

el escrito se haya extendido y que nada le falte: hasta entónces no hay más que un proyecto, que un pacto no obligatorio (1).

Respecto de las arras: los romanos llamaban de esta manera una cierta suma, áun á veces cualquier otro objeto, por ejemplo, un anillo (*annulus*), que una de las partes, regularmente el comprador, daba á la otra, como señal y prueba de la conclusion del contrato (2). La suma así dada á título de arras por el comprador era como una parte dada á cuenta del precio convenido, de tal manera que no le quedaria ya más que pagar lo restante (3): de aquí procede, segun Varron, el origen de la palabra *arras* (4). El principio del derecho anterior á Justiniano acerca de este punto era el que nuestro texto enuncia en su primera frase, tomándolo siempre de la Instituta de Gayo (5), y que el mismo jurisconsulto expresaba en otro lugar de esta manera: «*Quod sæpe arrhar nomine pro emptione datur, non eo pertinet, quasi sine arrha conventio nihil proficiat; sed ut evidentiùs probari possit convenisse de pretio*» (6). Así las arras no eran más que un signo y una prueba de la conclusion del contrato. Las partes, sin embargo, podian, por convencion particular, añadirle algun otro carácter, como en el ejemplo que cita Scévola, en que el comprador conviene en que si no hubiese pagado lo restante del precio en el tiempo determinado perderá las arras (*ut arrham perderet*), y la venta será nula (7). — En este punto introdujo Justiniano tambien una innovacion bien notable, cual es que en todos los casos en que se trate de una venta hecha, ya por escrito ó ya sin escrito (*sive in scriptis, sive sine scriptis venditio celebrata est*), cuando se han dado arras, y aunque las partes no hayan en este particular convenido en nada (*licet non sit specialiter adjectum, quid super iisdem arrhis non procedente contractu fieri oporteat*), el comprador, perdiendo las arras, ó el vendedor, restituyéndolas con el doble, pueden separarse de la venta. Así las arras mudan completamente de carácter: en vez de ser un signo de conclusion definitiva, son un medio de

(1) Cod. 4. 21. *De fide instr.* 17. const. de Justinian.

(2) Dig. 19. 1. *De actionibus empti et venditi*, 11. § 6. f. Ulp.

(3) Dig. 18. 3. *De lege commissoria*, 8. f. Scévola.

(4) VARRON. *De lingua latina*, lib. 4: «*Arrabo sic dicta, ut reliquum reddatur. Hoc verbum Græco ἀρραβών. Reliquum, ex eo, quod debitum reliquit.*»

(5) Gay. Com. 3. § 139.

(6) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 35. pr. fr. de Gay.

(7) Dig. 18. 3. *De lege commissoria*, 8. f. Scévola. — Tambien en el Código. 4. 54. *De pactis in empt.* 1, const. de Antonin.

retractacion. Cualquiera que sea el esfuerzo que se haya hecho para entender la constitucion de Justiniano en un sentido restrictivo y sólo respecto de las ventas realizadas por escrito, las expresiones de ella son demasiado precisas para que se pueda racionalmente poner en duda la generalidad de la innovacion (1). Las expresiones de nuestro texto, que dice, hablando de las ventas hechas sin escrito: «*Nihil a nobis in hujusmodi venditionibus innovatum est*», deben, pues, entenderse como refiriéndose únicamente á lo que concierne al efecto del consentimiento, y de ningun modo al carácter de las arras.

Del objeto de las obligaciones en el contrato de venta.

Como hay en la venta dos órdenes distintos de obligaciones, las del vendedor y las del comprador, hay tambien dos objetos principales, pero distintos de estas obligaciones: la cosa vendida, por parte de uno; y el precio, por parte de otro. Sin cosa vendida ó sin precio convenido no hay venta: «*Nec emptio nec venditio sine re que veneat potest intelligi*», dice Pomponio (2): «*Nulla emptio sine pretio esse potest*», dice nuestro texto en el párrafo que va á seguir.

