

bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institución. En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados entrarán al dominio nacional.

Art. 2,771. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes.

Art. 2,772. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios segun lo dispuesto en el artículo 1,562, excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de venta de los derechos á que estén afectos bienes de su propiedad.

Art. 2,773. Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de las mencionadas en el artículo 363.

Art. 2,774. El padre que tenga varios hijos, no podrá vender á uno de ellos ninguna clase de bienes sin consentimiento expreso de los otros, si fueren mayores de edad; ó sin autorización judicial, si fueren menores.

Art. 2,775. Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará á los demás por medio de notario ó judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho dias siguientes hagan uso del derecho del tanto. Trascurridos los ocho dias, por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Art. 2,776. Si varios copropietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Art. 2,777. No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administración se hallan encargados:

- I. Los tutores:
- II. Los mandatarios:

III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestato.

IV. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos:

V. Los representantes, administradores ó interventores en caso de ausencia:

VI. Los empleados públicos:

Art. 2,778. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Art. 2,779. Las compras hechas en contravención á lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.

Art. 2,780. Se entenderá por interpósita persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto, ó socio en sociedad universal.

Art. 2,781. Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será además responsable de los daños y perjuicios.

Capítulo IV.

De las obligaciones del vendedor.

Art. 2,782. El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida:
- II. A garantizar las calidades de la cosa:
- III. A prestar la evicción.

Capítulo V.

De la entrega de la cosa vendida.

Art. 2,783. Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del

comprador ó cuando se entregan á este las llaves del lugar en que está guardada.

Art. 2,784. Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, ó si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.

Art. 2,785. Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también para la traslación de los derechos.

Art. 2,786. En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador dá por recibida la cosa.

Art. 2,787. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de su transporte ó traslación de cargo del comprador; salvo convenio en contrario.

Art. 2,788. El vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio y no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

Art. 2,789. Tampoco está obligado á la entrega cuando haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio, salvo si el comprador le dá fianza de pagar en el plazo convenido.

Art. 2,790. Si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; mas no podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 2,791. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Art. 2,792. Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

Art. 2,793. Cuando la cosa se vendiere por número, peso ó medida, con expresión de estas circunstancias, el comprador podrá pedir la rescisión del contrato, si en la entrega hubiere falta que no pueda ó no quiera suplir el

vendedor, ó exceso que no pueda separarse sin perjuicio de la cosa.

Art. 2,794. Si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reducción del precio en proporción de la falta; debiendo aumentarlo en proporción del exceso.

Art. 2,795. Si la venta se hizo solo á la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar ó medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio; y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba.

Art. 2,796. Habrá lugar á la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están á la vista.

Art. 2,797. Si la venta de uno ó mas inmuebles se hiciere por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes ó medidas, no habrá lugar á la rescisión aun que en la entrega hubiere falta ó exceso.

Art. 2,798. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado á entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda; aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato.

Art. 2,799. Rescindido el contrato, segun lo dispuesto en los artículos que preceden, estará el vendedor obligado á restituir el precio si lo hubiere recibido, y á satisfacer todos los gastos que el comprador haya hecho para cumplir su obligación.

Art. 2,800. Las acciones que nacen conforme á lo dispuesto en los artículos 2,795 á 2,797, se prescriben en un año contado desde el dia de la entrega.

Art. 2,801. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente:

I. Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la

venta primera en fecha; y si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa:

- II. Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, y si ninguna lo ha sido se procederá conforme á lo dispuesto en la fracción anterior. En todo caso, el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; quedando además sujeto á la responsabilidad que le resulte conforme al Código Penal.

Capítulo VI.

Del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa.

- Art. 2,802. El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan in propia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra, ó habría dado menos precio por la cosa.
- Art. 2,803. El vendedor no es responsable de los defectos manifiestos ó que están á la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razón de su oficio ó profesión debe fácilmente conocerlos.
- Art. 2,804. En los casos del artículo 2,802, puede el comprador exigir la rescisión del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, á juicio de peritos.
- Art. 2,805. Si se probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior; debiendo además ser indemnizado de los daños y perjuicios, si prefiere la rescisión.

- Art. 2,806. En los casos en que el comprador puede elegir la indemnización ó la rescisión del contrato una vez hecha por él la elección del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor.
- Art. 2,807. Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenia, y eran conocidos del vendedor, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios.
- Art. 2,808. Si el vendedor no conocia los vicios, solo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado.
- Art. 2,809. En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios; pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.
- Art. 2,810. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2,802 á 2,809, se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial á que se refieren los artículos 1,451 y 1,452.
- Art. 2,811. Vendándose dos ó mas animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno dá solamente lugar á la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás; á no ser que aparezca que el comprador no habria comprado el sano ó sanos, sin el vicioso.
- Art. 2,812. En el caso final del artículo que precede, se presume la voluntad del comprador cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aun que se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen.
- Art. 2,813. Lo dispuesto en el artículo 2,811 es aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.
- Art. 2,814. No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa.

Art. 2,815. Cuando un animal muere dentro de los tres dias siguientes á su compra, es responsable el vendedor si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existia antes de la venta.

