

TÍTULO XXIII.—*De la venta.*

P. ¿Qué es venta?

R. La venta es un contrato por el cual uno de los contratantes obligase á entregar á otro una cosa, y el otro á pagarla. Produce dos acciones directas: la una llamada *venditi* ó *ex vendito*, cedida al vendedor, y la otra llamada *empti* ó *ex empto*, dada al comprador.

P. ¿Cuándo queda perfecto este contrato?

R. Queda perfecto desde que se ha convenido en la cosa y el precio, aunque la cosa no se haya entregado ni el precio satisfecho.

Con todo, después de Justiniano, cuando se contrató con intención de redactar después una escritura de venta, el contrato no está perfecto hasta que aquélla se ha extendido debidamente. Hasta entonces, la venta no existe aún: cada uno puede cambiar de intención y desdecirse impunemente.

P. ¿*Quid juris* cuando se han dado arras?

R. En el antiguo derecho, las arras eran sólo una señal y un medio de probar un contrato ya formado (*argumentum emptionis venditionis*; Gayo, III, § 139); y uno de los contra-

tantes no podía, aun renunciando á las arras ó á su valor, retractarse de la venta en que había consentido.

Según una constitución de Justiniano, las arras tomaron el carácter de una multa; de suerte que cada parte se puede retractar: el comprador perdiendo las arras, y el vendedor volviendo el doble (1).

P. ¿Puédese dejar, en una venta, el precio al arbitraje de un tercero?

R. Sí, señor. El precio debe ser cierto, en el sentido de que la convención no sería obligatoria si una de las partes fuera libre para determinar arbitrariamente lo que debía pagar ó recibir. Mas la obligación no existe menos cuando se deja que señale el precio un tercero; entonces es sólo condicional: la venta será perfecta si el tercero hace la estimación, y nula, si no puede ó no quiere hacerla. Tal era el parecer de los Proculyanos, adoptado por Justiniano.

P. ¿En qué debe consistir el precio?

R. El precio debe consistir en moneda. Cuando se da una cosa por otra, no hay venta, sino permuta.

P. ¿Ha sido controvertido este punto?

R. Sí, señor: ha sido objeto de largas discusiones entre los Sabinianos y los Proculyanos; pero la opinión de los últimos ha prevalecido. Próculo hacía valer principalmente la consideración de que, cuando se da una cosa por otra, no se sabe cuál es la que forma el precio de la restante, y, por consiguiente, cuál es el comprador y cuál el vendedor. Importa, con todo, distinguirlos, porque sus obligaciones no son las mismas. El comprador debe hacer al vendedor propietario del precio; mas el vendedor no está precisamente obligado á transferir la propiedad de la cosa vendida al comprador: debe entregarla cuando ha recibido su precio, y si es su propietario, esta entrega transfiere la propiedad al comprador; pero si no lo es, su obligación consiste solamente en hacer que tenga la cosa el comprador (2) (*ut habere liceat*. L. 30, § 1, ff. de act.

(1) Sigo la explicación de M. Ducaurroy, núm. 1.036. Vinnio y Pothier interpretan de un modo diferente la constitución de Justiniano. Distinguiendo dos especies de arras, de las que una serviría para indicar una venta perfecta, mientras que la otra sería una especie de pena contra el que rehusaría concluir una venta aún imperfecta, es decir, una venta que debiendo reducirse á escritura no lo había sido aún, estos comentadores no permiten desobligarse, perdiendo las arras ó su valor, más que en el segundo caso. Mas esta interpretación no puede acomodarse con nuestro texto, donde Justiniano declara que lo que dice de las arras se aplique á todas las ventas indistintamente (*sive in scriptis sive sine scriptis celebrata*, pr.)

(2) En hacer la prestación. (V. la nota 4 del tít. XIII, lib. III.)—Si la venta había ocasionado la obligación de transferir la propiedad (*dare*), los fondos provin-

emp.), es decir, en hacérsela poseer sin turbación y en garantizarla de toda evicción (1).

P. La propiedad de la cosa vendida por su verdadero dueño, ¿no se transfiere, por tanto, al comprador por el solo efecto de la venta?

R. No, señor: es menester, aunque haya sido entregada, que el comprador haya pagado el precio, ó dado una satisfacción cualquiera al vendedor. (V. lib. II, tít. I.) La posesión es la que conduce á la propiedad; la venta permite sólo exigir que se nos ponga en posesión (2).

P. ¿Quién responde de los peligros de la cosa vendida?

R. Responde el comprador desde el momento en que la venta es perfecta, aun cuando, no habiendo sido puesto en posesión, no es todavía propietario. Soportará, pues, todos los deterioros ocurridos por caso fortuito, así como se aprovechará de los aluviones ó de otros aumentos semejantes. Si la cosa llega á perecer, perece para él, y está obligado á entregar el precio, aunque no haya recibido la cosa (3).

