

19075

LA COMPRA-VENTA Y LA PERMUTA.

Francisco Lastres

*Enrique Vicente*

Es propiedad del autor.

247-2483

19078

EL DERECHO  
AL ALCANCE DE TODOS.

---

# JURISPRUDENCIA POPULAR

POR

FRANCISCO LASTRES,

Abogado.

---

LA COMPRA-VENTA Y LA PERMUTA.

---

MADRID:

LIBRERIA DE VICTORIANO SUAREZ,

Jacometrezo, 72.

1877.

EL SEPTIENO

ALMANAC DE LOS

INDUSTRIALES

DE

1880

DE LOS AÑOS VENTY Y LA SIGUIENTE

DE

## TITULO I.

### IDEA DE LA COMPRA-VENTA.

En los tiempos primitivos, cuando no se conocia la moneda, los hombres satisfacian sus necesidades por medio de cambios directos, dando lo supérfluo ó ménos útil, por loque les era indispensable, procurando que las cosas cambiadas tuvieran para los contratantes próximamente el mismo valor, es decir, que representaran sacrificios iguales.

La invencion de la moneda acabó con las gravísimas dificultades de la permuta, y dando nacimiento al contrato de compra-venta, se facilitaron de un modo asombroso las transacciones comerciales.

Podemos definir la compra-venta: contrato consensual bilateral por el que uno de los contrayentes se obliga á entregar cierta cosa, y el otro á pagar por ella un precio en dinero (1). Es consensual porque para que exista basta el convenio de las partes sobre la cosa y el precio; es bilateral porque desde el momento en que se ponen de acuerdo el comprador y el vendedor, nacen dos

---

(1) Art. 1367, Proyecto, de Código civil.

acciones directas, y quedan ambos obligados al mismo tiempo, uno á dar el dinero y el otro á entregar la cosa. En capítulos especiales diremos todo lo más importante que las leyes han establecido así en lo relativo al consentimiento, como á la cosa que se vende y al precio, y este último tiene que ser en dinero, porque si se diera una cosa por otra, habria permuta pero no compra-venta.

Siguiendo el plan que nos hemos propuesto, trataremos en este volumen de la compra-venta comun, indicando sus requisitos esenciales, sus efectos, pactos que suelen establecerse, y limitaciones consignadas en la ley; detallando cuanto

nos sea posible las obligaciones y derechos del vendedor y comprador, así como lo dispuesto sobre el tanteo y el retracto. Por ser el contrato fundamental del comercio, dedicaremos un título á las compra-ventas mercantiles.



## TITULO II.

### DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA.

En este título nos ocuparemos de los tres requisitos esenciales de la compra-venta, ó sean: consentimiento, cosa y precio; y de las personas que pueden celebrar este contrato.

### CAPITULO I.

#### DE LAS PERSONAS QUE PUEDEN COMPRAR Y VENDER.

Pueden celebrar este contrato: todos los que tengan capacidad para

obligarse; no podrán hacerlo por tanto, los menores de edad, los incapacitados, ni las mujeres casadas (1); pero además de estas prescripciones generales, está prohibido que compren y vendan las personas siguientes:

1.º Los clérigos, siempre que lo hagan por especulación y afán de lucro, sea en nombre propio ó de otra persona; pero esto no quiere decir que les esté prohibida la enagenación de los frutos y ganados que les correspondan. Los frailes y las monjas, por el voto de pobreza, no pueden vender ni comprar nada indi-

---

(1) Véase lo que decimos en el tomo *El Matrimonio*, pág. 63.

vidualmente; pero podrán hacerlo los monasterios cumpliendo con las disposiciones canónicas y civiles.

2.º Los Jueces, bajo pena de nulidad, no podrán ni por sí ni por otros, adquirir lo que se venda por su orden, aun cuando sea en pública subasta, ni comprar en ninguna forma heredades dentro del territorio de su jurisdicción; pero podrán vender las fincas que hubiesen adquirido con anterioridad al ejercicio de su cargo (1).

3.º Los Magistrados, Jueces, Fiscales, jefes militares, gubernativos ó económicos de una provincia ó

---

(1) Ley 4.<sup>a</sup>, tit. 14, lib. 5.º, Nov. Recp., y Ley 3.º, título 11, lib. 7.º, Nov. Recp.

distrito, que durante el ejercicio de sus cargos se mezclaren directa ó indirectamente en operaciones de ágio, tráfico ó granjeria, dentro de los límites de su jurisdiccion ó mando, sobre objetos que no fueren producto de sus bienes propios, serán castigados con las penas de suspension y multa. Esta disposicion no es aplicable á los que impusieren sus fondos en acciones de Banco ó de cualquiera empresa ó compañía, con tal que no ejerzan en ellas cargo ni intervencion directa, administrativa ó económica (1). Los alcaldes, Jueces y Fiscales municipa-

---

(1) Art. 119, Ley orgánica del Poder judicial, y art. 415, Código penal.

les y sus suplentes, no están comprendidos en las prohibiciones de la ley.

4.º Son nulas las ventas hechas por el hijo al padre ó por el padre al hijo, hallándose éste en la patria potestad, excepto de las cosas pertenecientes á los peculios castrense y cuasi castrense, de los que el hijo es dueño absoluto (1).

5.º Los hijos de familia y los menores de edad sometidos á la tutela ó curatela, no pueden comprar sin licencia de sus padres ó guardadores, y para vender es indispensable además la autorizacion judi-

---

(1) Véase el tomo *La Patria Potestad*, páginas 83 á 88.

cial (1). Para que los menores puedan dedicarse al comercio, necesitan estar habilitados para administrar sus bienes, y haber hecho renuncia del beneficio de la restitucion (2). Son nulas las compras que algunos hacen al fiado, para pagar cuando se casaren, recibieren su herencia ó mejoraren de fortuna por cualquier motivo; y esta prohibicion comprende lo mismo á los menores que á los mayores de edad.

6.º Los tutores, curadores, testamentarios, apoderados y procuradores, no pueden comprar pública ni secretamente, bajo pena de nuli-

---

(1) Véase el tomo *La Patria Potestad*, página 89.

(2) Art. 4.º, Código de comercio.

dad, los bienes que están confiados á su proteccion (1).

Para que el padre pueda vender los bienes inmuebles adventicios del hijo, y el tutor ó curador los del pupilo, es indispensable que se obtenga la autorizacion del Juez (2).

## CAPITULO II.

### DEL CONSENTIMIENTO.

El contrato de compra-venta queda perfecto y consumado por la conformidad de las partes en el precio y en la cosa, mediante la entrega

---

(1) Ley 1.<sup>a</sup>, tit. 12, lib. 10, Nov. Recp.

(2) Véase lo que decimos en el tomo *La Patria Potestad*, pág. 89 y *La Tutela y Curatela*, pág. 117.

de ésta al comprador y la del precio al vendedor (1).

Los contrayentes pueden prestar el consentimiento en el acto, por cartas, y por intermediario ó apoderado, siempre que tenga poder especial, pues no basta el general, aun cuando contenga la cláusula de que puede el procurador hacer todo lo que haria el principal si estuviere presente.

Aun cuando exista el consentimiento de las partes, no será válido, y equivaldrá á no haberlo prestado si intervino fuerza, error ó dolo.

*Fuerza.* El contrato celebrado mediando la fuerza ó el miedo es

---

(1) Sent. 30 Junio 1866 y 9 Octubre 1867.




nulo, porque nadie puede ser obligado á comprar ni á vender, (1) excepto en el caso de que así lo pidieran los acreedores legítimos, ó por motivos de interés público, previo el pago de la indemnizacion, segun veremos más adelante.

El *error* en la cosa se opone al consentimiento y vicia el contrato, ya sea el desacuerdo sobre la identidad de la cosa vendida, como si el vendedor dijere que habia vendido tal heredad determinada y el comprador alegare que entendió que era otra la adquirida, señalándola tambien, y lo mismo ocurriria si uno compró laton creyendo que era oro,

---

(1) Ley 3.<sup>a</sup>, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup>



ó estaño creyendo que era plata (1). Si el error recayese sobre un accidente de la cosa, no habria nulidad, sino indemnizacion, como si comprada una alhaja creyendo que era de oro de diez y ocho quilates, resultara luego no ser más que de diez y seis; no tratándose de un vicio oculto, sobre lo cual rigen disposiciones especiales que analizaremos despues.

Si la equivocacion fué sólo en el nombre de la cosa, será válida la venta, siempre que reuna los demás requisitos. El error en el número ó cantidad tampoco anula la venta, pero puede dar lugar á que aumen-

---

(1) Leyes 20 y 21, tit. 5.º, Part. 5.ª

te ó disminuya el precio, segun los términos del contrato. No habria alteracion si la venta se hizo en globo, como si vendo doce fanegas por el precio de tanto en junto, no habrá que indemnizar aun cuando luego resultara que habia más ó menos tierra; pero si hemos dicho que las doce fanegas se vendian á quinientos reales cada una, y luego resultaran que eran trece, la venta subsistiria, pero el comprador tendria que abonar el precio de la fanega que aparece de más (1). Sobre el error en el precio, véase lo que decimos en el capítulo iv de este título.

---

(1) Opinion de Gomez, Sala, Covarrubias, La Serna, Gutierrez y otros,

El *dolo* ó engaño, cuando es la base del contrato lo anula, y sólo hay derecho á indemnizacion cuando es accidental. Ejemplo de lo primero seria, si yo sin ver, ni conocer, ni querer vender una cosa, la vendí á otro cediendo á engañosas insinuaciones. Si el comprador, ocultándome alguna particularidad de la finca, que yo queria vender, ó usando de falsedades para disminuir su estimacion, logró adquirirla por ménos precio, la venta seria válida, pero tendria que indemnizar los perjuicios causados (1). Las personas inteligentes en lo comprado ó vendido, no pueden apoyarse en la exis-

---

(1) Ley 57, tit. 5.º, Part. 5.ª

tencia del dolo para pedir la nulidad del contrato, pues siendo peritas no se concibe que se les pueda engañar (1).

La compra-venta de una cosa que no existe es nula. Si uno vende casa, molino ó árboles, quemados ó destruidos en totalidad ó gran parte, ignorando que lo estuviesen, antes bien creyéndolos sanos y en pié, la venta será nula, sin que pueda decirse que subsiste respecto al suelo, como equivocadamente sostienen algunos; pero valdrá la venta si lo perdido es solo una parte pequeña, rebajando del precio el valor de la destruida, como no hayan conve-

---

(1) Ley 25, tít. 34, Part. 7.<sup>ª</sup>

nido expresamente en que la venta se verifica en el estado en que la finca se encuentre (1). Si el vendedor sabia la destruccion de la cosa y ocultándola se consumó el contrato, la venta es nula y quedará obligado á pagar al comprador todos los daños y perjuicios ocasionados; mas si lo destruido fué solo una parte pequeña, la venta subsistirá, pero el vendedor tendrá que abonar los perjuicios que regule el Juez, previo juramento del comprador.

Si el que vende la cosa quemada ó destruida en parte, no toda, ignoraba que lo estuviese, pero lo sabia el comprador, la venta es vá-

---

(1) Sent. 17 Marzo 1864 y otras.

lida y tendrá que abonar el precio convenido, y lo mismo ocurriría si fué advertido de antemano el comprador y convino en aceptar la cosa en el estado que tuviere (1).

### CAPITULO III.

#### COSAS QUE PUEDEN COMPRARSE Y VENDERSE.

La cosa que se venda, sea corporal ó incorporal, mueble, inmueble ó animal, ha de ser determinada, y no es preciso que exista en el momento de celebrar el contrato, basta que pueda existir; pero sobre la

---

(1) Ley 14, tit. 5.º, Part. 5.ª

venta de cosas futuras se deben tener presente varias reglas. El dueño de una finca puede vender la cosecha que espera, y que aun no existe, y el comprador deberá abonar el precio convenido, sea poco ó mucho lo que se recoja; pero si la tierra no diese fruto ninguno, no valdria la venta, á menos de haberse verificado el contrato á todo riesgo (1). Puede tambien comprarse la primera pieza que mate el cazador ó pescador; y si éste consiente, la primera pieza que coja, valga mucho ó poco, tendrá que dársela al comprador por el precio estipulado. Si yo dijere, á todo riesgo compro la pesca

---

(1) Ley 11, tit. 5.º, Part. 5.ª



ó la caza que fulano obtenga hasta tal hora del dia ó por todo el dia, será mio lo cogido, y si nada se cogió, tendré que pagar lo convenido, pues solo compré la esperanza (1).

Es preciso, además, que la cosa convenida sea capaz de enagenacion, por cuyo motivo no se pueden vender ni comprar:

1.º Las cosas sagradas, religiosas y santas; pero podrá hacerlo la Iglesia, previo expediente instruido ante el Obispo, siempre que sea necesario para atender á alguna de estas cosas: pagar deudas de la Iglesia, redimir cautivos, dar alimento á los pobres en tiempo de hambre,

---

(1) Ley 11, tit. 5.º, Part. 5.º

reedificar la Iglesia ó comprar sitio para cementerio (1). Es verdad que existen cofradías ó sacramentales que conceden á sus miembros derecho á sepultura; pero aun esto mismo no puede decirse que sea venta, pues el dueño no puede enagenar el terreno adquirido para sepultura.

2.º No se pueden vender las cosas de aprovechamiento comun de los pueblos, como plazas, caminos, fuentes, rios, ni las que correspondan al Estado, provincia ó corporaciones administrativas, no siendo del modo especial que señalan las leyes y reglamentos.

---

(1) Ley 15, tit., 5.º, Part. 5.ª, y Ley 1.ª, tit. 14, Part. 1.ª

Las cosas estancadas, sólo pueden ser vendidas por los agentes del Gobierno.

3.º Tampoco se pueden vender las cosas sobre que hay pleito pendiente, siempre que en la demanda se haya hecho uso de accion real; y para más seguridad, lo que debe hacer el demandante en este caso, es pedir al Juez que mande tomar la anotacion preventiva en el registro de la propiedad del partido á que corresponde la finca (1).

4.º Para evitar inmoralidades repugnantes y hasta crímenes, está prohibido vender la herencia que se espera de una persona determina-

---

(1) Art. 42 y 43, Ley hipotecaria.

da, á no ser que ésta consienta y persevere firme en su voluntad hasta el dia de su muerte (1).

5.º El derecho de usufructo no se puede vender por ser personalísimo y estar limitado á que aquel á quien se concede, aproveche y venda los frutos de la cosa pero nunca el derecho; y si, contra lo que dispone la ley se verificara la venta, se anularia, perdiendo además el usufructuario todos sus derechos.

6.º Los bienes de fideicomisos y mayorazgos, en la parte que legalmente no han sido restituidos aun á la circulacion libre.

7.º Los materiales que constitu-

---

(1) Ley 13, tit. 5.º, Part. 5.º

yen parte de los edificios, siempre que de extraerlos ó arrancarlos resultaran perjuicios para el público ó para un tercero, por la menor seguridad que pudiera ofrecer el edificio.

8.º Por razones de prudencia está prohibida la venta de venenos, y en general de medicamentos, como no sea en las boticas ó droguerías, mediante las formalidades que establecen las leyes y reglamentos del ramo.

Además de todas estas prohibiciones constantes, hay otras de carácter transitorio y provisional que acuerdan los gobiernos, bien por causa de guerra, de peste, hambre ó conveniencia del país.

## CAPITULO IV.

### DEL PRECIO.

Se llama precio, la cantidad de dinero por la cual se cede el dominio de una cosa. Si consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contrayentes: y no constando ésta, será permuta si es mayor el valor de la cosa que se entrega, y el dinero sólo sirve como medio de igualar la diferencia de lo permutado; y será venta, cuando se entregue más dinero que cosas (1).

---

(1) Art. 1368, Proyecto de Código civil.

Del mismo modo, si se fijó el precio que se habia de dar por el objeto vendido y despues convinieren los contratantes en que el comprador entregaria en su lugar otra cosa, estimada en el mismo valor, no dejará por eso de existir el contrato de compra-venta (1).

El precio ha de ser cierto, verdadero y justo. Es cierto cuando existe de un modo determinado, y seria nula la venta cuando se dejare su designacion á voluntad de *uno solo* de los contrayentes. Si éstos no quieren fijarlo podrán someterse á

---

(1) Sobre las monedas que hay obligacion de recibir y los billetes de Banco, véase lo que decimos en las páginas 26 y 27 de *El Préstamo*.

lo que diga un tercero, sea ó no perito, quedando salvo su derecho al que se considerase agraviado por el precio que haya señalado ese tercero; pero si éste se negare á determinar precio, no existiría la compra-venta.

El error en el precio no siempre se opone al consentimiento, pues hay que hacer la siguiente distincion. Cuando el vendedor y comprador están discordes respecto al precio en que se vendió la cosa, y el vendedor asegura que habia sido por cantidad mayor que la que el comprador designa, no valdrá la venta; por el contrario, será válida, si el primero dice que el precio de la venta fué menor del que ma-



nifiesta el comprador (1). Si la venta se hiciera sin más espresion que por el justo precio, será válida, cuando sobre aquel artículo existe un precio corriente, como ocurre con el trigo, el vino, que se sabe á cómo se paga en el mercado.

El precio además debe ser *verdadero*, es decir, que no sea tan insignificante que más que venta sea un regalo, como si yo vendo una casa por un duro. Para que el precio sea *justo*, se necesita que no exceda ni sea inferior á la mitad del valor verdadero de la cosa, y para evitar mala fé ó error de los contratantes, existe la rescision de la venta por

---

(1) Ley 5.<sup>a</sup>, tít. 20, Part. 5.<sup>a</sup>

lesion, segun esplicaremos más adelante.

Segun la práctica y costumbre constantemente observadas y deducidas de terminantes disposiciones de nuestro derecho, el contrato de compra-venta de bienes inmuebles se entiende siempre celebrado con la implícita condicion de que del precio estipulado se satisfaga ó rebaje el importe de las cargas con que la finca se halle gravada, á no ser que los contrayentes establezcan lo contrario en pacto espreso y terminante (1).

---

(1) Sent. 24 Junio 1870.

### TITULO III.

#### DE LA FORMA DEL CONTRATO.

En este título nos ocuparemos de las formas de celebrar el contrato de compra-venta, especialmente por lo que se refiere á los bienes inmuebles cuya inscripcion en el Registro de la propiedad es tan necesaria, aconsejando á todos que no procedan á comprar ninguna casa, tierra, censo, ni otro derecho real, sin haber pedido noticias al Registrador de la propiedad del punto donde radique la finca, teniendo cuidado de presentar

despues la escritura á dicho funcionario para que la inscriba, pues si no se cumple con lo que dispone la ley, puede el comprador ser perjudicado por cualquiera que haya llenado esa formalidad.