Art. 2,816. Si la venta se declara resuelta, debe devolverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó; siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto ocultos.

Art. 2,817. En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la accion redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos solo dura veinte dias contados desde la fecha del contrato.

Art. 2,818. La calificación de los vicios de la cosa vendida se hará por peritos nombrados por las partes y un tercero que elegirá el juez en caso de discordia.

Art. 2,819. Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no podía destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.

Art. 2,820. El contrato de compraventa no podrá rescindirse en ningún caso á pretexto de lesión, siempre que la estimación de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato.

Art. 2,821. Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebración del contrato, podrá rescindirse éste si del dictamen de aquellos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesión en los términos que establece el artículo 1,598.

Capítulo VII.

De la evicción

Art. 2,822. El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesión pacífica del comprador y á prestar la evicción en los términos declarados en el capítulo V título III de éste Libro.

Capítulo VIII.

De las obligaciones del comprador

Art. 2,823. El comprador debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Art. 2,824. Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Art. 2,825. Si ocurre duda sobre cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

Art. 2,826. El comprador debe intereses por el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

I. Si así se hubiere convenido:

II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta:

III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo á los artículos 1,364 y 1,373.

Art. 2,827. En las ventas á plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquel, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa.

Art. 2,828. Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

Art. 2,829. Cuando el comprador á plazo ó con espera del precio fuere perturbado en su posesión y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión ó no le dé fianza; salvo si hay convenio en contrario.

Art. 2,830. Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la resolución del contrato, de pleno derecho, el comprador puede pagar aun despues de espirar el término, interin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento; pero si este se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término.

Art. 2,831. Respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho cuando el comprador, antes de vencerse el término fijado para la entrega de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó habiéndose presentado, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio; á no ser que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación.

Capítulo IX.

De la retroventa.

Art. 2,832. Se llama retroventa el pacto mediante el cual el contrato de compra venta puede rescindirse dentro de un plazo determinado, devolviéndose respectivamente la cosa y el precio.

Art. 2,833. La retroventa solo puede tener lugar respecto de bienes raíces.

Art. 2,834. La retroventa no puede estipularse por

más tiempo que el de cinco años, contados desde la fecha del contrato.

Art. 2,835. Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de este en el de los cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada.

Art. 2,836. El vendedor que quiera efectuar la retroventa, deberá reembolsar al comprador:

I. Del precio recibido:

II. De los gastos del contrato:

III. De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Art. 2,837. El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia.

Art. 2,838. El vendedor puede demandar la cosa, aunque se halle en poder de tercero; salvo el derecho de éste contra el que se la vendió.

Art. 2,839. Lo dispuesto en el artículo anterior tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mención del pacto de retroventa.

Art. 2,840. El comprador tiene sobre la cosa, mientras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor; excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto.

Art. 2,841. Si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitación ó subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.

2844 Art. 2,842. Si muchos conjuntamente y en un solo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho mas que por su parte respectiva.

2844 Art. 2,843. Lo mismo se observará, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos.

DE LA RETROVENTA.

ros: en este caso cada uno de éstos solo puede redimir la parte que hubiere adquirido.

2842-3 Art. 2,844. En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado á consentir el retracto parcial.

Art. 2,845. Si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separación el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.

Art. 2,846. Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la acción de retracto se ejercitará contra todos ellos.

Art. 2,847. Si la herencia se hubiere dividido, la acción se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

Art. 2,848. El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que este haga de buena fé, y según la costumbre del lugar.

Art. 2,849. Si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorrato de los que haya al tiempo de la retroventa.

Art. 2,850. Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratarán entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año; el cual se comenzará á contar desde el plazo fijado para la retroventa.

BERNARDO REYES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, á todos sus habitantes, hago saber: que el H. Congreso del mismo, ha decretado lo que sigue:

“NUM. 27.—El XXXII Congreso Constitucional del Estado, representando al pueblo de Nuevo León, decreta:

“Se reforman los artículos 2,852, 2,854, 2,855 y 3,124 del Código Civil, que quedarán en la forma siguiente:

Art. 2,852. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos debe constar, cuando menos, en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

Art. 2,854. De dicho instrumento se formarán dos ejemplares, uno para el comprador y otro para el Registro Público.

Si la venta de bienes cuyo valor no exceda de quinientos pesos se otorgare en escritura pública, se sacarán dos testimonios para el objeto expresado.

Art. 2,855. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

Art. 3,124. Cuando los bienes ó derechos no excedan de quinientos pesos, el registro se hará en la forma á que se refieren los artículos 3,114 y 3,141.

Lo tendrá entendido el C. Gobernador del Estado, mandándolo imprimir, publicar y circular á quienes correspondan.

Dado en el Salón de sesiones del H. Congreso, en Monterrey á los catorce días del mes de Diciembre de mil novecientos tres.—*Arnulfo Berlanga*, Diputado presidente.—*E. Ballesteros*, Diputado secretario.—*A. Larigue*, Diputado secretario.”

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Monterrey, Diciembre 29 de 1903.—*B. Reyes*.—*Ramón G. Chávarri*, Secretario.