez vendo mi casa lo haré á él con preferencia á cualquiera otro, es evidente que tiene un derecho indisputable para exigirme el cumplimiento de la promesa; pero como sería fácil que yo la eludiera,

1 Artículo 2,819, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,820, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,821, Cód. Civ. de 1884.

exagerando inmoderadamente el precio, para retraerle de entrar en concurrencia, no ha querido la comisión que la promesa tenga efectos civiles, sino cuando al verificarla se hayan designado la cosa y su precio. En caso contrario, no habrá sino una obligación de mero derecho natural, cuyo cumplimiento quedará confiado á la conciencia y el honor del que la ha contraído."

La Exposición de motivos ha sido deficiente en este caso, como en otros muchos, y está muy lejos de dar una explicación clara del sistema adoptado por el Código Civil sobre la promesa de compra-venta, y lo único que de ella se deduce con toda claridad es, que para que sea válida y eficaz tal promesa, es un requisito esencial que se determine en ella el precio que debe pagar el comprador por la cosa vendida, de tal manera, que la falta de él anula la promesa, la hace ineficaz, y por consiguiente no produce acción para exigir su cumplimiento en juicio.

No creemos que las razones contenidas en la Exposición de motivos puedan justificar de ninguna manera el sistema adoptado por el Código Civil; pero mucho menos, si se tiene en consideración que al exigirse la designación del precio de la cosa prometida en venta, se convierte sencillamente la promesa en un verdadero contrato de compra-venta.

A primera vista parecerá aventurada la opinión que acabamos de establecer, y sin fundamento de ninguna especie.

Pero no es así, y cuenta en su abono con la autoridad de los jurisconsultos modernos, cuyas teorías sirven diariamente de norma á los tribunales para la decisión de las cuestiones más arduas y difíciles que ante ellos se ventilan.

Según la teoría de los jurisconsultos modernos, se deben distinguir las promesas en sinalagmáticas y en unilaterales, porque unas y otras producen efectos jurídicos distintos.

Hay promesa sinalagmática cuando el vendedor por su parte promete vender tal cosa en determinado precio, y el

comprador por la suya promete comprar dicha cosa en ese precio, y ambas promesas han sido recíprocamente aceptadas.

Pues bien, el efecto de estas obligaciones, según la teoría que nos ocupa, es el mismo que el del contrato de compraventa, porque según los principios sancionados por la ley, desde el momento en que los contrayentes están de acuerdo acerca del precio y de la cosa, la venta es perfecta y obligatoria y pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, de manera que cada uno de ellos puede exigir al otro el cumplimiento del contrato.<sup>1</sup>

Y este efecto se produce también cuando se señala tiempo, porque la designación de éste no altera en manera alguna la naturaleza de la promesa, como no afecta tampoco la de los contratos en los cuales se hace esa designación, que sólo importa el aplazamiento de su ejecución hasta determinada fecha.

Sin embargo, la opinión común de los intérpretes es, que se debe distinguir si el plazo se ha puesto solamente para diferir la ejecución de la promesa,<sup>2</sup> en cuyo caso existe una verdadera venta con todos sus efectos jurídicos; ó si tiene por objeto suspender la realización de ella, y por tanto la perfección del contrato, pues entonces no hay venta ni se producen los efectos que la ley le atribuye.<sup>2</sup>

Pero los efectos expresados no se producen cuando la promesa es unilateral, esto es, cuando el vendedor promete vender determinada cosa por cierto precio, y es aceptada

<sup>1</sup> Larombière, sobre el art. 1,138, núm. 11; Favard de Langlade, Repertoire, Vº. Vente, § 4º; Thiry, tomo III, núm. 533; Laurent, tomo XXIV, núm. 21; Duranton, tomo XVI, núm. 51; Duvergier, tomo I, núm. 124; Aubry y Rau, tomo IV, § 349; Colmet de Santerre, tomo VII, núm. 10 *bis* 11; Guillouard, tomo I, núm. 77; Baudry Lacantinerie, tomo III, núm. 452; Arnz, tomo III, núm. 923; Danty, De la Preuve par temoins, pág. 740, núm. 2; Rolland de Villargues, Dictionnaire, Vº. Promesse de vente.