Tambien trataremos de las arras, de los pactos ó condiciones especiales que suelen añadir los contratantes, y de las subastas.

## CAPITULO I.

### DE LA FORMA DEL CONTRATO.

Por la naturaleza de la compra-venta, queda perfecto el contrato en el momento en que las partes con-

vienen en la cosa y el precio, pudiendo cada una de ellas exigir de la otra el cumplimiento del convenio, siempre que por su parte haya llenado su obligación, es decir, que el comprador no podrá exigir la entrega de la cosa sin haber satisfecho el precio, ni el vendedor podrá pedir éste sin haber hecho entrega de aquella, como no se haya celebrado algún pacto especial. Satisfecho el precio y entregada la cosa, queda consumado el contrato.

El contrato de compra-venta, puede celebrarse de palabra, ó por medio de documento público ó privado. Si los contrayentes estipularon como requisito indispensable para la perfección del contrato el otorga-

miento de escritura, hasta que ésta se otorgue no quedará perfecto, y entre tanto, puede arrepentirse cualquiera de los contrayentes (1); pero si no se puso como condicion precisa el otorgamiento de escritura, el contrato quedará perfecto con sólo que las partes hayan convenido en la cosa y precio, aun cuando no se haya otorgado documento (2).

Cuando se venden bienes inmuebles, sean fincas ó casas, se debe otorgar escritura pública ante Notario para poderla inscribir en el Registro de la propiedad; mas como hemos dicho, la falta de este

---

(1) Ley 6.<sup>a</sup>, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup>

(2) Sents. 13 Diciembre 1861, 11 Abril 1864, 31 Diciembre 1869 y otras muchas.

requisito no eximirá á los contratantes de cumplir sus compromisos; pero es preciso no olvidar que el tercero á cuyo favor aparece una escritura de venta inscrita en el Registro, es preferido al primer comprador que no la inscribió, sin que á éste le valga la mayor antigüedad de su contrato. La enajenación de los privilegios de introducción é invención requiere asimismo escritura pública (1), la cual deberá presentarse, bajo pena de nulidad, al gobernador de la provincia ante

---

(1) En *Aragon* se requiere en las ventas de bienes inmuebles, no sólo otorgamiento de escritura pública, sino además entrega de la cosa y del precio, ó por lo ménos una señal; faltando esto, cualquiera de los contrayentes puede separarse del contrato, pagando cinco sueldos.

quien se solicitó el privilegio, cuya autoridad pasará oficio al Conservatorio de Artes para que lo anote en el Registro.

La escritura de enajenacion de una finca se debe presentar al Registro dentro del término de treinta dias, contados desde el siguiente á su otorgamiento, si éste se hubiere verificado en el territorio de la oficina que ha de hacer la inscripcion, y ochenta si se hubiere otorgado en otro punto de la Península ó Islas adyacentes. (1) Por la falta de cumplimiento de esta disposicion se incurrirá en una multa, siendo inefi-

---

(1) Art. 41, Reglamento de 14 de Enero de 1873 para cobro del impuesto de trasmision de bienes.



caces en juicio los documentos que no aparezcan inscritos.

Muchas veces ocurre que una persona compra una finca que el vendedor no tenía inscrita en el Registro; pero esta falta no será motivo suficiente para suspender la inscripción ó anotación preventiva, si del título presentado ó de otro documento fehaciente resulta probado que el comprador adquirió la finca antes de 1.º de Enero de 1863. En el caso de no resultar la fecha de la adquisición, ó de ser posterior al expresado día 1.º de Enero de 1863, se suspenderá la inscripción solicitada, tomándose anotación preventiva si lo pidiere el que presente el título, cuya anotación caducará á los se-

sesenta dias de su fecha, á no ser que se hubiere prorogado por el Juez á solicitud de la parte, sin que esta prorroga pueda pasar de ciento ochenta dias. (1) En el caso de no tomarse dicha anotacion preventiva, se hará el asiento de presentacion del documento traslativo de dominio, y durante treinta dias siguientes á la fecha del asiento, no se podrá inscribir ni anotar ningun otro título relativo á la misma finca. (2)

Durante los referidos treinta dias posteriores al asiento de presentacion ó de los sesenta de la anotacion preventiva ó de la próroga con-

---

(1) Arts. 20 y 96, Ley Hipotecaria.

(2) Arts. 17 y 20, Id. id.

cedida, deberá instruirse expediente para acreditar la posesion de la finca, segun diremos en el tomo especial que dedicamos á la materia. (1)

El Registrador de la propiedad tiene derecho para calificar la legalidad de las escrituras que se presentan para hacer la inscripcion. Si notare alguna falta en la forma del documento ó en lo relativo á la capacidad de los otorgantes, lo manifestará á los que pretendan la inscripcion para que, si quieren, recojan la escritura y subsanen la falta dentro de los treinta dias que duran los efectos del asiento de presentacion; y si no recojen la escritura, ó no

---

(1) Véase *El Dominio y la Posesion*.

subsanan la falta á satisfaccion del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotacion preventiva, si fuere posible, y se solicitare expresamente. (1) En el caso de no hacerse la anotacion preventiva por creer el Registrador nulo el contrato, el asiento de presentacion del título continuará produciendo sus efectos durante los treinta dias antes expresados. El Notario que cometiere alguna omision que impida inscribir el acto ó contrato en el Regis-

---

(1) Contra la resolucion del Registrador podrá reclamarse gubernativamente ante la Direccion del ramo, sin perjuicio de acudir, si se quiere, á los tribunales de justicia.

tro, la subsanará extendiendo á su costa una nueva escritura, si fuese posible, é indemnizando en todo caso á los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta (1).

## CAPITULO II.

### DE LAS ARRAS.

Reciben este nombre lo que se dá por prenda ó señal de algun contrato, y más especialmente de la compra-venta; y pueden darse antes y despues de que el contrato esté perfeccionado. En este último caso,

---

(1) Arts. 18, 19 y 22, Ley Hipotecaria.

ninguno de los contrayentes puede apartarse de lo convenido contra la voluntad del otro, pues las arras se consideran como parte del precio; pero en el primero, el que dió las arras puede negarse á la conclusion del contrato perdiéndolas á favor del otro, así como el que las recibió puede separarse del contrato, pagando dobladas las arras que se le entregaron (1).

La dificultad está en conocer si las arras se han dado con el primer objeto ó con el segundo; cuando no consta si el contrato en que han intervenido está perfecto y concluido, ó solamente propuesto y proyecta-

---

(1) Ley 7.<sup>a</sup>, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup>

do; pero siguiendo el texto de la ley, mientras el dador de las arras no diga expresamente al tiempo de darlas que las dá por señal y por parte del precio, ó en prueba de quedar cerrado el contrato, debe suponerse que las dá como arras simples, y pena del que se arrepienta (1). Sin embargo, aunque no diga el dador de las arras que las dá por señal y por parte de precio ó por otorgamiento, hay casos en que se suponen y entienden dadas en prueba de la perfeccion del contrato y no como pena de la retractacion. Tales son los casos en que las arras son simplemente simbólicas ó de ninguna

---

(1) Sent. 11 Abril 1864.

importancia, como un sello, una sortija, una llave, una moneda de corto valor, pues entónces no puede verse en semejantes arras sino la señal del consentimiento pleno y de la palabra dada irrevocablemente (1). Cuando para tomar parte en una subasta se deposita una cantidad en garantía del cumplimiento de una proposicion, no puede reputarse la suma entregada como señal ó arras, sino aplicarse como parte de precio, á no ser que en el pliego de condiciones se haya dicho que podia rescindirse el contrato perdiendo las arras el que las entregó (2).

---

(1) Escriche, *Diccionario de legislacion*.

(2) Sent. 19 Abril 1865.



De todo lo dicho se infiere, que cuando las arras se han dado como parte del precio y en prueba de estar concluido el contrato, no puede separarse del mismo ninguno de los contrayentes, ni aun conformándose á perderlas el que las dió, ni abonar el doble el que las recibió, sino que cada una de las partes puede ser obligada por la otra á llevar á cabo lo convenido, ó á satisfacer todos los daños y perjuicios ocasionados por su negativa.

Recordaremos, por último, que estas arras no deben confundirse con las que suelen entregarse con motivo de casamiento, de las cuales nos hemos ocupado en el tomo *El Matrimonio*,



CAPITULO III.

DE LOS PACTOS QUE SUELEN INTERVENIR  
EN LA COMPRA-VENTA.

El contrato de compra-venta puede ser modificado por pactos que establecen las partes de comun acuerdo, los cuales deberán cumplirse, y los más importantes son: el de ley comisoría, el de adición de día, y el de retroventa ó pacto de retro.

Se llama pacto de *ley comisoría* á aquel por el cual convienen los contratantes en que si el comprador no paga el precio de la cosa en el tiempo señalado, quede sin efecto el contrato, y para más seguridad sue-

le el vendedor exigir arras al comprador (1). Yo vendo á Juan una casa en diez mil reales, que deberá pagarme el dia treinta de Abril, con la condicion de que, si llegado dicho término, no hubiese abonado la suma convenida, quedará sin efecto la venta, volverá á ser mia la casa, perdiendo Juan los quinientos reales que me dió como señal. No se trata aquí de un proyecto de venta, es una venta acabada, Juan era dueño de la casa aun sin haberla pagado; pero el contrato se rescinde, pierde el dominio de la casa y vuelve á ser mia, si el treinta de Abril no me ha pagado los diez mil reales;

---

(1) Ley 38, tit. 5.º, Part. 5.ª

ý tanto es dueño de la casa Juan, que la puede vender á un tercero, comprometiéndose éste á hacer el pago en su dia, pues de lo contrario perderia la finca, por ser esa la consecuencia del pacto establecido con el comprador, y el tercero tiene que entrar en el negocio aceptándolo en todas sus partes, tanto en lo relativo á derechos como á deberes.

Si llega el dia señalado y el comprador no paga el precio del objeto vendido, puede el vendedor hacer una de dos cosas: ó declarar destruido el contrato y quedarse con las arras, volviendo á su poder la cosa vendida; ó dejar subsistente la venta, exigiendo al comprador que acabe de pagar lo que faltare del pre-

cio estipulado, advirtiéndolo, que elegido uno de los dos medios, no podrá arrepentirse despues (1). Adoptado el primero, restituirá el comprador la cosa con sus frutos, pero no tendrá que devolver éstos si el vendedor, en uso de su derecho, se niega á entregar la señal ó parte del precio que recibió. Si el vendedor, devolviendo la señal ó precio, recobra los frutos, deberá abonar los gastos hechos para la recoleccion, y tambien deberá satisfacer las mejoras hechas en la finca, mas no los aumentos que provengan de la naturaleza ó del tiempo, con independencia de la voluntad del compra-

---

(1) Ley 38, tit. 5.º, Part. 5.ª

dor; así como éste estará obligado á indemnizar todos los desperfectos de la cosa que hayan sobrevenido por su culpa.

Cuando en un contrato de venta á plazos se estipula que si el comprador falta al pago de alguno de éstos pueda el vendedor ejecutarle por lo que debe, ó pedir la rescision de la venta, se entiende concedido este derecho de eleccion, para todas y cada una de las épocas en que aquel falte al cumplimiento de los plazos, no siendo aplicable á este caso la ley citada, en lo que se refiere á que elegido uno de dichos medios, pactado para una sola vez, no pueda abandonarse y recurrirse al otro,

No se debe confundir el pacto de *Ley comisoría* con el pacto *comisorio* de que nos ocuparemos al tratar del contrato de *Prenda*.

Pacto de *adicion de día*, es aquel por el cual convienen los contratantes en que hasta cierto tiempo pueda venderse la cosa á otro que ofrezca más ventajas al vendedor (1). Yo vendo á Tomás una viña por mil reales, con la condicion de que si antes del día treinta y uno de Mayo encuentro quien me dé más por ella pueda venderla, y si llegado el día treinta y uno fijado, no ha habido quien mejore la proposicion de Tomás, éste se quedará con la

---

(1) Ley 40, tit. 5.º, Part. 5.ª

viña de un modo definitivo por los mil reales que convinimos. Para que el pacto de adición de día produzca sus efectos, es preciso que la segunda venta sea más ventajosa que la primera, y esto puede ser, no sólo porque ofrezcan mayor precio, sino aun siendo igual el precio y aun menor, se mejorarán las condiciones de la venta, por anticipar plazos, redimir una carga de otra finca ó cualquier ventaja semejante. Es preciso además, que el segundo contrato sea verdadero y no simulado, y hasta tal punto favorece en esto la ley al comprador, que cuando el que mejora la venta es hijo del vendedor ó persona que infunda sospecha en sentido de la amistad ó



parentesco, puede el primer comprador negarse á cumplir el pacto (1).

La proposicion de mejora que haga un tercero, debe comunicarla el vendedor al primer comprador, y si éste se ofrece á hacer otro tanto será preferido, y de lo contrario se deshará la primera venta, devolviendo el comprador la cosa con sus frutos, deducidos los gastos, abonando además los desperfectos ó perjuicios ocasionados por su culpa; advirtiéndole, que el mayor precio se regula por el estado en que encontraba la cosa al tiempo de la venta, cuya rescision se pretende, y no por

---

(1) Ley 48, tit. 5.º, Part. 5.ª

los aumentos ó mejoras que luego hubiere recibido.

Como consecuencia del pacto de adición de día, no podrá el comprador enajenar la cosa hasta que pase el tiempo convenido, despues del cual, sin necesidad de nuevas solemnidades, adquirirá el dominio de un modo definitivo. El pacto en cuya virtud se obliga el comprador á no vender él ni sus herederos la cosa que compró á personas nominalmente señaladas, está declarado nulo (1)

Del pacto de retro, ó venta á carta de gracia, hablaremos en el título especial que dedicamos al retracto.

---

(1) Ley 43, tít. 5.º, Part. 5.º

## CAPITULO IV.

### DE LAS SUBASTAS.

La subasta ó almoneda tiene por objeto conseguir, por la puja ó competencia entre los compradores, más ventajas para la venta de una cosa. La subasta puede ser forzosa ó voluntaria: la primera, es resultado de una sentencia por la cual manda el Juez que se proceda á la venta de los bienes de una persona condenada á pagar ciertas cantidades, en asunto civil ó criminal, y el procedimiento que se sigue lo hemos in-

dicado al tratar del apremio. (1) La venta judicial de bienes embargados se supone ejecutada por el dueño de éstos, en cuyo nombre obra el Juez para el pago de lo sentenciado; y por virtud de esta venta se verifica la entrega de la cosa vendida. (2)

Subasta voluntaria, que se divide en judicial y extrajudicial, es la promovida por los particulares, sea individualmente en los casos que lo estimen conveniente, sea colectivamente cuando muchos tienen derecho á una misma cosa, y ó no tiene ésta cómoda division, ó ninguno de los propietarios la quiere.

---

(1) Véase *El Préstamo*, pág. 127.

(2) Sent. 13 Diciembre 18 '6.

Las subastas voluntarias extrajudiciales necesitan los requisitos siguientes: 1.º, anuncio de la subasta; 2.º, pliego de condiciones para la misma; 3.º, celebracion en lugar público, en casa particular, ó en el despacho de un Notario, y 4.º, adjudicacion de la cosa que se vende al que haga mejor ofrecimiento en el acto de la subasta. Cuando en una venta hecha en pública subasta extrajudicial se pacta expresamente que el vendedor se reserva aprobar ó desechár el remate dentro de cierto término, trascurrido éste sin haber usado de su derecho, debe entenderse que ha renunciado á él, ó que por su culpa se inutilizó dicha condicion como si no hubiera existido,

quedando perfecto y concluido el contrato. (1)

Cuando se quiere que la venta de una cosa se haga por medio de subasta judicial, se acudirá pidiéndolo así al Juez de primera instancia del punto donde se encuentre la cosa que se ha de vender, si es casa ó heredad, y al del domicilio del que la pide, si se trata de cosas muebles, alhajas, ropas, ó animales. Con dicho escrito, que no necesita ir firmado por Abogado ni Procurador, se acompañarán los títulos ó documentos que justifiquen el dominio de la cosa que se trata de vender, y el pliego de las condiciones

---

(1) Sent. 19 Abril 1865.

con que quiere vender la cosa el que solicita la subasta, tanto en lo relativo al precio, como á la forma de pago y demás circunstancias lícitas que quiera consignar.

Presentada la solicitud, el Juez mandará que se ratifique el firman-  
te de ella, el cual deberá acreditar con documentos ó testigos: 1.º, que le pertenece lo que sea objeto de la subasta; y 2.º, que se halla en la libre administracion de sus bienes. Acreditados estos dos extremos (1), el Juez accederá al anuncio de la subasta en la forma y bajo las condiciones lícitas que hubiere propuesto

---

(1) Arts. 1374 y 1375, Ley de Enjuiciamiento civil.

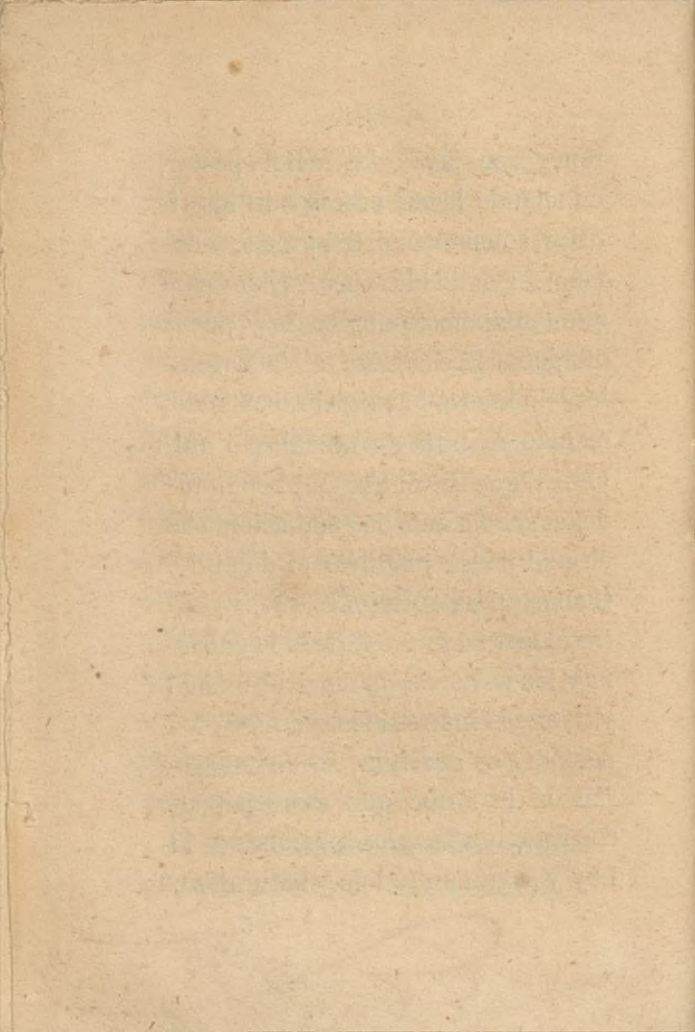
el que la haya solicitado, señalando dia y hora para el remate.