Toda cosa, en general, puede ser vendida, á excepcion de las que se hallan fuera del comercio, es decir, las que no son susceptibles de estar ó de circular entre las cosas propias de los hombres. «*Omnium rerum, quas quis habere, vel possidere, vel persequi potest, venditio recte fit, quas vero natura, vel gentium jus, vel mores civitatis commercio exuerunt, earum nulla venditio est*» (3). Así las cosas corpóreas ó las incorpóreas, como un derecho de servidumbre (4), un derecho de crédito (5); cosas particulares (*res singulares*), ó de universalidad (*rerum universitas*), como un rebaño, un peculio ó una herencia; cuerpos ciertos (*species*), ó cosas de género (*genus*): todo esto puede venderse. Lo mismo sucede con la cosa de otro: «*Rem alienam distrahere quem posse: nulla dubitatio est*» (6); porque esta circunstancia de que la cosa pertenezca

(1) Cod. 4. 31. *De fide instrument.* 17. const. de Justinian.

(2) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 8. f. de Pomp.

(3) Ib. 34. §§ 1 y 2. f. Paul.; 6. pr. f. Pomp.

(4) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 80. § 1. f. Labeon.

(5) Dig. 18. 4.; y Cod. 4. 39. *De hereditate vel actione vendita*.

(6) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 28. f. Ulp.

á otro no impide al vendedor contraer con motivo de dicha cosa todas las obligaciones constitutivas de la venta. En fin, lo mismo sucede con las cosas no sólo presentes, sino áun futuras ó inciertas: por ejemplo, los frutos, el producto de una pesca ó de una caza. Acerca de esto es preciso distinguir cuál ha sido la intencion de las partes: si han querido que la venta tuviese sólo lugar en el caso en que alguna cosa fuese cogida y para sólo esta cosa, como, por ejemplo, si han fijado el precio á tanto por cabeza ó pieza de pescado ó caza: hay entónces, segun la expresion usada por los doctores, compra de una cosa esperada, *rei sperata emptio*; ó bien si la venta debe subsistir, cualquiera que sea el resultado, y áun cuando nada se cogiese: por ejemplo, si se ha fijado un precio alzado por todo el producto de la pesca ó de la caza. Hay entónces, segun los términos de los jurisconsultos romanos, un golpe de dado (*alea*), la compra de una esperanza (*spei emptio*): y si ni la pesca ni la caza no han producido nada, subsiste, sin embargo, la venta; y entónces dice en cierto modo Pomponio, aunque con bastante inexactitud, que hay una venta sin cosa vendida (1).

I. Pretium autem constitui oportet, nam nulla emptio sine pretio esse potest. Sed et certum esse debet: alioquin si inter aliquos ita convenerit, ut quanti Titius rem aestimaverit, tanti sit empti, inter veteres satis abunde hoc dubitabatur, sive constat venditio sive non. Sed nostra decisio ita hoc constituit, ut quotiens sic composita sit venditio: QUANTI ILLE AESTIMAVERIT, sub hac conditione stare contractus: ut, si quidem ipse qui nominatus est pretium definierit, omnimodo secundum ejus aestimationem et pretium persolvatur et res tradatur, et venditio ad affectum perducatur, emptore quidem ex empto actione, venditore ex vendito agente. Sin autem ille qui nominatus est, vel noluerit vel non potuerit pretium definire, tunc pro nihilo esse venditionem, quasi nullo pretio statuto. Quod jus,

1. Es preciso que haya un precio convenido, porque no puede haber venta sin precio. Además, el precio debe ser determinado. Pero si las partes han convenido que la cosa sea vendida al precio que estime Ticio, era para los antiguos una duda grave y frecuentemente debatida, saber si en este caso hay ó no venta. Hemos decidido por nuestra constitucion, que siempre que la venta fuese concebida en estos términos: AL PRECIO QUE TAL PERSONA ESTIME, el contrato existirá bajo esta condicion: que si la persona nombrada determina el precio en absoluta conformidad á su estimacion, el precio deberá ser pagado, la cosa entregada, y la venta llevada á efecto, teniendo el comprador la accion de compra, y el vendedor la accion de venta. Si al contrario, el que ha sido nombrado no quiere ó no puede determinar el precio, la venta será nula, por faltar la constitucion de precio. Y aprobado por nos este de-

(1) Dig. 18. 1. f. De contrah. empt. 8. f. Pomp. « Aliquando tamen et sine re venditio intelligitur: veluti cum quasi alea emitur.

cum in venditionibus nobis placuit, non est absurdum et in locationibus et conductionibus trahere.

recho para las ventas, es conforme á razon extenderlo á los arrendamientos.