<sup>2</sup> Laurent, tomo XXIV, núm. 22; Thiry, tomo III, núm. 553; Aubry y Rau, tomo IV, § 349; Mourlon, tomo III, núm. 487; Larombière, loc. cit. núm. 12.

la promesa por el otro interesado sin obligarse á comprar esa cosa por el precio indicado; pues en tal caso se produce obligación para aquél, y no para éste sino hasta que se compromete á comprar; y entonces hay una verdadera venta, según hemos dicho.

De lo expuesto se infiere:

1º Que la simple promesa de compra-venta sin que se determine en ella la cosa vendida ó su precio no produce obligación ni acción.

2º Que la promesa bilateral con designación de cosa y precio constituye un verdadero contrato de compra-venta.

Esto se entiende, aun en el caso de que se trate de bienes inmuebles, si la promesa bilateral se hace en escritura pública.

En cuanto á la segunda regla de las expresadas, hay que recordar, que, bajo el nombre de arras se designan las cosas que uno de los contrayentes entrega al otro con ocasión de un contrato, ya como un signo de la celebración de él, y para garantía de que se ejecutará, ya como una pena para el caso de que el contratante se arrepienta y no cumpla la obligación que se impuso.

Mucho se ha disputado entre los comentaristas del Derecho Romano y de nuestra antigua legislación acerca de si, en el caso de que intervinieran arras, era permitido á los contrayentes apartarse del contrato, el comprador mediante la pérdida de las arras que hubiere dado, y el vendedor mediante la restitución de ellas duplicadas; pues unos sostenían que esto no procedía en el contrato ya perfecto, ó lo que es lo mismo, que sólo tenía lugar en la simple promesa; y otros defendían la opinión contraria.

Nuestro Código ha tratado de poner término á esta cuestión, estableciendo las reglas segunda y tercera, según las cuales, el comprador y el vendedor pueden arrepentirse y no perfeccionar, ó más bien dicho, no convertir la promesa en

un verdadero contrato de compra-venta, perdiendo el uno las arras que hubiere dado, y restituyéndolas el otro duplicadas.

En otros términos, una vez que se haya perfeccionado el contrato de compra-venta por el consentimiento de los contratantes, ninguno de ellos puede eximirse de cumplirlo, ni aun mediante la pérdida de las arras ó la restitución de ellas duplicadas.

Así, pues, las reglas mencionadas sólo tienen aplicación respecto de las promesas de compra-venta.

Cuatro son los requisitos esenciales para la validez y eficacia del contrato de compra-venta:

- 1º Consentimiento de los contrayentes:
- 2º Capacidad de ellos:
- 3º Cosa cierta:
- 4º Precio cierto y determinado.

El Código Civil no establece regla alguna especial respecto del consentimiento del comprador y del vendedor, sino que lo sujeta á las reglas generales que, sobre el consentimiento de los contrayentes, establece para todos los contratos; y en cuanto á los demás requisitos, sanciona principios especiales que vamos á estudiar, comenzando por los relativos al último de ellos, comprendidos entre las disposiciones generales del contrato que motiva estas observaciones.

Se llama precio el valor en dinero en que se estima una cosa.

El precio en la venta debe ser en *dinero, cierto, determinado y justo*.

Debe ser en dinero, porque si se diera un equivalente en otra cosa, el contrato sería de permuta, pero no de compra-venta.

Debe ser cierto, esto es, verdadero y no simulado ó irrisorio, es decir, que se estipule con intención de exigirlo y no por fórmula, y que no sea de tal manera insignificante

que no se le pueda estimar como el equivalente del valor de la cosa, pues en uno y en otro caso no habría venta sino donación.

El precio debe ser determinado, esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato, ó por lo menos establecer los elementos necesarios para fijarlo; pues de otra manera se haría ilusorio el contrato, porque sería indeterminada la obligación del comprador que quedaría libre de ella pagando una cantidad cualquiera, por pequeña que fuera, y sin relación con el valor de la cosa.