Si en el primer remate no hubiere postor que llene las condiciones establecidas, podrá anunciarse nueva subasta á instancia del interesado, con prevencion de que en el segundo remate se admitirán las posturas que lleguen al límite, que deberá fijar previamente el que aspire á la venta. Si tampoco hubiere postor que llene las condiciones últimamente fijadas, no se podrá convocar á tercera subasta, quedando el interesado en libertad para hacer extrajudicialmente lo que crea más conveniente á sus intereses.

Si se hubieren hecho proposiciones admisibles, el Juez aprobará el



remate en favor del mejor postor, mandando hacer entrega de los títulos, consignacion del precio, y demás formalidades necesarias para que tenga efecto el remate y pueda otorgarse la escritura, si la naturaleza de la cosa lo exigiera, bastando, cuando se trata de muebles ó animales, que se entregue al comprador copia del auto de aprobacion, con el cual podrá justificar el dominio. Cualesquiera cuestiones que, ya entre el que haya promovido la subasta y los postores, ya entre el mismo y terceros interesados, ya entre los postores se susciten, se sustanciarán en la forma que corresponda, con arreglo á las prescripciones de la Ley y segun su índole y naturaleza.



## TITULO IV.

### EFFECTOS JURÍDICOS DE LA COMPRA- VENTA.

Hemos dicho que la compra-venta como contrato consensual bilateral crea deberes y derechos entre los contratantes, que al mismo tiempo quedan obligados entre sí; vamos, pues, á ocuparnos de las obligaciones del vendedor y del comprador, advirtiéndole que lo que para uno es un derecho por la reciprocidad, es un deber para el otro. También hablaremos del aumento y pérdida

de las cosas vendidas, y de las causas por las cuales puede destruirse el contrato de compra-venta.

## CAPITULO I.

### OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El vendedor está obligado á entregar la cosa al comprador, sea de un modo material, como ocurre tratándose de muebles, alhajas ó animales, sea de un modo simbólico, pero bastante, como dando las llaves, para indicar que se hace entrega de la casa. Si no se convino lugar para hacer la entrega, se verifi-

cará en el sitio del contrato, y á falta de éste, donde se hallare la cosa. La entrega debe hacerse tan pronto como lo reclame el comprador, estando éste dispuesto á satisfacer el precio, como no sea que la venta se haga á plazo ó al fiado, ó hubiesen convenido las partes en que se entregara la cosa vendida aun sin estar satisfecho su importe. Incumbe al vendedor allanar los obstáculos que se opongan á la entrega de la cosa vendida; y no verificándolo oportunamente, tiene derecho el comprador á la devolucion del precio con los daños y perjuicios que se le hayan causado por culpa del vendedor, y á cargo de éste correrá tambien cualquier dife-

rencia que sufra el precio de la cosa vendida (1).

La cosa se entregará tal y como se encuentre al tiempo de la venta con sus accesorios, pero no se debe olvidar lo que hemos dicho al tratar del dolo, ni lo que diremos luego al hablar de los vicios ó defectos ocultos. La ley ha determinado qué cosas se consideran accesorias de lo principal, para que se comprendan vendidas con ella, aún cuando nada se haya dicho sobre el particular.

Si lo vendido fuere una casa, se comprenderá no solo el edificio, sino también todo lo que se halle incrustado en sus paredes y pavimentos ó

---

(1) Sents. 12 Octubre 1860 y 18 Febrero 1863

fabricado debajo del suelo, como igualmente los pozos, cisternas y otros objetos análogos. Si desprendidos, pero dentro de la casa, en patio ó jardín, por ejemplo, se encontraran ladrillos, piedras, tejas, maderas, no podrá separar dichos objetos el vendedor, considerándolos incluidos en la venta de la casa; pero si los hubiese llevado allí, comprados ó prestados, con intencion de hacer obra, y vendiese la casa antes de hacerla, podria retirar los materiales acopiados porque no eran parte de la casa (1). Tambien seria del comprador el alfolí para pan de tal suerte unido á la casa y tan gran-

---

(1) Ley 28, tít. 5.º, Part 5.ª, y Sent. 9 Julio 1865.

de que no se pudiera mover, así como las tinajas enterradas ó empotradas; pero no los muebles que no están unidos á la casa, ni los armarios, cubas ó tinajas que no estuviesen enterradas ó empotradas (1). No se considerarían vendidos con la casa los peces que se encontraran en las fuentes ó estanques del edificio enajenado, ni las aves ó bestias que se encuentren en los corrales ó cuadras, y como suyos podría retirarlos el dueño (2).

Cuando se vende un olivar, campo, viña ó huerta, no entrarán en la venta, ni el lagar, ni molino de

---

(1) Ley 29, tit. 5.º, Part. 5.ª

(2) Ley 30, tit. 5.º, Part. 5.ª



aceite, ni ningun otro edificio, á no ser que se hubiese convenido, ó que señaladamente estuviese destinado á recoger y aliñar el fruto de la casa ó finca que se vendió. Si la cosa vendida fuese viña ó parral, no se entienden vendidos los palos, aunque el vendedor los tuviese cortados ó comprados, como antes no hubiesen servido para levantar las vides; en cuyo caso, aunque se hubiesen desclavado para volverlos á colocar otro año, serian del comprador sin necesidad de pacto expreso. (1)

En la venta de carruajes ó caballerías se comprenden los arreos ó

---

(1) Ley 31, tít. 5.º, Part. 5.ª

aparejos, si se hallaban puestos con ese objeto, no en otro caso. En la de yeguas, vacas, ovejas, que estuviesen criando, queda incluido el parto, á no ser de aquellos que puedan destinarse al consumo ó á otro uso, estando bastante lactados para no necesitar del cuidado de la madre; pero la doctrina expuesta sólo es aplicable cuando no exista pacto ó costumbre en contrario. Los títulos, planos y cuantos datos contribuyan á dar idea de la naturaleza de la cosa y de sus vicisitudes, constituyen otro nuevo accesorio de la cosa vendida; pero entiéndase bien que el vendedor sólo está obligado á entregar los títulos y documentos que obren en su poder, más no á

sacar á su costa copias de los que se hallen depositados en los archivos públicos (1).

La venta de la cosa lleva consigo la de los frutos pendientes que pertenecen por entero al comprador, los alquileres ó pensiones que deba satisfacer el arrendatario ó censatario, y no hubiesen vencido aun, se prorratearán entre el antiguo y el nuevo dueño, como no hagan sobre esto un convenio especial.

*Evicción.*—El que vende una cosa queda obligado, no sólo á responder de los vicios ó cargas ocultas que luego aparezcan, sino que también será obligación suya conservar al

---

(1) Opinión de Gutierrez y otros.

comprador en la posesion pacífica de la cosa adquirida, saliendo á su defensa cuando se le ponga pleito sobre el dominio, indemnizando al comprador caso de salir vencido en el juicio; y este deber es lo que jurídicamente se llama la *evicción* y *saneamiento*, palabras que suelen usarse juntas y como sinónimas, aun cuando existen entre ambas ciertas diferencias. Evicción es el acto de vencer á otro, quitándole judicialmente una cosa que pertenece al que gana el pleito, y saneamiento es la indemnizacion que está obligado á pagar al vencido en juicio, el que le trasmitió el dominio de la cosa recuperada. Supongamos que yo, de buena fé, compro un reloj

que habia sido robado, y luego lo reclama su verdadero dueño, sin haber trascurrido el término para que hubiera prescrito el dominio; si aquél prueba cumplidamente su derecho, yo seré privado del reloj, ésta es la evicción; pero, como consecuencia de ese despojo, el que me vendió la alhaja tendrá que restituirme el precio é indemnizarme de todos los gastos y perjuicios ocasionados, y eso es el saneamiento.

El deber de prestar la evicción y saneamiento va unido á todo contrato oneroso y especialmente á la compra-venta, sin que sea necesario que las partes lo establezcan por pacto especial, y esa obligación pesa, no sólo sobre el que era

dueño legítimo de la cosa, sino también sobre el que, sin ser dueño, trasmitió el dominio percibiendo el precio, y los efectos de la evicción son los siguientes.

Si celebrada la venta de una cosa se pusiere pleito sobre su propiedad, posesion ó servidumbre, estará obligado el comprador ha hacerlo saber al vendedor antes de recibirse el pleito á prueba, ó lo más tarde, antes de finalizar el término concedido para practicarla. (1) El vendedor, en vista del requerimiento de evicción, podrá comparecer en juicio sosteniendo la legitimidad de la venta,

---

(1) En *Aragon* hay que hacer el requerimiento dentro de los veinte días siguientes á la entrega de la demanda.

y continuará con él todo el procedimiento, dejando en paz al comprador; pero si no quiere comparecer en juicio, seguirá sustanciándose el pleito con el poseedor, al cual le quedará siempre salvo su derecho contra el vendedor. Vencido en el pleito el comprador, se le obligará á restituir la cosa, y al vendedor á pagar, como hemos dicho, no sólo el precio recibido, sino además los perjuicios ocasionados; pero las mejoras necesarias y útiles, en cuanto aumentan el valor de la cosa, deberán ser abonadas, no por el que se obligó á la evicción, sino por el que es declarado dueño en el pleito, que es quien viene á percibir todo el beneficio de las mejoras ejecuta-

das. (1) Con respecto á los frutos, se seguirán los principios generales del derecho, y suponiendo que hubo buena fé por parte del comprador, hará suyos todos los frutos percibidos hasta la contestacion de la demanda, y devolverá los no recogidos abonándole el dueño los gastos de produccion (2).

Si en el litigio sentenciado á favor del comprador no se hubiera condenado al demandante en las costas, preguntan algunos, si podria el comprador reclamar del vendedor el importe de los gastos originados por

---

(1) Leyes 41 y 41, tit. 28, Part. 5.<sup>a</sup>, y Sent. 21 Enero 1860.

(2) Ley 29, tit. 38, Part. 3.<sup>a</sup>, Sent. 22 Abril 1869 y otras.



el pleito. La mayor parte de los autores se deciden por la negativa, porque la evicción y saneamiento sólo existen cuando el comprador es condenado y desposeído; pero el pleito injusto que le promueva un tercero, debe considerarse como un caso furtivo del que no debe responder el eviccionante.

Aunque es regla general la obligación del vendedor de sanear la cosa al comprador ó restituírle el precio más los daños y perjuicios causados por la evicción, hay, sin embargo, casos en que el comprador no puede exigir su cumplimiento, y son los siguientes (1): 1.º Si no hace el re-

---

(1) Leyes 32 y 36, tit. 5.º, Part. 5.ª;

querimiento al vendedor antes de que espire el término de prueba. 2.º Si pone el pleito en manos de árbitros ó amigables componedores sin consentimiento del vendedor y lo pierde, á no ser que el vendedor se hubiera obligado á responder de la evicción de cualquier modo que se quitase la cosa al comprador. 3.º Si perdió por su culpa la posesion de la cosa que le fué vendida ó la dejó abandonada. 4.º Si por no haberse personado en el pleito se falla éste en rebeldía. 5.º Si habiendo adquirido la cosa por trascurso del tiempo, y en virtud de su buena fé y justo título, dejare de alegar la prescripcion. 6.º Si no apeló de la sentencia pronunciada, estando ausente el

vendedor. 7.º Si habia adquirido la cosa por el juego, pues siendo un medio ilícito, el cedente á nada queda obligado. 8.º Si la cosa vendida es de aquellas que están fuera del comercio de los hombres, segun hemos dicho anteriormente (1). 9.º Si fué condenado por sentencia injusta, pues la eviccion sólo procede cuando se quita la cosa con arreglo á derecho. 10.º Si pierde la cosa en virtud del derecho de retracto. 11.º Si es expropiado por causa de utilidad pública (2). 12.º Si sabia, al tiempo de la compra, que la cosa era ajena, en cuyo caso debe restituirla á su

---

(1) Véase la página 25.

(2) Ley 37, tít. 5.º, Part. 5.ª

dueño, sin que el vendedor deba devolverle el precio, á no haberse obligado á ello expresamente (1).

Tampoco quedará sujeto á la evicción el vendedor cuando así se convino en el contrato de venta; pero esto sólo se entiende respecto á los daños y perjuicios, pues el precio tendrá que restituirlo perdiendo el comprador la cosa, á no ser que de esto tambien esté exceptuado en el convenio de un modo terminante. Si el vendedor hizo el contrato de mala fé, sabiendo que la cosa era ajena, deberá entonces, por razon de dolo, no solamente restituir el precio, sino resarcir los daños y perjui-

---

(1) Ley 19, tít. 5.º, Part. 5.ª

cios, aunque hubiese intervenido pacto expreso de no quedar sujeto ni á lo uno ni á lo otro, pues jamás son válidos los convenios basados en el engaño (1).

## CAPITULO II.

### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

El comprador debe pagar el precio de la cosa vendida, y hasta que lo verifique no adquiere el dominio de ésta, aunque se le haya entregado, á no ser que hubiese dado fiador ó tomado plazo para pagarlo. La en-

---

(1) Opinion de Gomez y Escriche.

trega del precio debe verificarse en el tiempo y lugar designados, y no habiéndose señalado, en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa (1)

El comprador moroso debe pagar los intereses legales del precio, á contar desde el dia en que recibió la cosa, siempre que ésta produzca fruto ó renta; pero si no produce, los intereses solo podrán exigirse desde que fué reclamado el precio judicialmente, por haberse constituido en mora el deudor. En las ventas á plazo, sin estipular intereses, no los debe el comprador, aunque entre

---

(1) Leyes 46, tit. 28, Part. 3.<sup>a</sup>; 28, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup>  
Sent. 24 Marzo 1877.

tanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo forma parte del contrato y de la cosa vendida, y debe presumirse que sirvió de motivo para aumentar el precio (1).

Ya hemos dicho que por práctica constante, el contrato de compraventa de bienes inmuebles se entiende siempre celebrado con la implícita condición de que del precio estipulado se satisfaga ó rebaje el importe de las cargas con que la finca se halle gravada, á no ser que los contrayentes establezcan lo contrario en pacto expreso y terminante. Los gastos de escritura y dere-

---

(1) Gutierrez. — *Estudios fundamentales de derecho.*

chos para la Hacienda son tambien de cuenta del comprador, como no se haya convenido lo contrario, y para cumplir con la ley y evitar la multa en que incurren los morosos, recordamos que las escrituras de venta se deben presentar al Registrador de la propiedad para la liquidacion del impuesto, dentro de los treinta dias siguientes á su otorgamiento, si éste se hubiese verificado en el territorio de la oficina que ha de liquidar, y de ochenta si se hubiese otorgado en otro punto de la Peninsula ó Islas adyacentes. Estos plazos podrán prorogarse por el Ministerio de Hacienda, cuando existan circunstancias *muy atendibles*, debidamente justificadas y se soli-



citare la próroga antes de espirar el plazo, abonando los agraciados el 6 por 100 anual desde el dia en que empezó á correr la próroga. Dentro del plazo de ocho dias, á contar desde el siguiente inclusive al de la presentacion de un documento, procederá el liquidador á examinarlo y á fijar el impuesto que debe satisfacer, y el pago se verificará dentro de diez y seis, contados desde el siguiente inclusive al en que se presentó el documento á la liquidacion (1).

Si los interesados no se conformaren con la liquidacion practicada,

---

(1) Arts. 41, 42, 50, 56, 87, Reglamento de 14 de Enero de 1873 para el pago del impuesto de traslacion de dominio.

podrán reclamar ante la Administración económica de la provincia, que resolverá en primera instancia, y contra su fallo se acudirá á la Dirección general de contribuciones, resolviendo en definitiva el Ministerio de Hacienda.

### CAPÍTULO III.

#### DEL DOMINIO DE LA COSA VENDIDA DOS VECES.

Aunque rara vez ocurre que una misma cosa se venda á dos personas distintas, la ley, sin embargo, ha establecido reglas para resolver el conflicto; advirtiendo que si la cosa se vendió en el concepto de no estar

enajenada, este contrato será nulo, como producto del error en que el segundo vendedor se hallaba (1).

Si uno vende una cosa suya á dos personas en distintos tiempos, y ambas hubiesen pagado el precio, adquirirá la propiedad el que haya tomado posesion de la cosa, quedando obligado el vendedor á devolver el precio más los daños y perjuicios al comprador que no pudo adquirir el dominio por haber tomado el otro la posesion de la cosa (2). Apoyado en el mismo principio, será preferido para la consumacion del contrato, el comprador que tuviere la posesion

---

(1) Sent. 29 Setiembre 1869.

(2) Ley 50, tít. 5.º, Part. 5.ª

de la cosa vendida, si ninguno de los dos hubiera abonado el precio; pero si tomó posesion el que no habia pagado el precio, y el otro habia hecho entrega de él, será suya la cosa por el principio de derecho consignado anteriormente, de que la sola posesion no trasmite el dominio de la cosa si no se ha pagado el precio, salvos los pactos que establezcan los contratantes.

Todo lo dicho se refiere al caso de que uno venda lo que le pertenece: veamos lo que dispuso la ley cuando no concurre esta circunstancia. Si alguno vendiere á dos personas separadamente cosa ajena, y se promoviera pleito sobre ella, tendria preferencia el que primero hubiese

adquirido su posesion, aunque no hubiera pagado el precio, quedando salvo su derecho al verdadero dueño de la cosa para recobrarla, si no hubiere prescrito; y del mismo modo el comprador podrá exigir del vendedor, que le sanee la venta por razon de eviccion (1). Si el que vendió cosa ajena adquiere luego el dominio de de ésta por cualquiera de los medios establecidos en derecho, y ya como tal dueño la vende á otro, la cosa será, sin embargo, del primer comprador si habia entrado en posesion de ella. Por el contrario, si uno vende á otro una cosa ajena y el dueño de ella la enajenase despues, el se-

---

(1) Ley 50, tit. 5.º, Partida 5.ª

gundo comprador tendrá la preferencia sobre ella, á no ser que el que la vendió primero, tuviera facultad de hacerlo, por estar empeñada y cumplido el plazo, ó tener poder para enajenarla y la enajenase antes de saber que el señor queria cederla á otro, pues en estos casos es preferido el primer comprador (1).