El precio debe ser cierto (*certum*), es decir, determinado por la convencion misma de las partes: ya de una manera absoluta, como, por ejemplo, cien escudos de oro, *centum aureos*; ya con relacion á una cantidad determinada, como, por ejemplo, el mismo precio en que tú la has comprado, *quanti tu eum emisti*; ó bien, todo el dinero que tengo en mi bolsa, ó en mi cofre, *quantum pretii in arca habeo* (1). Se ve en este último ejemplo que nada impide que el precio tenga algo de aleatorio.—El precio no será cierto, si en vez de hallarse convenido entre las partes, se deja al arbitrio de una de ellas, como, por ejemplo: Lo que tú quieras, lo que creas justo, lo que tú estimes, «*quanti velis, quanti æquum putaveris, quanti aestimaveris, habebis emptum*»; semejante venta sería imperfecta (2). Lo mismo sucedería con el precio que se dejase al arbitrio de otro en general, sin designar persona: *Generaliter alieno arbitrio* (3). Pero si el arbitramiento se confiriase á una persona determinada, «*quanti Titius rem aestimaverit*», vemos en Gayo que había desacuerdo entre los jurisconsultos acerca del resultado de la convencion, negando Labeon y Casio que hubiese venta válida, y sosteniendo Próculo la opinion contraria (4). Nuestro texto declara suficientemente la decision de Justiniano, que sanciona la opinion de los Proculeyanos y las consecuencias de dicha decision (5).

II. Item petium in numerata pecunia consistere debet; nam in ceteris rebus an pretium esse possit, veluti an homo aut fundus aut toga alterius rei pretium esse possit valde quærebatur. Sabinus et Cassius etiam in alia reputant posse pretium consistere. Unde illud est quod vulgo dicebatur, permutatione rerum emptionem et venditionem contrahi, eamque speciem emptionis et venditionis vetustissimam esse; argu-

2. El precio debe consistir en una suma de dinero. Sin embargo, se disputaba con calor si no podría consistir en otra cosa cualquiera, como, por ejemplo, en un esclavo, en un fundo ó en una toga. Sabino y Casio admitian en este punto la afirmativa. Así se decia vulgarmente que la venta se verificaba por el cambio de las cosas, y que esta forma de venta es la más antigua; y sacaban un argumento del poeta

(1) Dig. 18. 1. De contrah. empt. 7. § 1 y 2. f. Ulp.

(2) Dig. 18. 1. De contrah. empt. 35 § 1. f. Gay.

(3) Dig. 19. 2. Locati conducti. 25. p. f. Gay.

(4) Gay. Com. 3. § 110.

(5) La constitucion de Justiniano, relativa á esta cuestion, se halla en el Código, 4. 38. De contrahenda emptione. 15.

mento que utebantur græco poeta Homero, qui aliqua parte exercitus Achivorum vinum sibi comparasse ait permutatis quibusdam rebus, his verbis:

Εν' ἐν ἀρ' οὐκ ἔχοντο κερήκομοι Ἀχαιοί,
Ἄλλοι μὲν χάλκῳ, ἄλλοι δ' αἰῶνι σιδήρῳ,
Ἄλλοι δὲ βοῖσι, ἄλλοι δ' αὐτοῖσι βοῦσιν,
Ἄλλοι δ' ἀνδράποδοισι.

Todo el vino compraron los Aqueos:
Y unos daban en cambio fino bronce,
Otros brillante hierro, y otros pieles;
Otros las mismas vacas, y aún algunos
Sus esclavos vendían.

(Trad. de Hermosilla.)

Diversæ scholæ autores contra sentiebant, aliudque esse existimabant, permutationem rerum, aliud emptionem et venditionem: alioquin non posse rem expediri permutatis rebus, quæ videatur res venisse et quæ pretii nomine data esse; nam utramque videri et venisse et pretii nomine datam esse, rationem non pati. Sed Proculi sententia dicentis, permutationem propriam esse speciem contractus a venditione separatam, merito prævaluit; cum et ipsa aliis Homerici versibus adjuvatur, et validioribus rationibus argumentatur. Quod et anteriores divi principes admisserunt, et in nostris Digestis latius significatur.

Los autores de la escuela opuesta eran de opinion contraria, y juzgaban que una cosa era el cambio y otra la venta; pues si no, no se podría distinguir en el cambio cuál sería la cosa vendida, y cuál la dada en precio; porque considerar cada una de ellas como si á un tiempo fuesen cosa vendida y el precio es lo que la razon no podría admitir. Esta opinion de Próculo, que juzgaba que el cambio es un contrato particular, distinto de la venta, ha prevalecido con razon, fundada en otros versos de Homero y en más sólidas razones. Admitida ya por nuestros divinos predecesores, se halla más ámpliamente explicada en nuestro Digesto.