Pero como hemos indicado, no es preciso que se determine el precio en el mismo contrato, sino que basta que éste contenga los elementos necesarios para que por medio de ellos se llegue á fijar el importe del precio, como cuando se conviene en pagar el que tenga la cosa vendida en el comercio en determinada fecha, ó el que fije un tercero.

Estos principios, que deben su origen al Derecho Romano, se han transmitido hasta nosotros y han encontrado sanción en el Código Civil, que declara:<sup>1</sup>

1º Que el señalamiento de precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes; pues se haría ilusorio, quedando á su capricho la designación de un precio irrisorio, ó lo que es lo mismo, quedaría el cumplimiento del contrato subordinado á su voluntad, contra la prohibición de la ley (art. 2,945 y 1,394, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

2º Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corra en día ó lugar determinado, ó el que fije un tercero (art. 2,941, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

En el primer caso de los previstos en esta segunda regla se tiene como precio determinado el que, en el tecnicismo del comercio, se llama *corriente*, para distinguirlo del *natural*.

1 Leyes 7, §§ 1 y 2; 36, tít. 1º, lib. 18 D. y 9, tít. 5º, Part. 5º

2 Artículos 2,817 y 1,278, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,813, Cód. Civ. de 1884.

Este es el valor que en dinero tienen ordinariamente las cosas; á diferencia del llamado *corriente*, que es el valor más ó menos grande que obtienen en el comercio, en atención á la abundancia ó escasez de ellas, ó del dinero.

Así, pues, conviniendo los contrayentes que el precio de la venta será el corriente que tenga la cosa en determinado día ó lugar, llenan el requisito esencial de que el precio sea determinado; pues aun cuando ignoren su importe en el momento de la celebración del contrato, es fuera de toda duda que en ese día y en ese lugar la cosa debe circular en el comercio con determinado precio, y por consiguiente, que con relación á él quedará fijado el de la venta.

Por idénticas consideraciones se permitió en el segundo caso la determinación del precio, dejándola al arbitrio de un tercero; pero para que pueda producir efectos jurídicos el contrato celebrado bajo esta forma, es indispensable que en él se designe la persona que debe fijar el precio, porque de otra manera podría acontecer que los interesados no se avinieran en la designación de ella, y así se daría ocasión á que el contratante de mala fe eludiera el cumplimiento del contrato.

En el caso á que nos referimos, el contrato de compra-venta es condicional, porque está subordinado á la condición de que el tercero designe el precio, y por lo mismo, si no puede ó no quiere designarlo, no llega á perfeccionarse el contrato, ó lo que es lo mismo, no llega á tener existencia jurídica.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 2,943 del Código Civil, que, si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario, esto es, que los interesados hayan convenido que en el caso de que el tercero no haga la designación, se fije ó determine el precio de otra manera.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Artículo 2,815, Cód. Civ. de 1884.

Pero ¿es lícito á los interesados atacar la designación hecha por el tercero, por injusta, y en el caso de que haya obrado dolosamente?

Esta cuestión ha dado origen á diversas opiniones de los jurisconsultos, pero entre nosotros está perfectamente definida por la ley, y en consecuencia, no ofrece dificultad alguna.

En efecto: el artículo 2,942 del Código, dice: que fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común consentimiento.<sup>1</sup>

La razón que funda y motiva este precepto, es perfectamente clara y perceptible, porque si el precio es injusto hay lesión, siempre que éste exceda ó sea menor dos terceras partes del justo precio ó estimación de la cosa, y entonces puede rescindirse el contrato á instancia del contratante que resultare perjudicado (art. 1,772, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Los interesados pueden rechazar de común consentimiento el precio designado por el tercero, porque por medio de él, expresando su voluntad, pueden alterar y reformar el contrato en el sentido que sea más conveniente para sus intereses.

Sobre los mismos principios que antes hemos expuesto acerca de la determinación del precio y sobre la consideración que merecen las clases menesterosas, que se ven estrechadas muchas veces á pedir semillas y cereales al fiado para pagarlas en la próxima cosecha, se funda el artículo 2,944 del Código, que declara, que el precio de los frutos y cereales vendidos al fiado, á personas no comerciantes para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar en el período corrido de la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.<sup>3</sup>

1 Artículo 2,814, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,658, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,816, Cód. Civ. de 1884; Exposición de motivos.