Todo lo dicho se refiere á la venta de muebles, alhajas, animales, ropas, etc., pues con respecto á la enajenacion de bienes inmuebles, sean fincas rústicas ó casas, deben tenerse presente las modificaciones importantísimas de la Ley Hipotecaria. Segun ésta, no se anulará ni

---

(1) Ley 51, tít. 5.º, Part. 5.º

rescindirá el contrato en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiese sido inscrita (1). Si ninguno de los contratantes tiene inscrito su derecho en el Registro de la propiedad, regirán para todos ellos las disposiciones de la ley antigua que hemos indicado detalladamente (2).

---

(1) Art. 38, Ley Hipotecaria.

(2) Exposición de motivos de la Ley Hipotecaria

CAPITULO IV.º

VENTAS EN NOMBRE Ó CON DINERO AJENO.

Si uno compra de su dinero alguna cosa en nombre de otro, y enterado éste la acepta, la venta es válida y debe abonar al comprador oficioso el precio y los gastos causados en recojer los frutos ó en la cosa comprada. Es válida tambien la venta, cuando uno encarga á otro que se presente al dueño de la cosa á ofrecerle por ella precio determinado, si el dueño presta su conformidad. Los contratos de compraventa, hechos por medio de apode-



rado, son válidos para todos sus efectos legales cuando consta la existencia del mandato (1).

Cuando uno compra con dinero ajeno, hace suya la cosa comprada si la adquirió á nombre propio y no para el dueño del dinero; pero si el dinero pertenece á un militar ausente en activo servicio, ó el comprador lo tenia en su poder á título de administrador, como el curador del menor, ó el marido respecto al dinero de la dote ó parafernales de su mujer, si lo hizo con voluntad de ésta, en cualquiera de estos casos, gana el dominio el dueño del dinero, como no prefiera otra cosa, pues

---

(1) Ley 48, tit. 5.º, Part. 5.ª

la ley le concede el derecho de elegir (1).

## CAPITULO V.

### DE LA PÉRDIDA Ó AUMENTO DE LA COSA VENDIDA.

Hemos dicho que la compra-venta queda perfeccionada en el momento en que el vendedor y el comprador convienen en el precio, si lo hacen de palabra, y desde que otorguen la escritura si fué ésta una condicion indispensable establecida por los contrayentes; pues bien, perfeccionada la venta, corren á cargo del compra-

---

(1) Ley 49, tit. 5.º, Part. 5.ª

dor las pérdidas que experimente la cosa, así como se utilizará de los aumentos, siempre que la cosa sea específica y determinada y el cambio ó alteracion sea natural ó fortuito, pero independiente de la voluntad del vendedor.

No satisfecha la ley con establecer el principio, consigna ejemplos que sirven para aclararlo, y de los mismos del legislador nos valdremos nosotros. Si uno compra un animal, y despues de convenida la venta, pero sin haberse hecho entrega de la bestia, ésta enfermase, perdiere algun miembro, ó se muriese, la pérdida seria para el comprador; y lo mismo sucederia si la casa comprada se cayere ó incendiara, ó

el campo ó viña pereciere por inundacion ó fuego. Por el contrario, si perfeccionada la venta, pero no habiéndose verificado la entrega de la cosa, ésta experimentara algun aumento en su valor, la ventaja por la compensacion seria tambien para el comprador; como si por movimiento de rio aumentase de extension un campo comprado por mí, ó si una casa comprada por mil duros, valiese luego ocho mil por desearla algun propietario colindante, por una reforma del Municipio, ú otra causa semejante, ajena á la voluntad de las partes (1). Más para que puedan tener aplicacion los prin-

---

(1) Ley 23, tít. 5.º, Part. 5.ª

cipios consignados, es preciso que no haya tardanza ni culpa por parte del vendedor, pacto en contrario, ni condicion de no hacer la entrega hasta cierto tiempo, ó hasta que la cosa esté en disposicion de entregarse, ni por ultimo, uso del comercio (1).

En las ventas condicionales, si antes de verificarse el cumplimiento de la condicion tuviere la cosa vendida aumento ó menoscabo, corresponderá al comprador, pero si pereciere del *todo*, al vendedor será á quien tal accidente perjudique, y la razon de esta diferencia se esplica, porque en el primer caso aun queda algo de la cosa

---

(1) Arts. 365 y 367, Código de comercio.

que entregar al cumplirse la condicion; más pereciendo toda, necesariamente queda sin efecto la venta. Si los contrayentes ó uno de ellos falleciere, pendiente la condicion, y despues de su muerte se cumple, los herederos tendrán el deber de ejecutar el contrato como lo hubiesen hecho sus causantes (1).

El contrato de cosas indeterminadas no queda perfecto, en cuanto á trasferir al comprador las pérdidas ó mejoras de la cosa, hasta que la determinacion existe, aun cuando para los demás efectos esté acabado el contrato. Por eso dice la ley que el peligro no será del comprador en las

---

(1) Ley 26, lit. 5.º, Part. 5.ª

cosas que se venden por peso, número ó medida, ó en las que se han de probar ó gustar préviamente, hasta que sean pesadas, gustadas ó medidas; mas para evitar perjuicios al vendedor, está mandado que si los contratantes fijaron dia para verificar el peso ó la medida, y el comprador no se presentare, desde aquel dia corren de su cuenta los daños que sobrevengan, como pena á su morosidad. Si no señalaron dia, debe el vendedor requerir delante de testigos al comprador para que vaya á presenciar el peso ó la medida, y si no lo hace, desde entonces corren de su cuenta los riesgos, y no sólo esto, sino que el vendedor puede vender á otro la cosa, y si perdiere en el

precio convenido con el primer comprador, tendrá éste que abonarle la diferencia. Por la morosidad del comprador en los dos casos expresados anteriormente, autoriza la ley al vendedor para que pueda alquilar, á costa del comprador, vasijas en donde colocar la cosa vendida; y si no las hallare y necesitare las suyas para colocar fruto suyo semejante, puede pesar y medir lo vendido y arrojarlo á la calle (1); pero á este extremo sólo se debe llegar en último caso, cuando se vea que son inútiles los requerimientos que se hacen al comprador y se hayan agotado

---

(1) Ley 24, tit. 5.º, Part. 5.ª



todos los medios indicados anteriormente.

Los principios consignados sobre la pérdida ó aumento de la cosa vendida, no rijen respecto al cambio de precio, ya ocurra antes ó después de ser probadas, medidas ó pesadas las cosas, y el comprador quedará obligado á pagar el precio convenido, sin tener en cuenta si aumentó ó disminuyó, porque en lo relativo al precio, habia quedado perfecta é inalterable la venta (1).

Cuando las cosas no se venden por peso ni medida, sino á ojo, desde el momento en que queda perfec-

---

(1) Ultimo párrafo de la ley 24, tit. 5.º, Partida 5.ª

to el contrato, todos los riesgos que ocurran serán de cuenta del comprador. Si te compro por dos mil reales todo el trigo que tienes en el granero, ó todo el aceite que hay en tu almacén, ó toda la uva que hay en tus viñas, serán de mi cuenta los aumentos y disminuciones que experimente la cosa, así como quedaré obligado á pagar los dos mil reales suba ó baje el precio del objeto vendido. Si digo, por el contrario: te compro el trigo que tienes en tu granero á tres duros la fanega, no quedaré obligado á pagar más que las fanegas que tú me entregues, porque en este caso, distinto del anterior, no se ha comprado una totalidad por un solo precio, sino can-

tidades determinadas por precios determinados tambien (1).

Los principios consignados respecto á que el comprador sufra la pérdida de las cosas vendidas aun antes de haberlas recibido, sólo podrán tener aplicacion no habiendo mala fé ni morosidad por parte del vendedor. Si convenida la venta, el comprador requiriese al vendedor delante de testigos para que le entregue la cosa y reciba el precio, enseñándoselo, y el vendedor demora la entrega, serán de cuenta de éste todas las pérdidas que ocurran; pero si á pesar de la tardanza, no habiéndose perdido todavía la cosa,

---

(1) Ley 25, tit. 5.º, Part. 5.ª

el vendedor la quiere entregar y el comprador demorase el recibirla, tomara sobre sí el daño, porque la última tardanza fué por su culpa (1).

Además de los casos anteriormente citados, indica la ley otros dos en que el vendedor sufre la pérdida de la cosa y no el comprador, éstos son: 1.º Si lo convinieron expresamente. 2.º Si la cosa vendida fuese vino, y el vendedor dijere que era de tal lugar ó de tal naturaleza que podia guardarlo mucho tiempo sin peligro de daño. Si éste ocurriese antes de la entrega del vino comprado, seria la pérdida para el vendedor, que debió advertir honradamente al com-

---

(1) Ley 27, tit. 5.º, Part. 5.ª

prador acerca de la calidad y duracion del vino (1); pero esto no puede aplicarse cuando el comprador es inteligente en vinos ó está dedicado á su comercio, porque se le debe suponer tan perito como el vendedor.

## CAPITULO VI.

### DE LA RESCISION DE LA VENTA.

Al hablar del consentimiento dijimos que la compra-venta podia anularse cuando una de las partes contrató bajo el imperio de la fuerza ó del miedo y hubo dolo ó error en

---

(1) Ley 39, tit. 5.º, Part. 5.ª

lo fundamental del convenio. En los capítulos anteriores hemos dicho también cuáles son los pactos que suelen añadirse á la compra-venta, y todos ellos hacen que ésta se destruya cuando llega el momento de cumplirlos; debemos, pues, ocuparnos de la rescision del contrato cuando hay perjuicio en el precio de la venta, ó cuando la cosa vendida tenia vicios, defectos ó cargas que ocultó el vendedor.

Al hablar del precio manifestamos que debia ser: cierto, verdadero y justo; de las dos primeras condiciones hemos dicho lo bastante, veamos lo que disponen las leyes respecto á la tercera. Siempre que una cosa se vende por un precio que no es el

justo, se dice que hay *lesion*, la cual puede ser de dos clases: *enorme* y *enormísima*. La primera existe cuando el perjuicio es en más de la mitad del justo precio, y la segunda cuando el agravio sufrido es muy superior á la mitad del justo precio, y pueden utilizarse del beneficio de la ley, lo mismo el comprador que el vendedor perjudicado (1). Si despues de celebrada la venta el comprador alegare y probare que dió más de quince por lo que sólo valia diez al tiempo de otorgarse el contrato, el vendedor, á su eleccion, deberá, ó devolver el exceso de pre-

---

(1) En *Aragon* no existe este derecho, ya porque no se conoce la restitucion *in integrum*, ya porque se reputa que tanto vale la cosa en cuanto se vende.

cio, ó admitir otra vez la cosa vendida, restituyendo íntegramente el precio que por ella recibió. Por el contrario, si fuere el vendedor quien hiciere constar que vendió por menos de cinco lo que valia diez, el comprador estará obligado, tambien á su eleccion, ó á suplir lo que faltare del precio hasta llegar á lo justo, ó devolver la cosa, recibiendo lo que habia pagado por ella. Por efecto de la disolucion del contrato, cada uno llevará lo que dió al otro, pero sin frutos ni intereses; mas estas demandas no podrán entablar-se si la cosa se perdió, murió ó desmejoró mucho (1).

---

(1) Ley 56, tit. 5.º, Part 5.ª, y 2.ª, tit. 1.º, lib. 10, Nov. Recop.



El término para pedir la rescisión de la venta es de cuatro años, contados desde que se verificó el contrato, siempre que se trate de la lesión enorme, y de veinte cuando ha habido la enormísima (1). Los menores podrán pedir la rescisión de los contratos con que hubieren sido perjudicados durante toda su menor edad, con más los cuatro años posteriores á la mayor, ó sea hasta los veintinueve.

Por lo mismo que la acción rescisoria por lesión es un remedio contra el error ó el abuso de uno de los contratantes, no procede cuando el que dice haber sufrido el perjuicio

---

(1) En *Cataluña*, esta acción dura treinta años.

es persona perita en lo comprado ó vendido, y lo mismo cuando el que pretende gozar del beneficio es un comerciante. Tambien permite la ley que las partes renuncien de un modo expreso y terminante al beneficio de la rescision; pero respecto á la validez de dicha renuncia disienten mucho los autores, opinando la mayoría que debe considerarse ineficaz, como contraria al espíritu de la ley. Tampoco procede la accion rescisoria por lesion cuando la venta se verificó en pública subasta, porque dadas las solemnidades de este procedimiento, no se concibe que pueda existir engaño en el precio, pero sí podrá utilizarse cuando la venta se

haya hecho en subasta extrajudicial.

No se anulará ni rescindiré la venta por causa de lesion enorme ó enormísima en perjuicio de tercero que haya inscrito su título en el Registro de la propiedad, lo cual es extensivo en el mismo caso á las demás acciones rescisorias y resolutorias, como no consten estas últimas en el mismo Registro y hayan sido aceptadas por dicho tercero (1).

No sólo puede destruirse la compra-venta por ser injusto el precio, segun acabamos de ver, sino que tambien procede de rescision cuando la cosa se vendió con un

---

(1) Arts. 36, 37, 38, Ley Hipotecaria,

vicio ó defecto que ocultó el vendedor. Supongamos, por ejemplo, que una finca enajenada como libre de carga aparece despues que tenia un gravámen, llámese pension, censo, servidumbre ó hipoteca; ó que un animal vendido como sano, venia padeciendo una enfermedad que le impedia servir para el uso á que se destina ó rebaje su mérito, y por tanto su valor; ó que el mueble ú otro objeto vendido tenia defectos ocultos. En cualquiera de estos casos puede el comprador hacer una de dos cosas: ejercitar la accion *redhibitoria* para obligar al vendedor á que reciba la cosa y devuelva el precio, ó ejercitar la *estimatoria*, por la cual, quedándose el compra-

dor con la cosa, obligará al vendedor á que rebaje del precio lo que vale de ménos por el vicio que tenia oculto (1). El término para ejercitar la accion *redhibitoria* es de seis meses, y un año para la *estimatoria*, cuyos términos deben contarse desde la venta, si desde entonces tuvo noticia del defecto el comprador; pero si lo ignoraba, empezarán á correr desde que llegó á su conocimiento, siendo obligacion del comprador probar que el vicio ó defecto por el cual pretende la rescision de la venta, era anterior á la entrega de la cosa vendida; y si se demostrare que de mala fé se ocultó el vicio que

---

(1) Leyes 63 y 65, tit. 5.º, Part. 5.ª

motiva la rescision, será condenado el vendedor á pagar los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado, pero sólo tendrá derecho á la rescision, sin abono de daños ni perjuicios si el vendedor ignoraba el vicio.

No todos los vicios dan motivo para que se deshaga la venta, sino los que hacen impropia la cosa para su uso, ó los que de tal modo disminuyen este uso, que, de haberlos conocido el comprador, no la hubiera comprado, ó habria dado ménos precio por ella, pues un defecto pequeño no es suficiente para declarar inútil ó despreciable un objeto; y cuando la ley no declare qué vicios son los que pueden motivar la res-

cision de la venta, se decidirá la cuestion por lo que manifiesten los peritos ó sea uso de la tierra (1). Podrá suceder que vendidos varios animales juntos, sólo alguno de ellos tengan vicio, mas en este caso sólo procederá que se deshaga la venta del que aparece con el defecto ó daño, pero no respecto de los otros que son sanos, á ménos que aparezca que el comprador no hubiera adquirido el sano sin el vicioso, y esto se presumirá cuando se compra un tiro, yunta, pareja ó juego, aunque se haya señalado precio separado á cada uno (2).

---

(1) Gutierrez.—*Estudios fundamentales de derecho.*

(2) Art. 1413, *Proyecto de Código civil* que rige como doctrina.

No procede ninguna de las dos acciones rescisorias de la venta, cuando el vicio estaba á la vista, puesto que la ley establece la rescision para evitar que sean engañados los compradores, pero no cuando por su falta de cuidado ó diligencia se engañan ellos mismos. Así es que hoy son rarísimos los casos de rescindir una venta de bienes inmuebles por aparecer gravados con hipotecas, censo, servidumbre ú otra carga, pues al comprador le es muy fácil acercarse al Registro de la propiedad á que corresponda la finca que desea adquirir, y en dicha oficina le dirán las verdaderas condiciones de la finca, en la seguridad de que, no apareciendo gravada,



debe el comprador estar tranquilo, porque nadie podrá por ese concepto exigirle ninguna responsabilidad, pues al comprador de bienes inscritos no pueden afectar otras servidumbres, hipotecas ó cargas, que las que consten en el Registro de la propiedad.

Si el comprador de una cosa la empeñase á otro, y despues se deshiciese la venta por alguna de las causas expuestas, el que la tomó en prenda está obligado á devolverla al vendedor , y puede pedir al comprador que le restituya lo que dió sobre ella en prenda (1).

---

(1) Ley 67, tit. 5.º, Part. 5.ª

...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
 ...  
 ...

## TITULO V.

### DEL TANTEO Y DE LOS RETRACTOS.

Vamos á ocuparnos de otras trabas puestas por la ley á la libre trasmision de la propiedad por medio de la venta. Tanteo y retracto, son palabras que suelen usarse como sinónimas, y algunas veces se las ha confundido en las leyes, sin embargo de que entre ambas existen marcadas diferencias, como veremos por sus definiciones. Tanteo es: el derecho que tienen ciertas personas de ser preferidas para la

venta de una cosa, siempre que ofrezcan lo mismo que otro comprador; mientras el derecho de retracto consiste: en la facultad de deshacer una venta despues de consumada, adquiriendo el retrayente el dominio de la cosa, con perjuicio del primer comprador. El tanteo se ejercita antes de consumarse la venta, y el retracto despues; con el primero no se destruye la venta, sino se prefiere á un comprador, con el segundo pierde el dominio el que habia comprado legítimamente la cosa.

Por lo que diremos en el capítulo siguiente, se comprenderá que el tanteo tiene cierta razon de ser; lo que no sucede con los retractos, que

ó son privilegios odiosos y trabas injustas, ó convenciones peligrosas, exceptuando el retracto de condueños, único que admite defensa como medio de consolidar el dominio.

## CAPITULO I.

### DEL DERECHO DE TANTEO.

Ya hemos dicho que tanteo ó *fadiga*, es el derecho de que gozan ciertas personas para que por el tanto se las prefiera á otro comprador en el acto de la venta, y aun cuando en las leyes antiguas y fueros era una facultad muy extendida, hoy su ejercicio se halla tan limitado

que es raro su uso (1). En las páginas anteriores, al hablar del pacto de adición de día, dijimos que antes de proceder á la venta de la cosa debían ponerse en conocimiento del comprador primitivo las proposiciones del segundo, y si aquel las aceptaba

---

(1) En *Aragón*, el dueño de una finca patrimonial ó de abolengo tiene la obligación de ofrecerla á sus hermanos ó parientes antes de proceder á su venta, y sólo cuando éstos no la quieran, puede enajenarla libremente; y si la vende sin haber hecho el ofrecimiento, el pariente puede retraerla, entregando al comprador el precio que satisfizo.