Las convenciones del derecho de gentes, admitidas en el número de los contratos por el derecho civil, no tienen nada de la precision y del carácter tan rigurosamente determinado y tan bien marcado, que nos presentan los contratos del puro derecho civil. Su naturaleza, lo mismo que sus efectos, tienen algo de vago é indeterminado: y aún con frecuencia hay puntos en que algunas de estas convenciones se tocan y parecen confundirse unas con otras. Ocasión tendremos de ver más de un ejemplo. Tal es, entre otros, el caso del cambio (*permutatio*) y de la venta (*emptio-venditio*). Resulta de las indicaciones históricas que acabamos de hacer, que en el fondo la compra y la venta no son más que una es-

pecie de cambio, una modificación de la operacion primitiva á que deben su origen. Pero por proceder de ella no se diferencian ménos, y de un modo notable, en uno de los objetos de cambio, que consistiendo, por una parte en la venta, en una suma de dinero, permite distinguir en aquélla la cosa (*merx*), del precio (*pretium*); al vendedor (*venditor*), del comprador (*emptor*); y las obligaciones del uno de las del otro. Estas importantes diferencias no se ocultaban, sin duda, á los Sabinianos: ¿por qué, pues, fijándose en la idea primitiva, querían confundir el cambio con la venta, y dar en uno y otro caso las acciones admitidas por el derecho civil para la venta? Porque no siendo el cambio (*permutatio*) y la venta (*venundatio*), en su origen, como lo indica su mismo nombre, más que operaciones ejecutadas por las partes, una mutacion, una dacion en venta efectuadas: habiendo el derecho civil admitido en seguida la simple convencion de compra y venta como obligatoria, y habiéndola provisto de acciones especiales, los Sabinianos, en virtud de la naturaleza comun de estos dos actos, que en el fondo es una misma, en vista de la latitud de interpretacion que admiten los contratos del derecho de gentes y de su carácter poco definido, querían que el cambio participase del mismo beneficio. Los argumentos tomados de diferentes lugares de Homero, segun que el poeta ha usado en sus versos la palabra cambiar ó comprar, son curiosos (1). Se ve que no se trata de una institucion del puro derecho civil, sino de una costumbre que procede del derecho de gentes.—No habiendo sido admitida la opinion de los Sabinianos,

(1) Los versos de Homero citados en nuestro texto están sacados de la *Iliada*, lib. 7, verso 472 á 475.—Paulo (Dig. 18. 1. 1.) invoca en testimonio el siguiente, tomado de la *Odisea*, lib. 1, al fin:

Τὴν ποτὲ Λαέρτης πρίατο κτεάτεσσιν ἑοῖσιν

Que á Laertes el viejo muy pequeña,
Por diez pares de bueyes fué vendida.

(Trad. de Gonzalo Perez.)

Pero cita en la opinion contraria estos otros versos, á que hace alusion nuestro texto (*aliis Homericis versibus*), y que están tomados de la *Iliada*, lib. 6, verso 235, en que el poeta habla de Glauco:

Ὅς κρὸς Τυδείδην Διομήδ' εἰς τεύχε' ἄμ' ἔδεν.

Porque las armas
Trocando con el hijo de Tideo,
Dió por unas de bronce que valían
Nueve bueyes no más, las suyas de oro,
Que el valor igualaban de cien bueyes.

(Trad. de Hermosilla.)

combatida, dice Gayo, por los juriconsultos de la escuela opuesta (*diversæ scholæ auctores* (1)), el cambio ha permanecido siendo lo que era en los primitivos tiempos: una mutacion recíproca, es decir, un acto que necesita que vaya seguido de ejecucion por las dos partes para ser perfecto; y por una de ellas al ménos para producir vínculos de derecho, quedando sin efecto la simple convencion: «*Ex placito permutationis, nulla re secuta, constat nemini actionem competere*» (2). Al tratar, pues, de los contratos de esta naturaleza, tendremos que ocuparnos del cambio.—Pero si teniendo que vender un fundo (*rem venalem, veluti fundum*), aceptase yo á manera de precio (*pretii nomine*) un objeto cualquiera, como, por ejemplo, un esclavo, sería fácil distinguir aquí las dos representaciones de vendedor y comprador, la cosa vendida y la cosa dada en precio: éste era, á lo que parece, uno de los argumentos de que se valian los Sabinianos en apoyo de su teoría (3); y en efecto, en este caso particular, una constitucion del emperador Gordiano, conservada por Justiniano (4), dió al contrato los efectos, no de un cambio, sino de una venta.