El precio debe ser justo, esto es, proporcionado al valor de la cosa, pues siendo el equivalente de ésta, ha de hallarse en la debida relación con ella.

La ley no nos da una definición del justo precio; pero los autores establecen la manera de determinarlo, distinguiendo el precio en supremo, medio y mínimo.

El precio supremo es el mayor valor que haya podido darse á la cosa al tiempo de celebrar el contrato: el medio representa su estimación común y regular, y el ínfimo el menor valor que pueda tener sin tocar los límites de la lesión.

Pues bien, con apoyo de esa distinción declaran los autores, que el precio justo es aquel que no excede ni es inferior á la mitad del valor de la cosa.<sup>1</sup>

Esa definición que dan los autores tiene por principal fundamento la consideración de que, según los principios del Derecho Romano, reproducidos por nuestras antiguas leyes, había lugar á la rescisión del contrato, siempre que el precio convenido excedía ó era menor del que naturalmente tenía la cosa.<sup>2</sup>

No creemos que esa consideración pueda servir de norma para definir el precio justo, porque si á ella nos atuviéramos, tendríamos derecho para decir que, no permitiéndose en la actualidad la rescisión de la compra-venta por lesión sino cuando el precio excede ó es menor dos terceras partes del valor de la cosa, el justo es el que está comprendido dentro de estos límites.

Pero esto no es exacto, y nos lo demuestra el artículo 1,772 del Código Civil, que, determinando cuando hay lesión, dice: que ésta existe siempre que la parte que adquiere, da dos tantos más, ó la que enajena recibe dos tercios menos del *justo precio* ó estimación de la cosa.<sup>3</sup>

1 Gutiérrez Fernández, tomo V, pág. 272; Viso, tomo III, pág. 249.

2 Leyes 5<sup>a</sup>, tít. X, lib. III, F. R.; 56 tít. 5<sup>o</sup>, Part. 5<sup>a</sup>; y 2, tít. I, lib. X. Nov. Rec.

3 Artículo 1,658, Cód. Civ. de 1884.

Los términos con que está concebido este precepto, nos indican que el justo precio es una cosa distinta del que da motivo para la rescisión.

El justo precio, á nuestro juicio, no es otra cosa que la cantidad de dinero proporcional al valor natural de la cosa.

Cuando el precio convenido carece de este requisito, produce un efecto jurídico distinto de los que hemos indicado respecto de las demás circunstancias á que antes nos hemos referido; porque no produce la nulidad del contrato, sino que sólo da lugar á la acción rescisoria por causa de lesión, en los términos indicados por el artículo 1,772 del Código Civil que acabamos de citar.

En los casos que el otorgamiento de la escritura sea necesaria para la validez de la compra-venta, los gastos que demanda ese acto, así como los de su inscripción en el Registro Público, deben ser pagados por aquel de los contratantes que se haya impuesto tal obligación; pero si fueren omisos sobre este particular, la ley viene en su auxilio, declarando que los gastos de escritura y de registro se deben de pagar por mitad por ambos contratantes (art. 2,954, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Esta prescripción de la ley se funda en la equidad, que demanda la igualdad de derechos y obligaciones entre ambos contratantes; pues si el contrato redundaba en provecho de los dos, nada es más justo sino que reporten igualmente los gastos que demanda su perfección para que produzca efectos jurídicos.

Siguiendo al proyecto del Código Español, declara á nuestro juicio, sin necesidad, el artículo 2,955 del Código Civil, que la venta forzosa por causa de utilidad pública se rige por la Ley Orgánica de la Constitución Federal.<sup>2</sup>

Aunque esta ley no se ha expedido hasta la fecha, hay

1 Artículo 2,826, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,827, Cód. Civ. de 1884.

disposiciones provisionales que la suplen, acerca de las cuales hemos hecho las explicaciones respectivas en el tomo II de esta obra.<sup>1</sup>