En *Navarra*, el hidalgo que quiera vender una heredad, la ha de pregonar tres domingos á campaña tocada, llamando á los parientes que la quieran comprar, los cuales son preferidos por el tanto á los estraños. El hermano que trate de vender la heredad que ha recibido de sus padres, debe requerir á sus hermanos para que vean si les conviene dar por ella lo que dá un estraño, y en caso afirmativo debe preferírseles.

En *Cataluña* y *Vascongadas*, existe el derecho de tanteo en los bienes raíces, que son siempre considerados troncales.

debía ser preferido. También tienen derecho para pedir que por el tanto se les venda la cosa con preferencia á un tercero, los que poseen bienes en comun, y los que los tengan en enfitéusis (1). Tanto el censualista como el censatario deben avisarse recíprocamente cuando traten de vender el dominio que cada uno tiene en el censo enfitéutico, para que dentro de dos meses manifiesten si les conviene consolidar el dominio adquiriendo el útil ó el directo, segun los casos, y si se falta á esa obligacion, podrá rescindir la venta, usando del retracto el dueño que no fué avisado para tantear la finca;

---

(1) Art. 7.º, Ley 3 de Mayo 1823.

pero no se anulará ni rescindirá la venta en perjuicio del tercer comprador que haya *inscrito* su derecho en el Registro de la propiedad (1).

## CAPITULO II.

### DEL RETRACTO DE PARIENTES.

Retracto *gentilicio*, llamado también *de abolengo* ó *de sangre*, es el derecho que compete á los más próximos parientes del vendedor, dentro del cuarto grado civil, para adquirir los bienes *inmuebles* vendidos, procedentes de patrimonio ó

---

(1) Art. 38, Ley Hipotecaria.



abolengo, ofreciendo al comprador el precio que satisfizo (1).

La facultad de retraer deshaciendo la venta corresponde á los parientes dentro del cuarto grado civil del que vendió los bienes inmuebles adquiridos de padres ó abuelos; y pueden usar de ese derecho tanto los parientes legítimos como los naturales, siendo preferidos los primeros, y excluidos los demás ilegítimos, sean adulterinos, sacrílegos, incestuosos; advirtiéndose que los parientes por afinidad se consideran extraños para el ejercicio del derecho de retracto. No pudiendo ó no

---

(1) En *Cataluña* y *Vizcaya* no existe el retracto gentilicio; pero sí lo hay en *Navarra* y *Aragón*.

queriendo usar de esa prerogativa el pariente más inmediato, pasa á los siguientes por su órden y proximidad (1), considerándose ésta con respecto al vendedor, sin que el doble vínculo dé preferencia á los que están en igual grado; pero siempre será preferido el hijo al hermano del vendedor (2). Si dos parientes constituidos en igual grado concurriesen al retracto, ambos serán admitidos, dividiendo entre sí la cosa; y si no fuere posible la division, se la llevará el que ofrezca más por ella (3). En el caso de que habiendo ya re-

---

(1) Ley 7.<sup>a</sup>, tít. 13, lib. 10, Nov. Recop.

(2) Ley 2.<sup>a</sup>, Id., id., id.

(3) Opinion de La-Serna, Gutierrez, Acevedo y Sala.

traído uno de los parientes, concurrán otros dentro del término legal, sacarán éstos la parte que respectivamente les toque, por quedar sujeta la cosa á retracto hasta que pasen los nueve dias de la ley. El derecho de retracto como personalísimo, rechaza toda representación, así que no puede trasmitirse al heredero que no lo tenga por su proximidad de parentesco, aun cuando el pariente que tuviera el derecho hubiera fallecido dentro de los nueve dias que concede la ley, á no ser que por la negativa del comprador á cederle el dominio existiere pleito pendiente, en cuyo caso sí pasaria el derecho á sus herederos, aun cuando no fueran parientes,

dentro del cuarto grado, del vendedor primitivo (1).

El derecho de retracto se podrá utilizar siempre que la finca se haya vendido á un extraño ó á un pariente más lejano del vendedor que aquel que intenta la rescision de la venta. Es decir, que si mi hermano vende á un sobrino nuestro una finca de patrimonio, yo podré, dentro de los nueve días, destruir la venta y hacer que mi sobrino me ceda la finca enajenada puesto que yo soy pariente más cercano del

---

(1) Opinion de La-Serna, apoyada en que la contestacion á la demanda produce un cuasi contrato en virtud del cual los litigantes no pueden ya, sino por mútuo consentimiento, abandonar el juicio, siendo obligacion de los herederos seguir los pleitos iniciados por sus causantes.

vendedor. Contra esta solución han escrito la mayor parte de los autores, apoyándose en el espíritu del retracto gentilicio, y en que por su carácter odioso debían restringirse todo lo posible sus efectos; pero el Tribunal Supremo ha declarado que no es doctrina admitida por la Jurisprudencia, la de que el retracto gentilicio no tiene lugar cuando la finca vendida lo ha sido á un pariente, por no salir entonces de la familia (1).

Sólo pueden ser objeto del retracto gentilicio, los bienes raíces sean casas ó fincas que pertenecieron á los padres ó abuelos del que vende y

---

(1) Sent. 5 Enero 1864.

del que retrae; y es además necesario que dichos bienes hayan sido herencia del vendedor, porque si los compró á sus padres, ó éstos se los dieron en concepto de mejora, de legado ó donacion, no tendrá lugar el retracto (1). No basta que las cosas inmuebles sean patrimoniales y hereditarias para que puedan retraerse; es indispensable que el contrato de compra-venta sea la causa del retracto, sin que ni por analogía se pueda utilizar dicho derecho, cuando la cosa en lugar de venderse se cambia (2); pero procederá el retracto gentilicio aun cuando los bie-

---

(1) Ley 3.<sup>a</sup>, tit. 13, lib. 10, Nov. Recop., y Sent. 5 Junio 1861.

(2) Ley 1.<sup>a</sup>, tit. 13, lib. 10, Nov. Recop.

nes inmuebles se hayan vendido en pública subasta por mandato del Juez. Vendidas varias cosas por un solo precio, el pariente debe retraerlas todas, pero si se han vendido por precios distintos podrá retraer la que le conviniere, y si la cosa se vendió al fiado, podrá retraerla en las mismas condiciones el pariente, dando fianza bastante para responder de la entrega del precio en el tiempo y forma en que estaba comprometido á hacerlo el comprador, sin que pueda obligarse al pariente á que pague de contado, ni anticipe los plazos (1).

---

(1) Leyes 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>, tít. 13, lib 10, Nov. Recop., y Sent. 12 Junio 1866.

El término para ejercitar el derecho de retracto es de nueve dias (1), contados desde el otorgamiento de la escritura de venta, más si el que intenta el retracto no reside en el pueblo donde se ha otorgado la escritura, tendrá, para deducir la demanda, además de los nueve dias, uno por cada diez leguas que distare de dicho pueblo el de su residencia (2); si no se otorgó escritura, pero se consumó el contrato entregándose la cosa vendida, los nueve dias se contarán desde el que se

---

(1) Este plazo es comun á todas las provincias, incluso las que tienen fueros especiales, pues la Ley de Enjuiciamiento civil que lo establece está vigente en toda España.

(2) Arts. 674 y 675, Ley de Enjuiciamiento civil.



consumó la venta. El plazo de nueve dias corre contra todo el que pretenda ejercer el retracto, lo mismo menores, que incapacitados, ignorantes ó ausentes; pero si la venta se ocultó con malicia, no empezará á correr el término hasta el dia siguiente al en que se acredite que el retrayente ha tenido conocimiento de ella (1).

El pariente que adquiriera la finca por retracto quedará obligado á no venderla antes de dos años, como no venga á peor fortuna, ó le libre de esa obligacion el comprador despojado.

---

(1) Art. 676, Ley de Enjuiciamiento civil.

### CAPÍTULO III.

#### DEL RETRACTO DE CONDUEÑOS.

Este retracto, el más útil de todos, pues tiene por objeto facilitar la consolidacion del dominio, puede definirse: derecho que compete á cada uno de los que tienen una cosa en comun para adquirir la parte que de ella se ha vendido á un *extraño*, entregando á éste el mismo precio que habia satisfecho (1). Para que tenga lugar se necesita que lo enajenado sea una casa ó finca y (2)

---

(1) La-Serna y Montalvan.

(2) No procede este retracto en los muebles ni animales, como equivocadamente sostiene algunos.

que esté sin dividir, porque si estaba hecha la particion, cada uno tiene lo suyo, y como no hay verdadera comunidad de bienes, no puede existir el retracto, aun cuando las fincas carezcan todavía de señales de division, si están bien determinados sus linderos, cabida y demás circunstancias para que no pueda decirse que existe el condominio (1).

El término para retraer es tambien de nueve dias, y el ejercicio del derecho corresponde á todos los condueños en la cosa, y si lo son en fracciones desiguales, y todos concurren al retracto, llevarán una

---

(1) Sent. 18 Junio 1857, 24 Marzo 1860, 28 Enero 1865 y otras.

parte proporcionada á la que antes poseian; y como el objeto de este derecho es facilitar la consolidacion del dominio, no procederá el retracto mas que contra los extraños, no contra los condueños, ni contra el tercer comprador que haya inscrito su título en el Registro de la propiedad.

Cuando está dividido el dominio, como ocurre en el censo enfiteútico, que uno tiene el dominio directo y otro el útil, ambos tienen el derecho de retraer el que no tienen, y no es incompatible el retracto con el tanteo, del cual hemos hablado en el capítulo primero, pudiendo ejercitarse éste dentro de dos meses, mientras para el retracto sólo existen los nueve dias que dá la ley.

Concurriendo á retraer una finca el pariente más próximo del vendedor y el condueño, será preferido este último, por lo mismo que no tiene tanta defensa el primer retrayente como el segundo.

El condueño que retraiga la parte de finca enajenada á un extraño, contrae el compromiso de no vender la referida parte hasta que pasen cuatro años, y si el retracto lo utilizó el dueño directo ó el útil, se comprometerá á no separar ambos dominios durante seis años, siendo nulas las enajenaciones hechas antes de espirar dichos plazos, como no sea que el tercer comprador haya inscrito su derecho en el Registro de la propiedad.

## CAPITULO IV.

### DEL RETRACTO CONVENCIONAL.

Retracto convencional, llamado tambien *pacto de retro* ó *venta á carta de gracia*, es el convenio que al tiempo de la venta celebran el comprador y vendedor para que, devolviendo éste el precio que recibió, pueda recuperar la cosa vendida (1). Este retracto, como establecido por el convenio de las partes, admite todas las condiciones lícitas y posibles que quieran ponerle, y á diferencia de los anteriores, puede esta-

---

(1) Ley 42, tit. 5.º, Part. 5.ª

blecerse, tanto en la venta de bienes muebles, como de fincas ó casas. Sus efectos no se limitan solo á los contratantes, sino que pasan á sus herederos respectivos, siempre que no haya espirado el plazo establecido ó prescrito la accion. Si se ha señalado término para la redencion de la cosa vendida, debe verificarse dentro del convenido por las partes; pero si no se señaló, prescribirá la accion pasados veinte años, que es el tiempo que necesitan las acciones personales para prescribir (1).

Por el pacto de retro-venta, el comprador y sus herederos contraen el compromiso de entregar la cosa

---

(1) Sent. 7 Abril 1866 *Gaceta* del 18.

al vendedor ó los suyos dentro de los plazos establecidos, y de no hacerlo, serán condenados al pago de daños y perjuicios. Si el vendedor no acude á retraer la cosa en la época señalada, quedará consumada la venta á favor del comprador primitivo, sin que nadie pueda molestarle para que devuelva la cosa, salvo si hubo lesion enorme ó enormísima. Si el comprador ha dejado varios herederos, la accion de retracto no puede ejercitarse contra cada uno, sino por su parte respectiva, así como los herederos del vendedor sólo podrán intentar la redencion de la parte de finca que les haya correspondido.

El vendedor, para retraer la cosa,



debe devolver el precio de la venta, los gastos del contrato y abonar al comprador las mejoras hechas en la finca; y para evitar abusos, convenirá consignar en la escritura la cantidad á que puedan ascender las mejoras, ó prohibir que se hagan sin consentimiento del vendedor, bajo pena de perderlas (1). Cuando al celebrarse la venta habia en la finca frutos pendientes, serán del comprador y no se hará abono ni prorrateo de los que haya al redimir-la; pero si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al redimir la finca, se prorratearán entre el vendedor ó sus herederos y el comprador ó

---

(1) Gutierrez. *Códigos*.

los suyos, dando á éstos la parte correspondiente al tiempo que poseyeron la finca en el último año, el cual se empezará á contar desde el aniversario de la celebracion de la venta (1).

No es tan fácil decidir á quién corresponden los aumentos naturales que tenga la finca, sea por aluvion, fuerza de rio, mutacion de cauce, etc., porque mientras unos autores sostienen que deben ser para el vendedor, otros, con más justicia, opinan que serán del comprador, puesto que mientras no concluya el plazo y se redima la fin-

---

(1) Art. 1418, *Proyecto de Código civil* que rige como doctrina.

ca, es considerado como verdadero dueño.

El comprador está obligado á devolver la finca en el estado que la recibió, abonando los daños que hayan ocurrido por su culpa, pero no los que procedan de caso fortuito, ni los desperfectos insignificantes, resultado del uso prudente de la cosa; así es, que si ésta se deteriora sin culpa del comprador, debe recibirla el vendedor como se encuentre, sin preterder por esta causa una disminucion de precio. El comprador no podrá gravar la finca adquirida con pacto de retro hasta que se resuelva la condicion, y si faltare á ese respeto deberá indemnizar al vendedor de los daños y

perjuicios que le ocasionare los gravámenes establecidos.

El retracto convencional tiene lugar contra el tercer comprador, lo que no ocurre con los anteriores; y la razon de diferencia se explica porque la venta con pacto de retro, debe constar en el Registro de la propiedad, y todos los que adquieran la finca dentro del plazo de la redencion, saben que contraen el deber de restituirla al primitivo vendedor ó á sus herederos en el momento que entreguen el precio. Pero si el contrato de venta con pacto de retro no se habia inscrito, el tercer comprador á nada quedará obligado, ni podrá reclamársele la finca, porque así lo establecen las principios de la

Ley Hipotecaria, pudiendo procederse solo contra el primer comprador que ocultó de mala fé el pacto.

El retracto convencional es ocasionado á abusos muy grandes, por lo cual lo hemos calificado con justicia de peligroso, y firmes en nuestra idea, aconsejamos que no se celebre. El que vende una cosa en pacto, es porque cree poderla rescatar en el tiempo convenido; pero como podria serle esto imposible, perderia el dominio de la cosa vendida tal vez por un precio muy bajo, pero superior á la mitad del justo, de modo que ni aun tendrá el recurso de la lesion enorme. En la prenda ó en la hipoteca no hay ese peligro, porque si cumplido el plazo no se abona-

ra la cantidad, el acreedor sólo tendría derecho á vender la cosa y cobrar el capital con sus intereses y los gastos de la venta, quedando el sobrante para el deudor. Por estas razones creemos más ventajoso empeñar las cosas muebles, ó hipotecar las inmuebles, y si se las quiere vender en pacto, se debe consignar en la escritura la condicion de que, trascurrido el plazo, se justiprecie la finca por peritos, y pueda quedarse con ella el comprador abonando la diferencia del precio que dió al que realmente valga la cosa.

## TITULO VI.

### DE LA COMPRA-VENTA MERCANTIL.

La compra-venta es el más importante de los contratos de comercio, por lo que se le llama fundamental, siendo todos los demás consecuencias de él. Vamos á determinar qué ventas se consideran mercantiles, indicando sus efectos, con la advertencia de que cuando no existe sobre un punto concreto una disposicion especial, se sobreentiende que rige el derecho comun, cuyos principios quedan explicados en los títulos an-

teriores. Para saber si la compra-venta es mercantil y deben aplicarse las disposiciones del Código de comercio, se necesita que concurra en ella alguna de las circunstancias que indicaremos en el capítulo inmediato, y la ley mercantil se aplicará en ese caso, aun cuando el que haya verificado la operacion no sea comerciante (1).

Los comerciantes pueden celebrar el contrato de compra-venta de cualquiera de los modos permitidos por el derecho, ya sea por escritura pública, privada, interviniendo corredor ó por cartas; pero si contratan de palabra, sólo tendrá fuerza obli-

---

(1) Art. 2.º, Código de comercio.



gatoria la compra-venta no pasando su importe de mil reales, cantidad que se extiende á tres mil cuando el contrato se celebra en ferias ó mercados (1).

## CAPITULO I.

### DE LAS COMPRAS Y VENTAS MERCANTILES.

Pertenecen á la clase de mercantiles, las compras que se hacen de cosas muebles con ánimo de adquirir sobre ellas algun lucro revendiéndolas, bien sea en la misma forma que se compraron ó en otra diferen-

---

(1) Arts. 235, 237 y 238, Código de comercio.

te. No se considerarán mercantiles:  
1.º Las compras de casas ó fincas y efectos accesorios á éstas, aunque sean muebles. 2.º La de objetos destinados al consumo del comprador, ó de la persona por cuyo encargo se haga la adquisicion. 3.º Las ventas que hagan los labradores y ganaderos de los frutos de sus cosechas y ganados; pero si el ganadero especulase en la compra-venta del ganado, haria un acto de comercio. 4.º Las que hagan los propietarios y cualquiera clase de personas de los frutos ó efectos que perciban por razon de renta, dotacion, salario ó emolumento; y 5.º La reventa que haga cualquier persona que no profese habitualmente el comercio, del so-

brante de los acopios que hizo para su propio consumo; pero si es mayor la cantidad que pone á la venta que la que haya consumido, se presume que obró en la compra con ánimo de vender, y se reputará mercantil la compra y la venta (1).

## CAPITULO II.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE  
NACEN DE LAS COMPRAS Y VENTAS MER-  
CANTILES.

En todas las compras que se hacen de géneros que no se tienen á la vista ni pueden clasificarse por

---

(1) Art. 360, Código de comercio.

una calidad determinada y conocida del comercio, se presume la reserva en el comprador de examinarlos, y rescindir el contrato si los géneros no le convinieren. Cuando la venta se hubiere hecho sobre muestras, ó determinando una calidad conocida en los usos del comercio, no puede el comprador rehusar el recibo de los géneros contratados, siempre que sean conformes á las mismas muestras, ó á la calidad prefijada en el contrato; y si sobre ésto hubiere duda, se reconocerán los efectos por peritos, los cuales dirán si los géneros son ó no de recibo, con arreglo al contrato, quedando consumada la venta en el primer caso y rescindida en el segundo.