De los efectos del contrato de venta.

Los efectos del contrato de venta, como los de todos los contratos del derecho de gentes admitidos por el derecho civil, no fueron determinados desde el principio en su totalidad. En esta materia no se ha formado y completado la doctrina sino por grados. Aun el carácter de buena fe que corresponde á las acciones producidas por este contrato ha suministrado siempre á sus efectos alguna vaguedad y falta de precisión, que varía segun las circunstancias.

La venta por sí misma no transfiere al comprador la propiedad de la cosa vendida. La venta es un contrato: por consiguiente, su

(1) El texto de la Instituta nos dice que habia sido condenada, aun por los príncipes anteriores (*et anteriores divi principes*). En efecto, encontramos en el Código dos constituciones de Diocleciano y Maximiano sobre este punto: Col. 4. 64. *De rerum permutat.* 3. 7. const. de Diocleciano y Maximiano. — En cuanto á los juriconsultos romanos, vemos nominalmente en los fragmentos del Digesto, que Nerva, Próculo, Celso y Paulo eran del número de los que no admitian la opinion de Sabinio. Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 1. f. Paul.; 12. 4. *De conduct. caus. dat.* 16. f. Cels.; 19. 4. *De rer. permut.* 1. f. Paul.; 19. 5. *De præscript. verb.* 5. § 1. f. de Paul.

(2) Cod. 4. 64. *De rer. permut.* 3. const. de Dioclec. y Maximiano.

(3) Gay. Com. 3. § 141.

(4) Cod. 4. 64. *De rer. permut.* 1. const. de Gordiano.

único efecto consiste en producir obligaciones; y las produce lo mismo para una que para otra parte (*ultra citroque*), de donde toma la calificación de contrato bilateral.

El vendedor no se obliga tampoco á hacer al comprador propietario: en esto, como en otros muchos puntos, se diferencia mucho del que hubiese prometido por estipulacion dar (*dare*) una cosa. «*Qui vendidit, necesse non habet fundum emptoris facere: ut cogitur qui fundum stipulanti spondi*» (1). ¿Cuáles son, pues, las obligaciones del vendedor?—Está obligado á suministrar la cosa (*rem præstare*), es decir, á hacer tradicion de ella (*rem tradere*), en el tiempo y lugar convenidos. «*Et in primis ipsam rem præstare venditorem oportet, id est, tradere*» (2). Pero ya sabemos que hacer tradicion de una cosa es entregar la posesion de ella (t. I, p. 352). Los juriconsultos romanos tenían tambien una expresion especial para precisar en este punto la obligacion del vendedor: decian que debia dar «*vacuam possessionem*», es decir la posesion libre, desembarazada de todo obstáculo (3). Bien entendido que la cosa debe quedar libre con todos sus accesorios (4).—Pero no es indicar suficientemente la extension de la obligacion del vendedor decir que debe dar ó entregar la cosa. Es preciso recurrir á otra expresion sancionada en el derecho romano, y mucho más enérgica: está obligado á proporcionarla al comprador «*rem licere habere*»; es decir, la facultad de tener la cosa y usar de ella en todo como señor. «*Obligatus est venditor, ut præstet licere habere*», dice Justiniano; «*Ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat*», dice Africano (5).—De aquí se deduce que cuando la cosa ha sido entregada, mientras que el comprador conserva la facultad de tenerla como dueño, y aún cuando tuviese prueba de que dicha cosa pertenecia á otro, nada tiene que pedir al vendedor, porque la obligacion de este último se halla cumplida; pero desde el momento que, por efecto de una causa anterior á la venta, se priva el comprador jurídicamente de la cosa, tiene un recurso para dirigirse contra el vendedor por daños y perjuicios (*in id quod*

(1) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 25. § 1. f. Ulp.

(2) Dig. 19. 1. *De actionibus empti et venditi.* 11. § 2. f. Ulp.

(3) Ib. 2. § 1. f. Paulo, que define lo que debe entenderse por *vacua possessio*; 3. § 1. f. Pomp.; 48. f. Sævol., etc.