## II

### DE LOS EFECTOS DE LA COMPRA-VENTA.

Bajo este rubro se ocupa el Código Civil de las reglas relativas á las cosas que pueden ser objeto del contrato de compra-venta, y comienza estableciendo un precepto general, según el cual, pueden ser objeto de este contrato todas las cosas que están en el comercio y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella. (Art. 2,956, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Según este precepto, por regla general se pueden comprar y vender todas las cosas que se hallan en el comercio, salvo las exceptuadas por la ley ó los reglamentos administrativos, ó lo que es lo mismo, todas las cosas son vendibles, menos aquellas que por la salud y el orden públicos, ó por respeto á la moral y á las buenas costumbres se hallan fuera del comercio ó no entran en él sino mediante determinadas formalidades.

Sólo pueden ser vendidos y con las formalidades que establece la ley:

- 1º Los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administración:
- 2º Los bienes dotales:
- 3º Los bienes de propiedad pública:

<sup>1</sup> Pág. 49 y sig.

<sup>2</sup> Artículo 2,828, Cód. Civ. de 1884.

4º Los bienes empeñados ó hipotecados (art. 2,957, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

Como ya nos hemos ocupado de las restricciones impuestas á la venta de los bienes de menores ó incapacitados, de los dotales y de los empeñados ó hipotecados, nos limitamos á remitir á nuestros lectores á lo que sobre el particular hemos expuesto.<sup>2</sup>

No pueden venderse, y por consiguiente, es nula la venta de las cosas que á continuación se expresan:

1º Es nula la venta de cosa que ya no existe ó que no puede existir; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si hubiere dolo ó mala fe (art. 2,963, Cód. Civ.).<sup>3</sup>

La razón es perfectamente perceptible y clara, pues si el contrato de compra-venta tiene por objeto la transmisión de la propiedad al comprador de determinada cosa, malamente puede producirse ese efecto, cuando no existe ni puede existir la cosa de cuya propiedad se trata, cuando no existe el objeto sobre el cual recae el contrato.

Pero como ya hemos dicho en repetidas ocasiones, este principio no impide la venta de las cosas futuras, como los frutos por nacer de determinado fundo, la cual es perfectamente válida, aunque está subordinada á la condición de que los frutos nazcan, de manera que si ésta no llega á verificarse, no existe el contrato ni produce efecto jurídico alguno.

Si obrando dolosamente el vendedor indujere al comprador á celebrar el contrato de compra-venta de una cosa que no existe ni puede existir, y le causare algunos daños y perjuicios, está obligado á indemnizárselos debidamente, ya por el deber que tenemos todos de reparar el daño que causamos por nuestra culpa, ya en castigo de su conducta inmoral y punible.

Pero si en el momento de la celebración del contrato la

1 Artículo 2,829, Cód. Civ. de 1884.

2 Tomo I, pág. 282 y 386; tomo III, pág. 499, y tomo IV, pág. 48.

3 Artículo 2,835, Cód. Civ. de 1884.

cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tiene el comprador la elección de rescindirlo ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de peritos, salvo convenio en contrario (art. 2,964, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

La razón es, porque en tal caso, el consentimiento del comprador está afectado del vicio de error, pues en tanto convino en comprar la cosa en cuanto que la suponía íntegra y en las condiciones en que la conoció ó le fué ofrecida en venta. Por lo mismo, sólo él puede decidir si ese vicio es esencial y si la cosa le conviene aún con el menoscabo que ha sufrido, en cuyo caso, es de justicia que se disminuya proporcionalmente su precio.

Como según el sistema adoptado por nuestro Código, el contrato de compra-venta tiene por objeto la transmisión de la propiedad de la cosa vendida al comprador, se infiere rectamente que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algún derecho legítimo (art. 2,958, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

De aquí proviene como consecuencia necesaria y lógica la siguiente declaración, contenida en el artículo 2,959 del Código Civil:<sup>3</sup>

2º La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fe.

Ya hemos dicho que nuestro Código, siguiendo los principios de las legislaciones modernas se separó de los sancionados por el Derecho Romano, según los cuales, la compra-venta no era un contrato transmisivo de la propiedad, sino que obligaba al vendedor á entregar la posesión de la cosa vendida y á mantener en ella al comprador durante el tiempo de la prescripción.