Cuando el vendedor no entregare los efectos vendidos al plazo que convino con el comprador, podrá éste pedir la rescision del contrato ó exigir indemnizacion de perjuicios por la tardanza, aún cuando ésta proceda de accidentes imprevistos. El comprador que haya contratado en conjunto una cantidad determinada de géneros, no puede ser obligado á recibir una parte bajo la promesa de entregarle posteriormente lo restante; pero si conviniere espontáneamente en ello, quedará consumada la venta en cuanto á los géneros recibidos, aun cuando el vendedor falte á entregar lo demás, quedando salvo su derecho para exigir el cumplimiento íntegro del

contrato ó indemnización de perjuicios; pero si la falta de entrega de los efectos vendidos procede de que hubieren perecido ó se hubieren deteriorado por accidentes imprevistos, sin culpa del vendedor, cesa toda responsabilidad por parte de éste, quedando rescindido de derecho el contrato. Si el comprador rehusare ó demorare recibir los géneros, tendrá el vendedor la facultad de pedir la rescision de la venta ó de exigir el precio, poniendo los efectos á disposicion de la autoridad judicial, para que provea su depósito por cuenta y riesgo del comprador (1).

Los daños y menoscabos que so-

---

(1) Art. 365, Código de comercio.

brevinieron en las cosas vendidas, despues de haberse concluido irrevocablemente la venta en forma legal y de tenerlas el vendedor á disposicion del comprador, son de cuenta de éste, á menos que hayan ocurrido por fraude ó negligencia del mismo vendedor. Corresponden al vendedor los daños que ocurran en las cosas vendidas y no entregadas al comprador, aunque provengan de caso fortuito: 1.º Cuando la cosa vendida no sea un objeto tan marcado que no pueda confundirse con otros del mismo género. 2.º Cuando se haya convenido, sea uso del comercio, ó el vendedor no los haya examinado en los casos que proceda segun ley. 3.º Si los efectos ven-

didos se hubieren de entregar por número, peso ó medida; y 4.º Si la venta se hubiere hecho á condicion de no hacer la entrega hasta un plazo determinado, porque hasta el plazo fijado no tiene derecho el comprador para pedir la cosa. Siempre que los efectos vendidos perezcan ó se deterioren á cargo del vendedor, segun los cuatro casos expresados, devolverá al comprador la parte del precio que éste le hubiera anticipado.

El vendedor que despues de convenida la venta alterase la cosa vendida ó la enajenase á otro sin haberse antes rescindido el contrato, entregará al comprador, en el acto de reclamarla, otra equivalente en es-



pecie, calidad y cantidad, ó en su defecto le abonará todo el valor que á juicio de árbitros se considere al objeto vendido, con relacion al uso que el comprador se propusiera hacer de él y al lucro que le pudiera proporcionar, rebajándose el precio de la venta, si no lo hubiere percibido.

Despues de recibidos por el comprador los géneros que le fueron vendidos, no será oido sobre vicio ó defecto en su calidad, ni sobre falta en la cantidad, siempre que al tiempo de recibirlos los hubiere examinado á su contento y se le hubiesen entregado por número, peso y medida; pero cuando los géneros se entregaren en fardos ó bajo cubiertas que impidan reconocerlos, podrá

el comprador, en los ocho dias siguientes á su entrega, reclamar cualquier perjuicio que haya sufrido, tanto por falta en la cantidad, como por vicio en la calidad, acreditando en el primer caso que los cabos están intactos, y el segundo que las averías ó defectos que reclamare son de tal especie, que no han podido ocurrir en su almacen por caso fortuito, ni causarse fraudulentamente á los géneros sin que se conociera. El vendedor puede siempre exigir en el acto de la entrega, que se haga el reconocimiento íntegro en calidad y cantidad de los géneros que el comprador reciba, y en este caso no habrá lugar á dicha reclamacion despues de entregados.

Las resultas de los vicios internos de la cosa vendida que no pudieron apercibirse por el reconocimiento que se haga al tiempo de la entrega, recaerán en el vendedor durante los seis meses siguientes á aquella, pasados los cuales queda libre de toda responsabilidad. Es decir, que tambien en el comercio pueden utilizarse las acciones *redhibitoria* y *estimatoria*; pero debiendo contarse el tiempo desde la entrega, cuando en las ventas civiles hemos dicho que correrán los seis meses desde que el comprador descubre el vicio. Entiéndase bien, que la rescision sólo puede pedirse por vicios ocultos de la cosa, pero nunca por lesion enorme ni enormísima, pues como

dijimos al tratar de la lesion, ésta no se comprende que exista cuando los contratantes son peritos, y á los comerciantes se les debe suponer inteligentes en lo que compran y venden (1).

Cuando los contratantes no hubieren estipulado plazo para la entrega de los géneros vendidos y el pago de su precio, estará obligado el vendedor á tener á disposion del comprador los efectos que le vendió dentro de las venticuatro horas siguientes al contrato, y el comprador gozará del término de diez dias para pagar el precio de los géneros, pero no podrá exigir su entrega sin dar

---

(1) Arts. 371 y 378, Código de comercio.

al vendedor el precio en el acto de hacérsela. Los gastos de la entrega de los géneros en las ventas de comercio hasta ponerlos pesados y medidos á la disposición del comprador, son de cargo del vendedor; los de su recibo y extracción fuera del lugar de la entrega, son de cuenta del comprador, salvas en uno como en otro caso las estipulaciones hechas expresamente por los contratantes.

Desde que el vendedor pone la cosa vendida á disposición del comprador, y éste se dá por satisfecho de su calidad, tiene éste la obligación de pagar el precio al contado, ó al término estipulado, y el vendedor se constituye depositario de los

efectos que vendió, quedando obligado á su custodia y conservacion bajo las leyes del depósito. La demora en el pago del precio de la cosa comprada desde que deba éste verificarse, segun los términos del contrato, constituye al comprador en obligacion de pagar el rédito legal de la cantidad que adeude al vendedor, por los perjuicios que le ocasiona, impidiéndole emplear el precio en otras negociaciones. Mientras los géneros vendidos estén en poder del vendedor, aunque sea por via de depósito, tiene éste preferencia sobre ellos á cualquiera otro acreedor del comprador por el importe de su precio é intereses de la demora en su pago; así es que en caso de quiebra

del comprador, no podrán los acreedores de éste exigir del vendedor que entregue los efectos vendidos, y del mismo modo será preferido para recobrar los efectos que tuviere el quebrado en su poder, pero cuyo precio no hubiere satisfecho todavía (1).

Al contrario de lo que sucede en las compra-ventas civiles, todas las cantidades que con el nombre de señal ó arras se suelen entregar en las ventas mercantiles, se entienden *siempre* como pago á cuenta del precio en signo de ratificacion del contrato, y no de condicion suspensiva para que los contrayentes puedan retractarse de él, perdiendo las

---

(1) Arts. 374, 375, 376 y 1114, Código de comercio.

arras; como no sea que lo expresen de un modo claro y terminante en el contrato (1).

En toda venta mercantil queda obligado de evicción el vendedor en favor del comprador, aun cuando no se hubiere expresado en el contrato, salvo convenio en contrario. En virtud de esta obligación, si el comprador fuere inquietado sobre la propiedad y tenencia de la cosa vendida, el vendedor saneará la venta, defendiendo á su costa la legitimidad de ésta; y en caso de ser vencido en el pleito, devolverá al comprador el precio recibido, abonando además los daños y perjui-

---

(1) Art. 379, Código de comercio.



cios, cuando se pruebe que el vendedor procedió de mala fé. El comprador que no haga citar de evicción á su vendedor en el caso de moverse pleito sobre las cosas que le vendió, antes de recibirse las pruebas, perderá todos los efectos de aquella garantía (1).

### CAPITULO III.

#### DE LA VENTA DE CRÉDITOS.

En sentido jurídico se entiende por crédito el derecho que asiste á una persona para exigir de otra el

---

(1) Véase la página 75.

pago de una cantidad, bien proceda la deuda de préstamo, venta, etc.; y documento de crédito es aquel en que se consigna el derecho, cuyos documentos pueden ser de dos clases, endosables y no endosables. Reciben el primer nombre aquellos en que el pago se promete ó manda hacer á cierto sugeto ó al que éste dispusiere, para lo cual se expiden *á la orden*; por ejemplo, las letras de cambio, libranzas y pagarés á la orden, y en ciertos casos las escrituras de préstamos á la gruesa y los conocimientos. Son documentos no endosables, los que provienen de otro título, ó bien los extendidos á la orden contra las disposiciones de la ley.

Cuando el documento de crédito está extendido á la órden, la venta del mismo y su cesion se verifica por endoso, sin necesidad de que intervenga el deudor, que deberá hacer el pago al último á cuyo favor aparezca cedido el crédito. El endoso debe contener: nombre y apellido de la persona á quien se trasmite el documento; si el valor se recibe de contado en efectivo, ó en géneros, ó bien si es en cuenta; el nombre y apellido de la persona de quien se recibe, ó en cuenta de quien se carga, si no fuese la misma á quien se traspasa el documento; la fecha en que se hace; y la firma del endosante ó de la persona legítimamente autorizada que firme por él, expre-

sándose en este último caso que se hace á nombre del endosante (1). Faltando en el endoso la expresion del valor ó la fecha, no trasfiere la propiedad del documento de crédito y se entiende una simple comision de cobranza. Será nulo el endoso cuando no se designe la persona cierta á quien se cede el pagare ó la letra, ó falte en él la suscripcion del endosante, ó de quien lo represente legítimamente.

El endoso produce en todos y en cada uno de los endosantes, la responsabilidad del reembolso total del valor del documento con más los gastos ocasionados, si no fuere sa-

---

(1) Arts. 467 y 564, Código de comercio.

tisfecho á su vencimiento, con tal que las diligencias de protesto se hayan evacuado en el tiempo y forma que previenen las leyes; pero dicha responsabilidad se extingue pasados dos meses despues de hecho el protesto, si el pago se debiere hacer en territorio español; y si lo fuere en el extranjero, se contará este plazo desde que sin pérdida de correo pudo llegar el protesto al domicilio del endosante contra quien se repite, quedando en uno y otro caso libres los endosantes, pudiendo reclamarse el pago solamente del suscriptor del vale ó pagaré (1). Algunos autores respetables creen que se

---

(1) Arts. 567 y 568, Código de comercio.

extingue á los dos meses la responsabilidad de los endosantes en las letras de cambio; pero el Código de comercio habla sólo de esa prescripción al tratar de las libranzas y vales ó pagarés, declarando que todas las acciones que proceden de la letra de cambio quedarán extinguidas á los cuatro años de su vencimiento, si antes no se han intentado en justicia, háyanse ó no protestado las letras (1).

Cuando el crédito es *no endosable*, la simple cesion ó venta no constituye dueño del mismo al cesionario; para que este efecto se produzca, es menester que la cesion se haga saber

---

(1) Art. 557, Código de comercio.

en forma al deudor, ó que éste la consienta extrajudicialmente, renovando su obligacion en favor del cesionario, y de tal modo es necesaria dicha notificacion, que sin ella pagará bien el deudor que pague al primitivo acreedor, lo que no será válido si se cumplió con lo que previene la ley (1).

Hemos dicho que en los créditos endosables cada uno de los endosantes, contrae el compromiso de pagar el importe total del documento endosado, si el deudor no lo abonare á su tiempo, de tal manera, que protestado por falta de pago dicho documento, puede el portador diri-

---

(1) Arts. 382 y 383, Código de comercio.

gir su accion contra el deudor ó cualquiera de los endosantes (1). En la venta de créditos no endosables, sólo responde el cedente de la legitimidad del crédito y de la personalidad con que hizo la cesion, pero no de la solvabilidad del deudor, á menos que no se haya hecho estipulacion expresa en contrario (2).

El derecho mercantil, conforme en este punto con el civil, autoriza al deudor de un crédito litigioso para tantear la cesion, por el precio y condiciones con que se hizo, dentro de un mes, á contar desde el dia en que le fuere notificada, á no ser que

---

(1) Arts. 535 y 562, Código de comercio.

(2) Art. 384, Código de comercio.



la cesion se haga al que tiene parte en el mismo crédito en calidad de condueño, coheredero, ó sea tambien acreedor del cedente y éste hiciere la cesion en pago de la deuda (1).

#### CAPITULO IV.

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

Se comprenden bajo la denominacion de efectos públicos: los que representan créditos contra el Estado, bien directamente, ó por responsabilidad subsidiaria, y los emitidos por los gobiernos extranjeros,

---

(1) Art. 385, Código de comercio.

si su negociacion se halla autorizada especialmente (1). Para el solo efecto de la contratacion se consideran tambien fondos públicos: 1.º Las acciones al portador de las sociedades anónimas de crédito y de las compañías concesionarias de obras públicas. 2.º Las obligaciones al portador que emitan estas últimas compañías; y 3.º Las obligaciones que emitan las Diputaciones provinciales y Ayuntamientos cuando en la ley ó decreto en que se les autoriza respectivamente para contratar algun empréstito, se declara que tendrán la consideracion de efectos públicos.

---

(1) Artículo 2.º, Real decreto 9 de Setiembre de 1854.

Los efectos públicos pueden ser objeto de contratacion en todo el Reino; mas las operaciones sobre ellos están sujetas á diversas formalidades, y producen distintos efectos legales segun que se verifiquen en la plaza de Madrid, donde existe la Bolsa, ó en otro lugar donde no la haya. En las poblaciones donde no hay Bolsa, la contratacion sobre efectos públicos se regula por las leyes generales que rigen sobre los valores comunes de comercio, es decir, que se pueden comprar, vender, empeñar, cambiar, etc., sin más formalidades que las que exija cada uno de estos contratos, y las condiciones de los efectos, bien sean éstos al portador ó nominati-

vos. Lo que sucederá en el caso de que se vendan ó compren efectos públicos en una poblacion cualquiera que no sea Madrid, es que los contratantes quedarán sujetos á las leyes generales de la contratacion, y si los efectos han sido mal enajenados, los perderá el comprador, aunque haya tenido buena fé, si no pasó el tiempo suficiente para prescribir, porque no le servirán las garantías de la irreivindicacion que la ley de Bolsa concede á los que contratan con arreglo á ella en la plaza de Madrid, pues como ha dicho el Tribunal Supremo, el Real decreto de 8 de Febrero de 1854, referente á operaciones de Bolsa, no puede servir para regular los con-

tratos que se celebren en otro punto en que aquella no se halle establecida (1). Entiéndase bien que esta libertad para la contratacion, la tienen sólo los particulares; si un Tribunal, Corporacion ó Autoridad, tuviera que proceder á la venta de efectos públicos, lo haria indispensablemente con arreglo á la ley de Bolsa, valiéndose de exhorto ú oficio, para que la negociacion pudiera verificarse en Madrid (2).

Las operaciones sobre fondos públicos en la plaza de Madrid están sujetas á las reglas y principios que

---

(1) Sent. 21 Marzo 1862.

(2) Art. 399, Ley de Enjuiciamiento civil, y comentario al mismo, por Manresa y Reus,

vamos á examinar (1). La compra-venta necesita como requisitos generales los siguientes: 1.º Que se verifique en el local de la Bolsa. 2.º Que se celebre en los dias de reunion legal de la misma, que son todos excepto los de fiesta de precepto, miércoles, jueves y viernes Santo, dias de S. M. y 2 de Mayo. 3.º Que se celebren en la hora oficial de Bolsa, que es de dos á tres de la tarde. Y 4.º Que se haga precisamente con intervencion de los agentes de Bolsa. Los contratos y negociaciones

---

(1) La ley de 8 de Febrero de 1854 que habia sufrido grandes modificaciones por las leyes de la Revolucion, ha vuelto á ser restablecida en toda su fuerza y vigor por los decretos de 10 de Julio de 1874, y 12 de Marzo de 1875,

verificadas de otro modo son ineficaces en juicio; pero no por eso está prohibido á los comerciantes la contratacion á domicilio, fya sea directa entre sí, ó ya con intervencion de los corredores ó agentes que les permite el artículo 65 del Código de comercio (1).

La compra-venta de efectos públicos puede hacerse al contado ó á plazo. Los agentes son responsables del cumplimiento de las operaciones al contado, quedando á su arbitrio exigir de sus comitentes las garantías que á dichos agentes parezcan; mas en las ventas á plazo el agente no es más que un simple interme-

---

(1) Art. 9.º, Ley de 8 de Febrero 1851.

diario, limitándose su oficio á proponer la operacion en nombre de su comitente, quien será el único responsable de la negociacion (1).

En el mismo dia en que los agentes hayan concertado entre sí la compra-venta al contado, la sentarán en su libro manual, entregándose recíprocamente nota suscrita de la operacion concertada, entregando á sus comitentes una nota ó póliza firmada en que expresen los términos de la negociacion, y el nombre de los interesados si en ello consienten ó la naturaleza de la operacion lo exige (2). Además, si

---

(1) Arts. 15, 16 y 28, Ley de 8 de Febrero 1854.

(2) Arts. 17 y 18, Ley de 8 de Febrero 1854.



la negociacion recae sobre inscripciones de la deuda del Estado, ó sobre acciones nominativas de Bancos ú otros establecimientos autorizados para emitir efectos públicos, el agente vendedor debe entregar nota de su número al comprador, y éste á aquel otra con el nombre del sugeto á cuyo favor haya de hacerse la transferencia (1).

La compra-venta al contado deberá consumarse en el dia en que se celebre, ó lo más tarde en el tiempo que medie hasta la hora designada para la apertura de la Bolsa del dia inmediato, precediendo al efecto la entrega de las pólizas, las cuales

---

(1) Arts. 20 y 21, Ley de 8 de Febrero 1851.

volverán á manos de los agentes respectivos, despues de cambiados los efectos vendidos y el precio convenido. Para verificar lo trasferencia de inscripciones de la deuda del Estado ó acciones de Banco y demás establecimientos que puedan emitir efectos públicos, deberá el agente vendedor entregarlos antes de veinticuatro horas en la oficina ó establecimiento que corresponda, expresando el nombre del cesionario y las demás circunstancias necesarias, y responder además por término de tres años, de la identidad y capacidad de la persona del cedente y de la legitimidad del título, para lo cual firmará la nota de trasferencia, cuya nota, con el título, tendrá cuidado

de recoger el agente comprador (1).