(4) Dig. 18. 1. *De contrah. empt.* 47. y 49. f. Ulp.—19. 1. *De action. empt.* 17. pr. y §§ 2 y sig. f. Ulp.

(5) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 30. § 1. f. Africano.—21. 2. *De eviction.* 3. f. Julian.; 21. § 2. f. Ulp.; 24. f. Africano.; 25. f. Ulp.; 29. pr. f. Pomp.; 57. pr. f. Gay.

interest). Esta obligacion del vendedor se expresa diciendo que está obligado á asegurar al comprador de toda eviccion: «*Evictionis nomine obligatur*».—«*Sive tota res evincatur, sive pars, habet regressum emptor in venditorem*» (1). Despojar (*evincere*) es arrebatar por medio de una victoria jurídica, y en virtud de un derecho preexistente, una cosa al que la poseia por una justa causa de adquisicion; ó como se dice: «*aliquid vincendo auferre*»; la eviccion (*evictio*) es esta especie de triunfo, y se llama *res evicta* la cosa de este modo arrebatada. Los romanos tenían en su antiguo lenguaje jurídico una palabra particular, que se ha conservado, la de *auctoritas*, para designar la garantía, la seguridad contra la eviccion (2). *Auctoritatem præstare auctor esse* era suministrar y deber esta garantía. «*Venditor, si ejus rei quam vendiderit dominus non sit, pretio accepto, auctoritati manebit obnoxius*», dicen las sentencias de Paulo (3). Yo creo hallar en esto la explicacion de aquella antigua expresion, que corresponde al tiempo de las Doce Tablas, y cuyo sentido etimológico ha sufrido tanto tormento: *usus-auctoritas*, por usucapion. Esta palabra, en efecto, no significa otra cosa sino la *auctoritas*, ó la garantía, la seguridad contra toda eviccion, que proporciona el uso y la posesion durante el tiempo establecido (t. I, p. 274, nota 1). El comprador no tiene recurso contra el vendedor por eviccion, sino en cuanto la cosa le haya sido arrebatada por la vía judicial, y cuando no haya descuidado su defensa. Sobre esto se le impone una primera condicion, á saber: la de denunciar al vendedor el procedimiento que contra él se dirija, para que pueda aquél en tiempo oportuno presentarse á defenderse; es lo que se llama: *litem denuntiare*, ó bien *auctorem laudare, auctoris laudatio* (4). Por lo demas, el Digesto y el Código contienen cada uno de ellos un título especial dedicado á explicar y explanar las condiciones, las formas y los efectos de esta garantía (5).—Ademas de la garantía de eviccion, se halla todavía obligado el vendedor á la de los defectos ocultos de la cosa, capaces por su naturaleza de disminuir ó destruir su

(1) Dig. 19. 1. *De actione empti*. 11. § 2. f. Ulp.

(2) «*Auctoritas, id est actio pro evictione*», dice Venuley. Dig. 21. 2. *De evictionibus*. 76.

(3) Paul. Sent. 2. 17. *Ex empto et vendito* § 1.

(4) Dig. 21. 2. *De evictione*. 29. § 2. f. Pomp.; 51. § 1. f. Ulp.; 53. § 1. f. Paul.; 55. § 1. f. Ulp. 56. §§ 4 á 7. f. Paul.; 59. f. Pomp.—Y para la expresion *auctore laudare*: 63. § 1. f. Modestinus—Cod. 8. 45. *De evictione*. 7. const. de Alejand.; y 14. const. de Gordian.—Véase también 8 y 9 const. de Alejand.

(5) Dig. 21. 2. *De evictionibus et duplæ stipulationibus*.—Cod. 8. 45. *De evictionibus*.

uso. Esta obligacion existe por el hecho solo del contrato; su extension y efectos deben arreglarse conforme á la buena fe y segun la importancia del vicio, y el conocimiento ó ignorancia que de él hayan tenido el comprador ó el vendedor. Tiene tambien lugar sin distincion, respecto de los defectos ó buenas cualidades cuya carencia ó cuya existencia ha prometido especialmente el vendedor (1). Las consecuencias de esta garantía son, para el comprador, el derecho de pedir, ya los daños y perjuicios (*id quod interest*), ya una disminucion de precio, ya la resiliacion ó rescision del contrato (2). Esta resiliacion particular se llama tambien redhibicion. «*Redhibere*, nos dice Ulpiano, *est facere ut rursus habeat venditor quod habuerit: et, quia reddendo id fiebat, ideoque redhibitio est appellata quasi redditio*» (3).