Pues bien, bajo este sistema la venta de cosa ajena era

1 Artículo 2,836, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,830, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,831, Cód. Civ. de 1884.

válida, supuesto que el vendedor no tenía la obligación de transmitir la propiedad de ella; pero no bajo el sistema adoptado por el Código Civil, que por una consecuencia rigurosamente lógica la declaró nula.

Pero cuando el precepto citado declara la nulidad de la venta de cosa ajena, sólo quiere decir que no produce el efecto de transmitir la propiedad de ésta, pero no que el contrato carezca de todo efecto jurídico, pues como vamos á ver, produce determinados efectos.

Estos pueden ser con relación al propietario de la cosa vendida, al comprador y al vendedor.

Respecto del propietario, es fuera de toda duda que la venta es nula y que no produce la translación de la propiedad al comprador, y por consiguiente, que le asiste un justo derecho para reivindicar la cosa de cualquier poseedor.

En cuanto al comprador, se debe distinguir, según la opinión de los autores, si ha obrado de buena ó de mala fe.

En el primer caso, esto es, cuando ha obrado de buena fe, ignorando que la cosa era ajena, se producen los efectos siguientes:

1º La compra nula será un título justo que le permitirá adquirir el dominio de esa cosa, si la posee durante el tiempo que señala la ley para la prescripción (art. 1, 188, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

2º El comprador es poseedor de buena fe, y por consiguiente, hace suyos los frutos que hubiere percibido (art. 931, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

3º Si llegare á verificarse la evicción, tendrá derecho á la indemnización de los daños y perjuicios y demás prestaciones que señalan los artículos 1,612 y siguientes del Código Civil.<sup>3</sup>

---

1 Artículo 1,080, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 834, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,497 y siguientes, Cód. Civ. de 1884.

4.<sup>o</sup> Puede oponer la nulidad de la venta como acción, cuando intente reembolsarse de las prestaciones que hubiere hecho en virtud del contrato; y como excepción cuando se le exigiere el cumplimiento de las obligaciones que se hubiere impuesto en éste.<sup>1</sup>

Sobre este último efecto, hay que recordar que la nulidad, considerada como acción, es temporal y prescriptible; pero que, considerada como excepción, es perpetua y se puede oponer en todo tiempo por el comprador.<sup>2</sup>

Si éste no ha obrado de buena fe, no puede adquirir el dominio de la cosa vendida por prescripción, no hace suyos los frutos percibidos, que está obligado á restituir, ni tiene derecho alguno á las prestaciones indicadas en caso de evicción, aunque sí puede exigir el reembolso del precio que hubiere pagado, si el vendedor se hubiere obligado á ésta, y oponer la excepción de nulidad cuando se le exija el pago de ese precio.

En cuanto al vendedor, no puede hacer valer la nulidad como acción ni como excepción haya obrado ó no de buena fe.

La razón es, porque la nulidad en el caso que nos ocupa no es absoluta, sino relativa, establecida en favor del comprador, y en consideración á que el contrato no le ha transmitido ni le pudo transmitir la propiedad de la cosa vendida.<sup>3</sup>

Además, el vendedor sea de buena ó de mala fe, está obligado, según el artículo 1,612 y siguientes del Código Civil, á pagar los daños y perjuicios causados por la evicción, sin más diferencia que la agravación de su responsabilidad en el segundo caso; y este es el motivo por el cual se ha sancionado el siguiente principio, que ha alcanzado el rango de axioma en la jurisprudencia.

1 Troplong, tomo I, núm. 238; Colmet de Santerre, tomo VII, núm. 28 bis VIII.

2 Tomo III de esta obra, pág. 348 y siguientes.

3 Guillaud, tomo I, núm. 183; Laurent, tomo XXIV, núms. 100 y 115.

*“Quem de evictione tenet actio eundem agentem repellit actio.”*

La venta de cosa ajena produce no sólo la responsabilidad civil á cargo del vendedor por los daños y perjuicios que sufiere el comprador, sino también la criminal, porque ese hecho está previsto por el Código Penal, como constitutivo del delito de fraude.