En el caso de que la operacion al contado no se consumase oportunamente, el agente es responsable para con el otro agente ó la parte que se crea perjudicada, quienes tienen derecho, durante la reunion de la Bolsa en el dia inmediato, á dejar sin efecto la operacion, denunciándolo al otro agente y á la Junta sindical, ó á requerir su cumplimiento dirigiéndose á la misma Junta, la cual procederá en este caso, sin admitir excusa de ninguna especie, á la compra ó venta de los efectos por cuenta de la fianza del agente moroso, y si la fianza no fuere

---

(1) Arts. 18 y 21, Ley de 8 de Febrero 1854.

suficiente, alcanzará la responsabilidad á los demás bienes del agente, pero sin que sobre éstos pese la hipoteca especial y exclusiva á que está afecta la fianza (1).

En las operaciones á plazo, el agente es un simple intermediario, pero debe cuidar de que se cumplan las formalidades que exige la ley, negándose á intervenir en las negociaciones que no las reunan. Las ventas á plazo para que tengan valor legal, no pueden exceder de fin del mes en que se verifiquen, ó de fin del siguiente, y es indispensable que existan en poder del vendedor los títulos que se proponga vender,

---

(1) Arts. 19, 69 y 72, Ley de 3 de Febrero de 1854.

á cuyo efecto ha de entregar al agente nota firmada de su numeracion, la cual debe constar tambien en la póliza que suscribirán el comprador, vendedor y el agente intermediario. El vendedor no podrá reclamar el cumplimiento de la operacion si no presentare los títulos cuya numeracion expresa la póliza; pero no le servirá de excepcion contra el comprador el no tener ó no haber tenido los mismos títulos para eximirse de entregarlos, y de no hacerlo, será responsable como vendedor que no entrega la cosa vendida (1).

No quedaria completa la materia

---

(1) Arts. 26 al 30, Ley de 8 de Febrero de 1851.

de este capítulo, si no dijéramos algo sobre la *irreivindicacion* de los efectos públicos, asunto muy discutido por los tratadistas, y que ha motivado varias leyes y decretos, cuyas disposiciones vamos á extractar. Es un principio de derecho que el dueño de una cosa, mientras no pierda la propiedad de la misma por alguno de los medios legales, puede recobrarla de mano de cualquiera que la posea, si bien serán muy distintas las acciones que se ejerciten segun que el poseedor obre con buena ó mala fé. La reivindicacion es la facultad inherente al dominio, y por eso decian los antiguos, que las cosas donde quiera que estén, parece que claman

por su dueño. En las páginas anteriores hemos dicho que si de buena fé se compra un reloj robado, el dueño del reloj lo recuperará sin ocuparse de la buena fé del comprador, con tal que no haya pasado el tiempo necesario para que éste adquiriese legalmente el dominio, basado en esa misma buena fé y el justo título de la compra; de lo contrario será privado de la alhaja y sólo podría reclamar contra el que se la vendió.

Por la naturaleza de los efectos públicos y con el deseo de facilitar las transacciones sobre ellos, dice la ley que no estarán sujetos á reivindicacion los efectos al portador expedidos por el Estado, por las Corporaciones administrativas ó por las

Compañías autorizadas para ello, siempre que, con las *formalidades legales*, hayan sido negociados en Bolsa, donde la hubiere, y donde no, interviniendo en la operacion un Notario público ó un corredor de cambios (1); exceptuando el caso en que se pruebe que hubo mala fé de parte del comprador, y el propietario desposeido podrá ejercitar todas las acciones civiles y criminales que procedan contra las personas responsables de los actos que hayan motivado el despojo. El auxilio que las dependencias del Estado, las corporaciones administrativas y las compañías autorizadas para emitir efec-

---

(1) Ley de 29 Agosto 1873.



tos al *portador*, están obligadas á prestar á la autoridad en las investigaciones de que puedan ser objeto los mismos efectos, se entenderá siempre sin obstáculo alguno por su parte á la *libre circulacion*, y sin perjuicio del exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas á favor del portador. Tampoco podrán ser reivindicados los billetes de Banco sin que se pruebe la mala fé del poseedor (1).

De todo lo dicho resulta: que en los títulos de la deuda pública, billetes de Banco y los demás documentos de crédito expedidos al por-

---

(1) Ley de 30 de Marzo 1861 y Orden de 26 de Mayo 1873.

tador, se considera dueño legítimo de ellos al que los presente, cuya propiedad le será garantizada contra todo el mundo, incluso el dueño á quien le fueron robados ó se le perdieron, existiendo por parte del poseedor de dichos títulos buena fé, la cual se supone siempre que los haya comprado en regla, como no se pruebe de un modo concluyente lo contrario. Los riesgos que corren los valores al portador están compensados con las ventajas que obtienen sus tenedores de poder utilizarse de ellos, donándolos, enajenándolos, ó empeñándolos, siempre y en el acto que así convenga á sus intereses; pero todos los peligros de un robo ó extravío de títulos de la renta perpé-

tua pueden desaparecer, convirtiéndose dichos títulos en inscripciones *nominativas*, cuya cesion y venta no puede hacerse sólo por entrega, sino que son indispensables otros requisitos, que si bien garantizan la propiedad, dificultan mucho las operaciones (1).

---

(1) Art. 12, Ley 1.º Agosto 1851.



## TITULO VII.

### IDEA DE LA PERMUTA.

La permuta es un contrato por el cual los contrayentes se obligan á dar una cosa por otra, con tal que no sea dinero. De esta definicion se infiere, que en la permuta hay dos enajenaciones, cada una de las cuales reporta al que adquiere la diferencia que para él tiene la cosa que cede y el valor de la que recibe.

La permuta, como contrato bilateral, obliga á ambas partes á cumplir sus compromisos respectivos,

y si uno de los contrayentes entrega la cosa prometida, y el otro no quiere entregarla, puede el primero exigir, á su eleccion, que le devuelva aquella ó le indemnice de los daños y menoscabos que se le ocasionen (1).

La permuta puede convenirse empleando cualquiera de las formas que existen en derecho para los contratos; pero cuando se cambien bienes inmuebles, casas ó fincas, será indispensable otorgar escritura pública para poder inscribirla en el Registro de la propiedad, abonando

---

(1) Leyes 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, tit. 6.<sup>o</sup>, Part. 5.<sup>a</sup> En *Aragon* se puede alegar engaño ó error en las permutas para que se enmiende, lo que hemos visto que no tiene lugar en la compra-venta.

á la Hacienda los derechos establecidos para la compra-venta, y á este fin se presentará la escritura dentro de los plazos marcados al efecto.

Como por el cambio se trasfiere la propiedad, es claro que el peligro de la cosa entregada será del que la habia recibido como dueño; y el de la no entregada, será del que la debe recibir, porque su señor, como deudor de especie, pereciendo ésta se liberta de la deuda. Como en este contrato no se entrega dinero, sino cosa por cosa, ambos contratantes son considerados compradores en las que reciben, y vendedores en las que dan, y en caso de evicción, será considerado comprador el que judicialmente perdió la cosa, y ven-

dedor el que está obligado á indemnizar. Todo lo dicho respecto á los deberes y derechos de los compradores y vendedores, consecuencias del contrato, defectos, vicios ocultos de la cosa, y rescision por lesion, de que nos hemos ocupado al tratar de la compra-venta, es aplicable á la permuta.

Las permutas mercantiles se califican y rigen por las mismas reglas que hemos indicado sobre las compras y ventas, en cuanto éstas sean aplicables á las circunstancias especiales de este contrato en que no interviene el dinero sino en último caso, y como medio de igualar diferencias en el valor de los objetos cambiados.



## TITULO VIII.

### DE LA VENTA FORZOSA.

Ninguna persona puede ser privada de su propiedad sino por autoridad competente y por causa de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnizacion. Si no precediere este requisito, los jueces ampararán y en su caso reintegrarán en la posesion al expropiado (1).

Para que la expropiacion forzosa pueda tener lugar, se necesita:

---

(1) Art. 10, Constitucion de 1876.

1.º Declaracion de que la obra para que se hace es de utilidad pública. 2.º Declaracion de que es indispensable la enajenacion para la ejecucion de la obra. 3.º Justiprecio de lo que ha de enajenarse. Y 4.º Pago del precio de la indemnizacion (1).

Son obras de utilidad pública las que tienen por objeto directo proporcionar al Estado en general, á una ó más provincias, ó á uno ó más pueblos, cualesquiera usos ó disfrutes de beneficio comun, bien sean ejecutadas por cuenta del Estado, de las provincias ó pueblos, bien por compañías ó empresas particulares autorizadas competente-

---

(1) Ley 17 Julio 1836. R. D. 3 Febrero 1877.

mente. La declaracion de que una obra es de utilidad pública y el permiso para emprenderla serán objeto de una ley, siempre que para ejecutarla haya que imponer una contribucion que grave á una ó más provincias; en los demás casos serán objeto de una Real órden que se expedirá, previo el cumplimiento de ciertas formalidades. La declaracion de que es necesaria la enajenacion para la obra se hará por el Gobernador de la provincia en union con la Diputacion provincial, y en caso de no conformarse el dueño, decidirá el Gobierno, previos los informes oportunos, y contra la resolucion ministerial podrá intentarse la via contenciosa. Para el justiprecio de

la finca nombrará el propietario un perito y otro la Administracion, y ambos practicarán la tasacion, comunicándola al interesado para que manifieste su conformidad ó exponga agravios, en cuyo caso resolverá el Gobernador por sí, ó remitirá las reclamaciones con su informe á la Direccion de obras públicas (1).

En el caso de no ejecutarse la obra que dió lugar á la expropiacion, si el Gobierno ó el empresario resolviesen deshacerse del todo ó parte de la finca que se hubiese cedido, el respectivo dueño será preferido en igualdad de precio á otro cualquier comprador.

---

(1) R. D. 27 Julio 1853 y 3 Febrero 1877.

## ADVERTENCIA.

Por la extension que hemos dado á las materias de este tomo, suprimimos los

### FORMULARIOS Y CASOS PRACTICOS,

pero deben tenerse por reproducidos los que figuran en el tomo *El Préstamo*.

Cualquiera cuestion motivada por la compra-venta ó la permuta que no tuviere un procedimiento especial, se decidirá en juicio verbal, si el importe de la cosa vendida ó cambiada no pasare de mil reales; en juicio de menor cuantía, si llegare á tres mil; y en juicio de mayor cuantía si pasare de esa suma, siendo en este último caso indispensable que intervengan abogado y procurador.

El juicio de retracto tiene un procedimiento especial y necesita siempre de abogado y procurador. Tambien llamamos la atencion sobre el formulario para la venta de bienes de menores ó incapacitados que hemos puesto en el tomo *La Tutela y la Curatela*.



## INDICE.

—

	<u>Págs.</u>
<b>Título I.</b> —Idea de la compra-venta.	5
<b>Título II.</b> —De los requisitos esenciales de la compra-venta.....	9
Cap. I.—De las personas que pueden comprar y vender.....	9
Cap. II.—Del consentimiento.....	15
Cap. III.—Cosas que pueden comprarse y venderse.....	23
Cap. IV.—Del precio.....	30
<b>Título III.</b> —De las formas del contrato.....	35
Cap. I.—De la forma del contrato...	36
Cap. II.—De las arras.....	45
Cap. III.—De los pactos que suelen intervenir en la compra-venta....	50
Cap. IV.—De las subastas.....	59
<b>Título IV.</b> —Efectos jurídicos de la compra-venta.....	67
Cap. I.—Obligaciones del vendedor..	68
Cap. II.—Obligaciones del comprador	85
Cap. III.—Del dominio de las cosas vendidas dos veces.....	90

Cap. IV.—De las ventas en nombre ó con dinero ageno.....	96
Cap. V.—De las pérdidas y aumento de las cosas vendidas.....	98
Cap. VI.—De la rescision de la venta.	109
<b>Título V.—Del tanteo y de los retractos.....</b>	<b>123</b>
Cap. I.—Del derecho de tanteo.....	125
Cap. II.—Del retracto de parientes..	128
Cap. III.—Del retracto de condueños.	138
Cap. IV.—Del retracto convencional.	142
<b>Título VI.—De la compra-venta mercantil.....</b>	<b>151</b>
Cap. I.—De las compras y ventas mercantiles.....	153
Cap. II.—De los derechos y obligaciones que nacen de las compras y ventas mercantiles.....	155
Cap. III.—De la venta de créditos....	169
Cap. IV.—De la compra venta de efectos públicos.....	177
<b>Título VII.—Idea de la permuta..</b>	<b>197</b>
<b>Título VIII.—De la venta forzosa.</b>	<b>201</b>
Advertencia.....	205



LIBRERÍA DE VICTORIANO SUAREZ,  
Jacometrezo, 72, Madrid.

---

EXTRACTO DEL CATÁLOGO.

*Los precios indicados en primer término son para Madrid, y los segundos para provincias, francos de porte.*

- Abad.** (El) Novela escrita en inglés por Sir Walter Scott, y traducida libremente al castellano por D. Francisco Alejandro Fernel; 3 tomos, 8.º, 46 y 48 rs.
- Album de la mujer.** Colección de bellísimos trabajos de las principales escritoras españolas y de D. Juan Tomás Salvany, dedicado al bello sexo; un tomo, 8.º mayor, 6 y 8 rs.
- Amar con poca fortuna.** Novela fantástica, en verso, por D. Gregorio Romero Laraña; un tomo, 4.º, 46 y 48 rs.
- Antepasados de Adán.** (Los) Historia del hombre fósil, por Víctor Meunier, traducción de A. García Moreno; un tomo, 40 y 42 rs.
- Apuntes histórico-contemporáneos,** por don Enrique de Lazeu.  
Contiene:—I. De 1827 á San Carlos de la Rápita. Historia del carlismo —II. Carrera política de D. Juan de Borbon, como Pretendiente.—III. Causas que produjeron la

- sumision del Pretendiente á la reina Doña Isabel II: venida de Amadeo de Saboya: nueva guerra civil, etc., etc.; 20 rs.
- Arte cristiano** (El) en España, por J. D. Passavant, director del Museo de Francfort, traducida directamente del aleman y anotada por Cláudio Boutelou; un tomo, 8.º, 1¼ rs.
- Aránzazu**, leyenda escrita sobre tradiciones vascongadas, por S. Manteli, con un preliminar de R. Becerro de Bengoa; un tomo, 4.º, 12 y 1¼ rs.
- Cartas** (veintiseis) al señor marqués de Valdegamas, en contestacion á los veintiseis capítulos de su ensayo sobre el catolicismo, el liberalismo y el socialismo, por don Nicomedes M. Mateos; 4 y 5 rs.
- Caza mayor**: juguete cómico, en un acto y en prosa, original de D. José María Anguita y Saavedra; ¼ rs.
- Ciencia de la religion**, (La) por Máximo Müller, profesor de la Universidad de Oxford, version castellana, con un prólogo de García Moreno, doctor de Filosofía; un tomo, 8.º, 8 y 10 rs.
- Clave del Derecho**, (La) ó síntesis del Derecho romano, conforme á los antiguos textos conocidos y los recientemente descubiertos, por M. Ortolan; traducida al castellano por el doctor D. Fermin de la Puente y Apecechea, catedrático de jurisprudencia en la Universidad de Sevilla: 1845; un tomo, 8.º, 8 y 9 rs.

- Coleccion** de los artículos de *La Esperanza*, sobre la historia del reinado de Carlos III en España, por D. Antonio Ferrer del Rio. Tercera edicion; un tomo, 4.º, 8 rs.
- Colonizacion** en la Historia, (La) por Rafael M. de Labra, profesor de Derecho internacional de la Institucion libre de enseñanza de Madrid; 2 tomos, 8.º, 24 y 28 rs.
- Conferencias** del padre Félix en la santa iglesia metropolitana de Nuestra Señora de París, durante la Cuaresma del año de 1868, traducidas por la redaccion de *La Esperanza*; 4 rs.
- Cruz** de Quirós. (La) Leyendas nacionales, por D. Manuel Fernandez y Gonzalez; 8 rs.
- Cuatro estaciones.** (Las) Poesías, por Eduardo Bustillos; 14 y 16 rs.
- Cuestion** universitaria. Documentos coleccionados, por M. Ruiz de Quevedo, referentes á los profesores dimisionarios y suspensos.
- Gonzalez de Linares.—Calderon (don Laureano).—Giner (D. Francisco).—Salmeron.—Azcarate.—Andrés Montalvo.—Castelar.—Montero Rios.—Figuerola.—Moret.—Val.—Mesias.—Muro.—Varela de la Iglesia.—Calderon (D. Salvador).—Soler (don Eduardo).—Giner (D. Hermenegildo). Madrid, 1876; un tomo, 8 y 10 rs.
- De Madrid á Lisboa**, (Impresiones de un viaje) por D. Nicolás Diaz y Perez; un tomo, 4.º, con el mapa de España y Portugal, 20 reales.

- Derecho canónico**, dividido en tres tratados por el Dr. D. Nicolás del Paso y Delgado, rector de la Universidad de Granada; 2 tomos, 4.º, 84 y 88 rs.
- Derecho público (El) y la Europa moderna**, por el vizconde de la Gueronniere, traducida al castellano por el conde de Fabraquer, vizconde de San Javier, abogado; un tomo, 4.º, 24 y 28 rs.
- Diccionario gallego**, el más completo en términos y acepciones de todo lo publicado hasta el día con las voces antiguas que figuran en códigos, escrituras y documentos antiguos, etc., etc., por D. Juan Cuveiro Piñol; un tomo, 4.º, 20 y 22 rs.
- Diccionario de agricultura teórico-práctica, económica, de medicina doméstica y veterinaria del abate Rozier**, traducido y aumentado por el Excmo. Sr. D. Juan Alvarez Guerra; 13 tomos, 4.º, 160 y 200 rs.
- Digesto romano-español**, compuesto en latín para uso de los juristas, por D. Juan Sala: traducido al castellano y adicionado con las últimas variantes del Derecho nacional, por los licenciados D. Pedro Lopez Clarós y D. Francisco Fábregas del Pilar, abogados del Colegio de Madrid; 2 tomos, 4.º mayor, 60 rs.
- Discursos históricos de la muy noble y muy leal ciudad de Murcia y su reino**, con 153 escudos de armas que forman el verdadero nobiliario, por Francisco Cascales. Tercera edición; un tomo, folio, 70 y 74 rs.