P. Lo que se acaba de decir, ¿se aplica exclusivamente al caso en que la cosa perece por caso fortuito?

R. Sí, señor, porque el vendedor está obligado á procurar la conservación de la cosa, y emplear con este propósito todos los cuidados de un buen padre de familia. Responder, pues, de la pérdida ó de los deterioros ocurridos por su culpa;

ciales no hubieran podido ser por el antiguo derecho objeto de una venta. No ocasionando más que la obligación de hacer poseer, era de derecho de gentes y aplicábase aun *inter non cives* á toda clase de objetos.

(1) Por el contrario, en la permuta cada parte debe transferir la propiedad al otro. La permuta difiere, por otra parte, de la venta en muchas cosas: no es más que un pacto nudo mientras una de las partes no ha ejecutado por la suya la convención; sólo entonces la permuta se convierte en un contrato innominado. Obsérvese que el que ha entregado su cosa no puede pedir que el otro entregue la que ha prometido: puede sólo pedir la que le ha dado por la *condiction*, ó daños y perjuicios por la acción *praescriptis verbis*.

(2) Resulta, pues, que si la cosa es vendida á un segundo comprador y le ha sido entregada, éste es el que se convierte en propietario de ella. Mas el vendedor que se puso así en la imposibilidad de entregar la cosa al primer comprador, será condenado á pagarle los daños é intereses.

(3) En efecto, la pérdida de la cosa vendida destruye la obligación de entregarla, por ser imposible su cumplimiento; pero no influye nada sobre la obligación de pagar el precio: esta obligación no queda sin objeto, porque el precio no puede perecer, porque no consiste en un cuerpo determinado, sino en un valor numérico. Así, como nota Pothier, *venta*, núm. 408, la regla *res perit domino* no es exacta cuando se opone el propietario deudor de la cosa al acreedor que tiene una acción para hacérsela entregar: en este caso, la cosa perece para el acreedor más bien que para el propietario que queda libre. (V. lib. III, tít. XIV.)

responder también de los ocurridos por caso fortuito, si había tomado sobre sí los riesgos (*si custodiam susceperit*), ó si había demorado la entrega. Por lo demás, aun en el caso de que quedara exento de toda responsabilidad, el vendedor que continúa siendo propietario hasta la entrega, debe ceder al comprador todas las acciones que podría tener sobre la cosa ó por causa de ella, como la reivindicación, la condición furtiva, las acciones *furti* y *damni injuriæ*, que competían, la primera contra el ladrón, y la segunda contra los autores de ciertos daños. (V. lib. IV, títs. I y IV.)

P. ¿Puede hacerse la venta condicionalmente?

R. Sí, señor: por ejemplo, se puede convenir en que no habrá venta hasta que la cosa convenga al comprador en un plazo determinado (1). La venta no es perfecta, ni corre el comprador los riesgos de la cosa hasta el cumplimiento de la condición.

P. ¿No se añaden á la venta frecuentemente ciertos pactos?

R. Sí, señor (V. lib. II, tit. III, y lib. III, tit. XXII): tales son los pactos llamados *in diem addictio*, *lex commissoria*, etc. El *in diem addictio* es una convención por la cual el vendedor se reserva la facultad de anular la venta si en un plazo determinado halla ocasión de un trato más ventajoso para él. Por la *lex commissoria* se conviene que el vendedor podrá hacer considerar la venta como no realizada, si no se ha pagado el precio en tal época (2). En estos dos casos, la venta es pura y simple; su resolución es lo condicional.

P. ¿Qué cosas pueden ser objeto de una venta?

R. Todas las cosas que están en el comercio, pertenezcan ó no al vendedor (3), pueden ser objeto de una venta. Se puede vender una cosa futura y también una esperanza, como la pesca que se consiga.

P. ¿Es siempre nula la venta de una cosa que no está en el comercio, por ejemplo, de un hombre libre, de un lugar sagrado?

R. No es enteramente nula sino cuando el comprador sabía

(1) *Intra certum tempus*, § 4. Es preciso que este tiempo sea limitado; de otra manera la ejecución de la convención dependería absolutamente de la voluntad del comprador y no habría obligación.

(2) Sin esta convención el vendedor no podría nunca rehusar la entrega de la cosa al comprador que en cualquier tiempo ofreciese su precio. (L. 8, C. *de cont. emp.*)

(3) La venta de una cosa de otro es válida entre los contratantes. Síguese de aquí que el comprador que fuese desposeído podría hacerse indemnizar por el vendedor. Mas esta venta no excluye el derecho del verdadero propietario, que puede reivindicar la cosa sobre el comprador si no ha sido objeto de la usucapión.

que la cosa estaba fuera del comercio. (L. 70, ff. *de evict.*) De lo contrario la venta es válida en el sentido de que el comprador tiene contra el vendedor la acción *ex empto*, no para hacerse entregar la cosa, sino para obtener una indemnización equivalente á su interés en tener la cosa.