Pero no obstante la severidad justísima de la ley, el contrato queda revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción ó la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida (art. 2,960, Cód. Civ.).<sup>1</sup>

La razón es, porque el único obstáculo que se oponía á la ejecución de la venta, la falta del derecho de propiedad en el vendedor, ha desaparecido y nada hay que le impida cumplir las obligaciones que se impuso por el contrato.

En efecto: el comprador no puede ejercitar ya acción alguna porque ha desaparecido para él, con el peligro de la evicción, todo temor de sufrir perjuicios en sus intereses; y ya no tiene otro adversario posible que el mismo vendedor, que está obligado á garantizarle la posesión y la propiedad, y por lo mismo, no puede ejercer la acción de nulidad, según los principios que acabamos de establecer. En una palabra, sólo podría ejercitar la acción de nulidad el comprador, pero sin objeto, porque ha desaparecido la causa de ella.

La Exposición de motivos da otra razón, á nuestro juicio, igualmente importante. No puede admitirse que alguno se aproveche de su dolo; y es fuera de toda duda que tal provecho resultaría al vendedor de cosa ajena, si no quedara obligado al cumplimiento del contrato en el caso de que adquiriera posteriormente la propiedad de la cosa.

<sup>1</sup> Artículo 2,832, Cód. Civ. de 1884.

Pero la revalidación de la compra-venta sólo puede tener lugar, si el vendedor adquiere la propiedad de la cosa vendida antes de que se verifique la evicción ó de que se le haya acusado ante los tribunales del orden penal: esto es, antes de que el comprador sea privado de la cosa por sentencia ejecutoria dictada á favor del propietario ó de que aquellos tribunales hayan iniciado sus procedimientos á instancia de los interesados ó del Representante del Ministerio Público.

La razón es perfectamente clara en uno y en otro caso; porque en el primero, el comprador fué desapoderado de la cosa en virtud de una sentencia ejecutoria que declaró la nulidad del contrato de compra-venta, que obtuvo la categoría de una verdad legal, que no puede ser de ninguna manera destruída por el hecho de que posteriormente adquiriera el vendedor el dominio de esa cosa.

En el segundo, no puede revalidarse el contrato con perjuicio del orden público, interesado en la persecución y castigo de los delitos, porque sería tanto como estimar lícito el cometido por el vendedor, tan sólo porque pudo évitarse oportunamente las consecuencias perjudiciales de él.

No creemos que en este punto repose sobre bases perfectamente sólidas el principio que motiva estas observaciones, y antes por el contrario, á nuestro juicio, le es aplicable la que procede para demostrar que no debe librarse de la responsabilidad penal en que incurra el que venda una cosa ajena por el hecho de adquirir la propiedad de ella y de que esté en aptitud de cumplir el contrato, porque este hecho posterior no le quita el carácter delictuoso á su conducta anterior.

El Derecho Romano, cuyos principios reprodujo la ley 13, tít. 5º, Partida 5ª, permitía la venta de los derechos eventuales á la herencia de una persona viva, siempre que ésta otorgara su consentimiento, y no lo revocara hasta su muer-

te; pero nuestro Código, inspirándose en las legislaciones modernas, proscribió esa venta, considerando, como dice la Exposición de motivos, que en tales casos es siempre incierto el derecho; que el peligro para el autor de la herencia, aunque menor cuando da su aprobación, no deja de existir; y por último, que en todo caso hay algo de indecoroso y repugnante en tratar sobre los bienes de una persona para el caso de su muerte.<sup>1</sup>

Tal es, según la Exposición de motivos, la razón de la siguiente nulidad:

3º No puede ser objeto de compra-venta el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento; ni los alimentos debidos por derecho de familia (art. 2,961, Cód. Civ.).<sup>2</sup>

Los comentaristas del Código Francés, que sanciona el mismo principio sobre la venta del derecho á la herencia de una persona viva, han tratado de darle diversos motivos y fundamentos, sosteniendo, entre otra razones, que el derecho del futuro heredero es incierto, como lo es el emolumento que procura, circunstancias que pueden inducir á aquél á enajenar sus derechos hereditarios, que estima de poca importancia, por ser lejanos, por una cantidad insignificante, y por lo mismo, no ha debido permitirlo la ley que exige la igualdad en las obligaciones que se imponen los contratantes.