- Doctor Lañuela.** Episodios sacados de las Memorias inéditas de un tal Josef, por don Antonio Ros de Olano; un tomo, 4.º, 42 rs.
- Documentos internacionales** del reinado de doña Isabel II desde 1842 á 1868. Coleccion publicada de órden del Sr. Ministro de Estado, con un discurso preliminar, por D. Florencio Janer; un tomo, 4.º, 40 rs.
- Ecos nacionales y cantares,** con traducciones al portugués, aleman, inglés, italiano, catalan, gallego, polaco y provenzal, por Ventura Ruiz Aguilera. Quinta edicion; un tomo, 4.º, 24 y 28 rs.
- Elegias y armonías,** rimas varias, con traducciones al francés, italiano, aleman, polaco y gallego, por Ventura Ruiz Aguilera. Tercera edicion. Madrid, 1873; un tomo, 4.º, 18 y 20 rs.
- El espadin del Guardia de Corps.** Cuento de antaño, por Alfredo Gonzalez Pitt; un tomo, 8.º, 4 y 5 rs.
- El sacerdote, la mujer y la familia,** por Michelet, traduccion de A. Abella; un tomo, 8.º, 42 y 44 rs.
- El Self-government y la monarquía** doctrinaria, por Gumersindo de Azcárate, ex-catedrático de la Universidad de Madrid y profesor en la Institucion libre de enseñanza; un tomo, 8.º, 44 y 46 rs.
- Enfermedades de las mujeres,** (Tratado elemental de las) por el Dr. A. Elleaume, laureado por la Academia imperial de Medicina, fundador de la clínica de enferme-

dades de la mujer, de París, traducido por D. Rafael Rodríguez Mendez; un tomo, 4.º, con grabados, 50 rs.

**Epagathus** ó los mártires de Lyon. Escenas de la vida cristiana en el siglo II, por Eduardo de Villeneuve; un tomo, 8.º, 8 y 9 rs.

**Estadística**, (Curso de) por D. Fábio de la Rada y Delgado, doctor en Derecho civil y canónico y catedrático de Derecho romano en la Universidad de Granada. Segunda edición; un tomo, 8.º, 46 rs.

**Estafeta de Palacio**. (La) Historia del último reinado, cartas trascendentales, por D. Ildefonso Antonio Bermejo; 3 tomos, 4.º mayor, 188 y 198 rs.

**Estudios sobre sistemas penitenciarios**. Lecciones pronunciadas en el Ateneo de Madrid, por Francisco Lastres. Madrid, 1875; un tomo, 46 rs.

**Estudios prácticos administrativos, económicos y políticos**, por D. Ventura Díaz, ex-consejero real; 2 tomos, 4.º, 40 rs.

**Filosofía de la guerra**, por el marqués de Chambray, traducida de la tercera edición, por D. Joaquin Perez de Rozas. Madrid; un tomo, 8.º mayor, 40 rs.

**Fisiología de las pasiones**, por Ch. Letourneau; un tomo, 8.º mayor, 10 y 12 rs.

**Flores de invierno**. Cuentos, leyendas y costumbres populares, artículos, por Federico de Castro; 44 rs.

**Gramática parda**. (La) Drama en cinco actos, en prosa, por D. José Galofre; 4 rs.

- Granada** y sus monumentos árabes, por don José y D. Manuel Oliver Hurtado, individuos de número de la Real Academia de la Historia; un tomo, 4.<sup>o</sup>, con planos, 48 y 52 reales.
- Grandes miserias.** (Las) Historia de dos crímenes (dramas ocultos de Madrid), por Ernesto García Ladevese; 4 y 5 rs.
- Granos** de arenas. Poesías de D. Luis Montoto, precedidas de dos cartas de D. Gonzalo Segovia y Ardizone y D. Ramon Campoamor; 8 y 10 rs.
- Guía** del plantelista ó instrucciones generales para el establecimiento y cultivo de planteles, por D. Vicente Candel y Arandes. Valencia, 1876; un tomo, 8.<sup>o</sup>, con láminas, 12 y 14 rs.
- Guía** del contratista de obras y servicios públicos. Contiene la legislación vigente en los contratos administrativos, con notas y aclaraciones y el procedimiento contencioso que pueden originar, por Márcos y Bausá; un tomo, 12 y 14 rs.
- Hechicería** rubia. (La) Drama parisien, por Javier de Montepin, traducida al castellano por Orteiza y Barinaga; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 8 y 40 rs.
- Historia** y juicio crítico de la escuela poética sevillana en los siglos XVIII y XIX. Memoria escrita por D. Angel Lasso de la Vega y Argüelles, premiada por la Real Academia de Sevilla; 2 tomos, 4.<sup>o</sup>, 40 y 48 reales.

- Historia filosófica de la instruccion pública de España, desde sus primitivos tiempos hasta el dia, por el licenciado D. J. M. Sanchez de la Campa; 2 tomos, 4.º, 40 rs.**
- Historia de la contrarevolucion de Inglaterra bajo Cárlos II y Jacobo II, escrita en francés por el ilustre Armand Carrel; un tomo, 8.º, 8 y 9 rs.**
- Hombre segun la ciencia. (El) Su pasado, su presente, su porvenir, ó sea ¿de dónde venimos? ¿quiénes somos? ¿á dónde vamos? por el Dr. Luis Büchner. Obra ilustrada con numerosos grabados. Un tomo, 8.º mayor, 46 rs.**
- Indios caribes. (Los) Memorias interesantes de Venezuela, por R Lopez Borreguero; 2 tomos, 8.º, 12 y 14 rs.**
- Jardinero (El) de los salones ó arte de cultivar las flores en las habitaciones, en las ventanas y en los balcones, por Isabeau; version del francés al castellano, por don José Brun y Pages; un tomo, 8.º, con grabados, 10 y 12 rs.**
- Jerusalen. La Semana Santa; apuntes histórico-religiosos de D. Antonio Bernal de O'Reilly; un tomo, 8.º, 8 rs.**
- Juicio crítico del drama D. Francisco de Quevedo de D. E. Florentino Sanz, por Fermin Herranz; 2 y 3 rs**
- Las doctrinas fundamentales reinantes sobre el delito y la pena en sus interiores contradicciones, por Cárlos David Augusto Röder, traduccion del aleman, por Francisco**



Giner. Tercera edicion, revisada y corregida por el autor y aumentada con una Memoria del mismo sobre la reforma del sistema penal español; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 12 y 14 reales.

**Las faltas.** Ensayo sobre los hechos que son objeto del libro III del Código penal de España, comentados y clasificados para facilitar su inteligencia y aplicacion práctica, por D. Manuel Saleta y Jimenez, abogado del ilustre Colegio de Madrid: 1868; un tomo, 8.<sup>o</sup>; 8 rs.

**Libro de las sátiras.** Comprende: sátiras; la Arcadia moderna; grandezas de los pequeños; epigramas y letrillas; varias fábulas y moralejas, por Ventura Ruiz Aguilera: segunda edicion; un tomo, 4.<sup>o</sup>, 18 y 20 rs.

**Libro de la vida (El) ó las revelaciones de un centenario sobre la longevidad, y los necesarios datos históricos y estadísticos referentes á la extension de la vida humana, con el resúmen de los cálculos en que se fundan las probabilidades de mayor ó menor duracion de la misma, y los precedentes relativos á sus épocas criticas y á sus períodos naturales, orgánicos y sucesivos de existencia,** por D. Luis Corsini. Madrid, 1876; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 6 rs.

**Manigua.** (En la) Diario de mi cautiverio, por Antonio del Rosal, seguido del folleto *Los Mambises*; 12 y 14 rs.

**Manual de quintas,** reformado en 1877, por D. Mauricio Aparicio, redactor de *El Con-*

*sultor de los Ayuntamientos*; un tomo, 4.º, 12 y 13 rs.

**Materialismo** contemporáneo. (El) Contiene:—1.º La filosofía en Alemania despues de Hegel.—2.º Exposicion del sistema de Büchner.—3.º Crítica de este sistema. De la materia en general.—4.º La materia y el movimiento.—5.º La materia y la vida.—6.º Las generaciones espontáneas.—7.º La materia y el pensamiento.—8.º El materialismo en Francia. M. Viardot, por P. Janet, version española del Dr. Aguilar y Lara. Valencia, 1877; un tomo, 8.º, 40 rs.

**Memoria** acerca del mosaico romano descubierto en la heredad llamada Torre de Bellloch, sita en el llano de Gerona en 1876; un tomo con una grande lámina, 16 y 18 reales.

**Memoria** sobre la teoría y fabricacion del acero en general y de su aplicacion á las armas blancas, por los coroneles graduados capitanes de artillería D. Cláudio del Fraxuo y D. Joaquin de Bouligny, profesor y ayudante de la clase de ciencias naturales del Colegio nacional de Artillería; un tomo, 4.º, con 11 láminas, 24 rs.

**Memoria** sobre el estado de la agricultura en la provincia de Madrid y mejoras convenientes para su desarrollo, por el ingeniero agrónomo D. Eduardo Abela y Sainz de Andino, precedida del informe redactado por el Sr. D. Carlos A. de Castro y Franganillo, vocal de la Junta provincial de

- Agricultura, Industria y Comercio. Madrid, 1876; un tomo, 4.<sup>o</sup>, 24 rs.
- Memorias** sobre las islas africanas de España, Fernando Póo y Annobon, premiadas por la Sociedad Económica Matritense, por D. José de Moros y Morellon, catedrático de náutica, etc.; 6 rs.
- Ministros** en España (Los) desde 1800 á 1869. Historia contemporánea, por uno que siendo español no cobra del presupue to. Segunda edicion; 3 tomos, 4.<sup>o</sup>, con láminas, 80 rs.
- Miscelánea** americana: escritos publicados en la América meridional sobre política, administracion, filosofía, artes, literatura, costumbres, etc., por Luis Ricardo Fors. Madrid, 1872; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 10 y 12 rs.
- Mujeres** de la revolucion, (Las) por J. Michelet; traduccion y prólogo de D. Francisco Cañamaque; 10 y 12 rs.
- Mujeres** sábias y mujeres estudiosas, por Monseñor Dupanloup, obispo de Orleans, traduccion de María de la Peña. Segunda edicion; 4 y 5 rs.
- Mujer** española. (La) Estudios acerca de su educacion y sus facultades intelectuales, por la señora D.<sup>na</sup> María Concepcion Jimeno, precedidos de una carta-prólogo del académico Excmo. Sr. D. Leopoldo Augusto de Cueto; un tomo, 4.<sup>o</sup>, 10 y 12 rs.
- Nacimiento** de un pueblo, (El) por E. Pelletan, traducido por Estéban Hernandez y Fernandez; un tomo, 10 y 12 rs.

- Odio de una mujer.** (El) Novela de costumbres, por D.<sup>a</sup> Patrocinio de Biedma; 4 y 5 rs.
- Oro y oropel.** Poemas, leyendas y poesías, por D. Vicente de Arana; un tomo, 8.<sup>o</sup> mayor, 16 y 18 rs.
- Osa de Andara.** (La) Estudio psicológico, por Joaquin Juste y Garcés; 4 y 5 rs.
- Páginas sangrientas.** Coleccion de romances, escritos sobre episodios de la guerra civil, por Alejandro Benisia y Manuel Corchado, con los retratos de Cabrinety, cura Santa Cruz, general Castillo, Moriones, marqués del Duero, Primo de Rivera, Schmidt, súbdito prusiano, comisionados carlistas, etc., etc.; un tomo, 4.<sup>o</sup>, 8 y 10 rs.
- ¡Para usted!** Picadura literaria. Cuadro de costumbres, por Constantino Gil; 6 rs.
- Pepe-hillo.** Memorias de la España de pan y toros, por Julio Nombela; 2 tomos, 4.<sup>o</sup>, con láminas, 40 rs.
- Piel de zapa,** (La) por H. de Balzac, version de D. Ramon Ortega y Frias; 2 tomos, 8.<sup>o</sup>, 8 y 10 rs.
- Pintura del amor conyugal,** considerado en el estado de matrimonio, por M. Venette, doctor de medicina, catedrático de anatomía, traducida de la 87 edicion por don Demetrio San Martin; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 12 y 14 rs.
- Poemas de lord Byron,** con notas aclarativas, adiciones y comentarios; un tomo, 8.<sup>o</sup> mayor, 12 rs.
- Poesías de D. Gregorio Romero Larrañaga,**

publicadas bajo los auspicios del Liceo artístico y literario de Madrid: 1844; un tomo, 4.º, 16 rs.

**Poesías** de D. Francisco Gonzalez Elipe; un tomo, 8.º, 8 rs.

**Policía urbana** (Manual de) Esta obra comprende, en su mayor amplitud, cuanto se relaciona con la policía de abastos, la urbana propiamente dicha, la de construcciones, las obras municipales, etc., toda la legislación y la jurisprudencia dictada para el régimen de esos diversos ramos, gran número de reglamentos y bandos nuevos de buen gobierno para regularizar todos los servicios de la policía local, y como complemento un extenso proyecto de ordenanzas municipales, por D. Fermin Avella. Madrid, 1877; un tomo, 4.º, 20 y 22 rs.

**Póstumo el trasmigrado.** Historia de un hombre que resucitó en el cuerpo de su enemigo, por Alejandro Tapia y Rivera; 8 rs.

**Principios constitucionales** aplicados al proyecto de ley fundamental, presentado á las Córtes por la Comision nombrada al efecto, por D. Juan Donoso Cortés. Madrid, 1837; ¼ rs.

**Problemas de la naturaleza**, (Los) por Augusto Langel; un tomo, 8.º mayor, 8 reales.

**Pueblo andaluz**, (El) sus tipos, sus costumbres, sus cantares, redactado en verso y prosa por la Sra. Fernan-Caballero, y los Sres. D. José Zorrilla, D. E. Asquerino,

D. E. de Cisneros y otros; un tomo, 8.º, 8 y 9 rs.

**Recopilacion** de las leyes, reales órdenes y circulares de la contribucion de inmuebles, culttvo y ganadería, por la redaccion de *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados municipales*; un tomo, 4.º, 12 y 13 reales.

**Roma** subterránea. Novela escrita en francés por Cárlos Didier, traducida al castellano é ilustrada con 16 grabados; un tomo, 4.º, 8 rs.

**Ruinas** (Las) de Sancho el Diablo, traduccion de D. Juan de Ariza; un tomo, 8.º, 2 y 3 rs.

**Sacerdote**, (El) la mujer y la familia, por J. Michelet, traduccion de A. Abella; un tomo, 12 rs.

**Salivilla**. (El Guripa) Novela de costumbres, por Andrés Ruigomez; un tomo, 8.º, 6 y 7 rs.

**Salud de los niños**. (La) Manual de higiene de los niños y tratamiento homeopático de las enfermedades de los mismos, para uso de las familias, por D. Juan Mañá, médico-cirujano homeópata; 5 rs.

**Salud de las madres de familia**. (La) Manual de higiene de las mujeres y tratamiento homeopático de las enfermedades de las mismas durante la maternidad, para uso de las familias, por D. Juan Mañá, médico-cirujano homeópata; 4 y 5 rs.

**Secreto del Doctor**, (El) por Víctor Perceval,

version española de Eduardo Saco, y el Viejecito de Batignoles, por Emile Gaborian, traducido por Manuel María Fernandez y Gonzalez; 6 y 7 rs.

**Siria y el Líbano**, por D. Manuel J. Quintana; 46 y 48 rs.

**Teoría de la tentativa y de la complicidad**, ó del grado en la fuerza física del delito; vertida al castellano, con prólogo y notas por D. Vicente Romero Giron, abogado; un tomo, 4.º, 24 y 28 rs.

**Torneo de Huesca (El) ó los hermanos**, por Baldon: novela caballeresca del tiempo del rey D. Pedro I de Aragon, original de don Tomás Valls y Rodriguez; un tomo, 4.º, 46 y 20 rs.

**Tragedias catalanas**, por Víctor Balaguer. Contiene: Muerte de Aníbal.—Saffo.—Coriolano.—Sombra de César.—Fiesta de Tibúlo.—Muerte de Neron.—Ultima hora de Colon.—Tragedia de Livia; un tomo, 42 y 44 rs.

**Tratado de los sofismas**, sacado de los manuscritos de Jeremías Benthan, por Dumont; 42 y 44 rs.

**Tratado de la prueba en materia criminal**, ó exposicion comparada de los principios en materia criminal y de sus diversas aplicaciones en Alemania, Francia, Inglaterra, etc., por C. J. A. Mittermaier, traducida al castellano con un apéndice sobre legislacion criminal de España, relativa á la prueba: 1877; un tomo, 4.º, 24 y 28 rs.

- Un conde condenado.** Novela de costumbres, original de la Srta. D.<sup>a</sup> Margarita Vanhalen; un tomo, 40 rs.
- Un millon de verdades.** Revista política y social, en verso, por D. M. P. y G.; un cuaderno, 2 rs.
- Utilisima** recopilacion de leyes vigentes, gubernativas, administrativas y judiciales, por D. Antonio Martinez Aranda, licenciado en Derecho civil y canónico y juez de primera instancia. Madrid, 1877; un tomo, 46 y 48 rs.
- Viaje** al país de los elefantes, por Luis Jocolliot, traducido al castellano por el vizconde de San Javier; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 4 y 5 rs.
- Viaje** al fondo de mi tintero. Coleccion de cuentos y artículos literarios, por D. Andrés Ruigomez; 4 y 5 rs.
- Vida** íntima de los romanos, por Friedl Aender; un tomo, 8.<sup>o</sup>, 40 y 42 rs.

---

## EN PRENSA.

**Poesías** de D. José Zorrilla, leídas en el Ateneo de Madrid.

Esta casa servirá cuantos pedidos se le dirijan concernientes al ramo de librería, siempre que á los mismos se acompañe su importe, dirigiéndose á Victoriano Suarez, Ja-cometrezo, núm. 72, librería, Madrid.

---



## REVISTA CONTEMPORÁNEA:

Madrid: Pizarro, 15. || Paris: 49 rue Richer.

---

Esta importante publicacion ofrece á sus lectores un completo cuadro del movimiento intelectual en Europa y América; y los trabajos que publica se deben á los más distinguidos escritores de España y del extranjero.

### PRECIOS DE SUSCRICION.

*Madrid:* Un mes. . . . . 10 rs.

*Provincias:* Trimestre. . . . . 32 »

## JURISPRUDENCIA POPULAR.

Esta coleccion se compondrá de los tomos siguientes.

*Publicados:* El Matrimonio.—El Testamento y la Herencia.—El Arrendamiento y el Desahucio.—La Pátria Potestad.—La Tutela y la Curatela.—El Préstamo.—La Compra-venta.

*Está en prensa:* Las Servidumbres.

*Próximos á publicarse:* El Dominio y la Posesion.—Los Modos de adquirir.—Las Vinculaciones.—La Donacion y la Prescripcion.—Los Censos y Forros.—El Legado, las Mejoras y la Reserva.—Los contratos en general.—La Sociedad.—El Mandato.—La Hipoteca.—La Fianza y la Prenda.—El Depósito.