Con motivo de estas diversas obligaciones del vendedor, puede comprobarse lo que hemos dicho acerca del desarrollo gradual de los efectos atribuidos por la doctrina al contrato consensual, y sobre su carácter poco definido. En tiempo en que no se hallaba todavia admitido, ó que los principios, en cuanto á las obligaciones que debian producir, no se hallaban todavia fijos, se suplía por la estipulacion. Así el comprador estipulaba la dacion de la cosa, lo que suponía por parte del vendedor la obligacion de transferirle la propiedad de ella (4); estipulaba que el vendedor le entregaria la libre posesion (*vacuam possessionem*) (5); ó bien que le aseguraria de la eviccion, ó de los defectos de la cosa (6). Era un uso introducido en las costumbres, que el comprador estipulase, en caso de eviccion, la restitucion del doble del precio: esto se llamaba *duplæ stipulatio* ó *duplæ cautio* (7); y este uso parece haber tenido su origen en las Doce Tablas (8). Por lo demas, era libre á los contratantes estipular, en vez del doble, el simple, el triple, el cuádruplo, pero no más (9). En fin, los ediles curules arregla-

(1) Dig. 19. 1. *De actione empti*. 13. § 4. f. Ulp.—18. 1. *De contrah. empti*. 43. § 2. f. Florent—21. 1. *De editio edicti*. 17. § 20. f. Ulp.; 18. f. Gay.; 19. f. Ulp.

(2) Dig. 19. 1. 11. § 3; y 13. § 4. f. Ulp.—Paul. Sent. 2. 17. *Ex empto et vendito*, § 6.

(3) Dig. 21. 1. *De editio edicti*. 21. pr. f. Ulp.

(4) Dig. 18. 1. *De contrah. empti*. 25. § 1. f. Ulp.—45. 1. *De verb. oblig.* 75. § 10. f. Ulp.

(5) Dig. 19. 1. *De actione empti*. 3. § 1. f. Pomp.

(6) Ib. 11. § 4. f. Ulp.

(7) Dig. 21. 1. *De editio edicti*. 31. § 20. f. Ulp.—21. 2. *De evictionibus et duplæ stipulationibus*. 37. f. Ulp.—18. 1. *De contrah. empti*. 72. pr. f. Papin.

(8) Segun el testimonio de CICERÓN (*De officiis*, lib. 3), las Doce Tablas habian estatuido que en la venta de los fundos, el comprador «*qui inficiatus esset, dupli poenam subiret*».

(9) Dig. 21. 2. *De evicti*. 56. pr. f. Paul.

ron por su edicto con mucho cuidado la materia de las ventas. Respecto de la evicción, hicieron necesario, al menos en cuanto á la venta de las cosas preciosas y de los esclavos, el uso de la estipulación del doble: de tal manera que el comprador podría proceder, en virtud del contrato, contra el vendedor, para que le hiciese la indicada promesa (1).

Respecto de los defectos ocultos de la cosa, el edicto de los ediles, en disposiciones cuyo texto en parte nos ha conservado el Digesto (2), precisó positivamente las obligaciones del vendedor, impuso la necesidad de prometer, por estipulación del doble (*dupla stipulatio*), la seguridad de ciertos vicios (3), é introdujo además, en beneficio del comprador, dos acciones particulares, para pedir á su elección, en caso de que existiesen algunos de los vicios comprendidos en el edicto, ya una disminución de precio (*actio aestimatoria*, ó *quanto minoris*), ya la redhibición del contrato (*actio redhibitoria*) (4): de aquí han tomado semejantes vicios la calificación de vicios redhibitorios. El comentario de los juriconsultos acerca de esta parte del edicto es una triste reseña acerca de las innumerables enfermedades corporales que pueden afligir al hombre ó á los animales. El edicto de los ediles era sólo relativo en su origen á la venta de los esclavos (*mancipia*) y á la de las bestias de carga (*jumenta*); pero despues se extendió á la de todas las demas cosas (5). En fin, por consecuencia de estos diversos elementos, por el influjo de las estipulaciones, de la costumbre, del edicto ediliciano, la doctrina completó la teoría de las obligaciones producidas por el solo contrato consensual y trasladó ó aplicó á la acción de este contrato efectos, si no idénticos, al menos análogos á los de las estipulaciones ó de las reglas del edicto: por ejemplo, la indemnización del doble, por causa de evicción, en los casos en que está ordenada (6); la disminución del precio ó la redhibición en casos de vicios redhibitorios (7). Sin embargo, el uso de las estipulaciones y las disposiciones del edicto continuaron mante-

(1) Ib. 37. f. Ulp.—21. 1. *De ædilit. edict.* 31. § 20. f. Ulp.