Pero Laurent y otros autores sostienen, con justicia, que esta teoría no se apoya en la tradición, y que si la ley prohíbe la venta del derecho á la herencia de una persona viva, es porque la estima inmoral y contraria al orden público.<sup>3</sup>

Por nuestra parte, sólo podemos decir, que si la venta de tal derecho se estima inmoral y contraria al orden público,

<sup>1</sup> Ley 30, tít. 3º, lib. 2, C.

<sup>2</sup> Artículo 2,833, Cód. Civ. de 1884.

<sup>3</sup> Tomo XVI, núm. 83.

principalmente por el peligro que hay de que se atente contra la vida del autor de la herencia; por la misma razón debería prohibirse la constitución de la renta vitalicia y el seguro de vida, por el peligro que pueden correr la existencia del rentista y de aquel sobre cuya vida se constituyó el seguro.

4º En cuanto á los alimentos debidos por derecho de familia, está también prohibida la venta, y si se realiza es nula, porque las pensiones alimenticias tienen por objeto satisfacer las necesidades más apremiantes de la vida del acreedor, y si se le permitiera vender el derecho que tiene á ellas, quedaría reducido de nuevo á la miseria, con gravamen injusto para el deudor de alimentos en provecho de un especulador.

Además, si se permitiera la venta del derecho de recibir alimentos, se abriría la puerta á la comisión de abusos que la ley ha querido evitar; porque la miseria y las graves necesidades del acreedor alimentario pudieran prestar medios al deudor para abusar de él y hacer que por cubrir una necesidad del momento le vendiera por interpósita persona ese derecho.

La prohibición de la ley se debe entender en términos hábiles, y no aplicarla en términos absolutos; pues lo que prohíbe es la enajenación del derecho de percibir los alimentos futuros, pero no la de los vencidos, que pueden ser el objeto de transacción, renuncia, venta, etc., porque respecto de ellos no existen los motivos que fundan y dieron origen á tal prohibición.

5º Las leyes 13 y 14, tít. 7º, Partida 3ª, prohibían la venta de cosa litigiosa; pero el Código Civil, apartándose de esos preceptos, declaró en el artículo 2,962, que la venta de cosa ó de derecho litigioso no está prohibida; pero el vendedor que no declara la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios, si el

comprador sufre la evicción, quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.<sup>1</sup>

La Exposición de motivos funda la regla contenida en dicho precepto, en los términos siguientes:

“La prohibición de esas leyes (las de Partidas) no era absoluta, pues exceptuaban las enajenaciones hechas por causa de casamiento, la hecha á uno de los partícipes, y la que dimanaba de la herencia. Por poco que se medite en la razón de dichas leyes, copiadas del Derecho Romano, se comprenderá: que su fundamento era el temor de que las acciones sufrieran retardo en su ejercicio por la enajenación real ó supuesta de la cosa demandada, pasando ésta á poder de persona más poderosa ó más hábil para defenderse en juicio. Este temor no es admisible entre nosotros, que practicamos la igualdad ante la ley. Además: la razón que para los casos exceptuados aduce la citada ley 14, y consiste en que el adquirente está obligado á sostener la demanda, obra igualmente para la validez de la enajenación en todos los demás casos; tanto más, cuanto que por opinión unánime de los autores, fundada en las palabras de esa disposición, sólo debía entenderse la prohibición respecto de los derechos reales. En todos éstos la acción puede dirigirse contra cualquiera poseedor de la cosa; y si esto es así, no hay motivo para impedir la libre disposición de aquello que reputamos nuestro. Además: por el artículo 2,969 queda prohibida la compra de una cosa litigiosa en aquellos casos en que podría ofrecer un verdadero peligro.”

Reservamos para el estudio del artículo 2,969, las explicaciones que creemos que deban hacerse acerca de la venta de cosas ó derechos litigiosos.

---

<sup>1</sup> Artículo 2,834, Cód. Civ. de 1884.