(2) Dig. 21. 1. *De ædilitio edicto, et redhibitione et quanti minoris.* 1. § 1; y 31. pr. f. Ulp.

(3) Dig. 21. 1. *De ædilit. edict.* 28. f. Gay.; 31. § 20. f. Ulp.—21. 2. *De eviction.* 31. f. Ulp.—Cod. 4. 49. *De action. empt.* 14. const. de Dioclec. y Maxim.

(4) Dig. 21. 1. *De ædilit. edict.* 18. pr. f. Gay.: 44. § 2. f. Paul.; 45. f. Gay., etc.

(5) Dig. 21. 1. *De ædilit. edict.* 63 y 1. pr. f. Ulp.; 49. § 6. f. Pomp.; y 49. f. Ulp.—Cod. 4. 48. *De ædilitis actionibus*, 4. const. de Dioclec.

(6) Dig. 21. 1. *Ædilit. edict.* 31. § 20. f. Ulp.—21. 2. *De evict.* 37. § 2. f. Ulp.

(7) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 11. § 3 y 13. § 4. f. Ulp.

niéndose; ha habido siempre entre sus efectos y los atribuidos en los mismos puntos al simple contrato de venta las diferencias notables que resultan del derecho escrito y preciso por una parte, y de la buena fe por otra.

En cuanto al comprador, sus obligaciones son: pagar el precio en el momento mismo de la tradición, ó bien en el día prefijado, si se le ha concedido un plazo. Respecto del precio, aún está obligado á más que el vendedor está respecto de la cosa; porque está obligado á transferir la propiedad al vendedor: «*Emptor autem nummos venditoris facere cogitur*» (1). De tal manera que si, por ejemplo, ha pagado con una suma de dinero que se le hubiese entregado en depósito, el vendedor, desde que llega á tener conocimiento de este hecho, y sin esperar á ser despojado, podrá desde luego proceder contra él. «*Emptor enim, nisi nummos accipientis fecerit, tenetur ex vendito*» (2).—Además del precio, debe el comprador los intereses de él desde el día de la tradición: «*Veniunt autem in hoc iudicium infra scripta: in primis pretium, quanti res venit: item usura pretii post diem traditionis: nam cum re emptor fruatur, æquissimum est eum usuras pretii pendere*» (3). En fin, está obligado á restituir al vendedor las impensas que éste haya hecho de buena fe, desde la conclusión de la venta, con motivo y ocasión de la cosa vendida (*in re distracta*) (4).

Independientemente de las obligaciones del vendedor y del comprador, hay otro efecto importante de la venta, cual es que inmediatamente que se hace perfecta, y aún antes de la tradición, la cosa, en cuanto á los peligros que pueda correr, lo mismo que en cuanto á las eventualidades de producto y acreción de que sea capaz (*periculum et commodum*), se considera en todos éstos de cuenta y riesgo del comprador: «*Post perfectam venditionem omne commodum et incommodum quod rei vendite contingit ad emptorem pertinet*» (5). El Digesto y el Código contienen cada uno un título

(1) Ibid., 11. § 2. f. Ulp.

(2) Dig. 19. 4. *De rerum permut.* 2. pr. f. Paul.

(3) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 13. §§ 20 y 21. f. Ulp.—Cod. 4. 32. *De usuris.* 2. const. de Sever. y Anton.—4. 49. *De action. empt.* 5. const. de Dioclec. y Maximiano.—Paul. Sent. 2. 17. *Ex empto et vendito.* § 9.—Vatic. J. Rom. Fragm. § 2.—Véase también Dig. 22. 1. *De usur.* 18 § 1. f. Paul.; y Cod. 4. 54. *De pact. int. empt.* 5. const. de Gordian.

(4) Dig. 19. 1. *De action. empt.* 13. § 22. f. Ulp.—4. 49. *De act. empt.* 16. const. de Diocl. y Maxim.

(5) Cod. 4. 48. 1. const. de Alejand.