

vamente de la suerte, sin intervención del ingenio ó de medios lícitos conocidos de ambas partes (1).

Art. 2.774. Las deudas contraídas en juego lícito sólo podrán demandarse en juicio si no expresaren de la cantidad de cien pesos. Los premios obtenidos en sorteos de loterías establecidas conforme á la ley, pueden ser demandados cualquiera que sea su importe.

Art. 2.775. Si para eludir la disposición del artículo anterior, se suponen varias apuestas de cantidad igual ó menor que la permitida, y lo prueba así alguno de los demandados, perderá el actor todo derecho, sin perjuicio de las penas en que pueda incurrir conforme á las prescripciones del Código Penal.

Art. 2.776. El que ha perdido en un juego no puede repetir lo que ha pagado voluntariamente, á no ser:

I. En caso de dolo ó de fraude de la otra parte, ó en cualquiera otro caso en que el contrato no debiera producir efecto según las reglas generales;

II. Cuando la cantidad ó cosa que se pagó se hubiere perdido en juego prohibido.

Art. 2.777. Si una persona juega y pierde dinero ajeno, ignorándolo el dueño, puede éste demandar la suma perdida.

Art. 2.778. Las apuestas hechas de buena fe fuera de juego, son válidas cuando el valor no excede de la cantidad designada en el artículo 2.774.

Art. 2.779. Se considerará de mala fe la apuesta

(1) El juego prohibido no sólo no produce acción alguna para reclamar la deuda contraída en él, sino que es un delito punido por el capítulo III, título VIII, libro III del Código Penal, debiendo notarse que el mismo carácter exigido en el juego por el artículo 2.773 de este Código para que no produzca acción civil, es el elemento constitutivo del delito, conforme al artículo 869 del Código Penal.

siempre que una de las partes haya conocido la verdad al tiempo de provocar ó aceptar aquélla.

Art. 2.780. Para la validez de la apuesta no es necesario que las partes arriesguen cantidades iguales.

Art. 2.781. Si una de las partes no hace lo que debia para obtener un resultado, pierde la apuesta.

Art. 2.782. Es nula toda apuesta que tenga analogía con un juego prohibido.

CAPÍTULO IV

De la renta vitalicia.

Art. 2.783. La renta vitalicia es un contrato oneroso por el cual uno se obliga á pagar una pensión ó rédito anual durante la vida de una ó más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero ó de una cosa mueble ó raíz estimadas.

Art. 2.784. La renta vitalicia puede también constituirse á título puramente gratuito, sea por donación entre vivos ó por testamento.

Art. 2.785. En los casos del artículo anterior se observarán, para la validez y pago de la renta vitalicia, las disposiciones relativas á la solemnidad externa del acto en que se constituya.

Art. 2.786. Puede constituirse la renta sobre la vida del que da el capital ó sobre la de un tercero.

Art. 2.787. Puede también constituirse sobre la vida de varias personas determinadas, aunque ninguna de ellas ponga el capital.

Art. 2.788. Puede, en fin, constituirse á favor de aquella ó aquellas personas sobre cuya vida se

otorga, ó á favor de otra ú otras personas distintas.

Art. 2.789. Aunque cuando la renta se constituye á favor de una persona que no ha puesto el capital, debe considerarse como una donación, no se sujeta á los preceptos que arreglan ese contrato, salvo los casos en que deba ser reducida por inoficiosa ó anulada por incapacidad del que debe recibirla.

Art. 2.790. El interés de la renta vitalicia será el que establezca el contrato.

Art. 2.791. El contrato de renta vitalicia es nulo, si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento.

Art. 2.792. También es nulo el contrato si la persona á cuyo favor se constituye la renta, muere dentro del plazo que en él se señale, y que no podrá bajar de treinta días, contados desde el del otorgamiento.

Art. 2.793. Aquel á cuyo favor se ha constituido la renta, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da ó conserva las seguridades estipuladas para su ejecución.

Art. 2.794. Si la renta se hubiese constituido en testamento, sin designación de bienes determinados, el legatario tendrá derecho á que el heredero señale bienes bastantes sobre los que haya de constituirse hipoteca.

Art. 2.795. La sola falta del pago de las pensiones no autoriza al pensionista para demandar el reembolso del capital ó la devolución de la cosa dada para constituir la renta.

Art. 2.796. El pensionista en el caso del artículo anterior, sólo tiene derecho de ejecutar judicialmente al deudor por el pago de las rentas vencidas, y para pedir la aseguración de las futuras.

Art. 2.797. El constituyente no puede librarse

del pago de la renta, ofreciendo el reembolso del capital y renunciando á la repetición de las pensiones pagadas, sino que debe cumplir el contrato en la forma y términos convenidos, por onerosos que le fueren, salvo que la oferta fuere aceptada voluntariamente.

Art. 2.798. La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta, se pagará en proporción á los días que éste vivió; pero si debía pagarse por plazos anticipados, se pagará el importe total del plazo que durante la vida del rentista se hubiere comenzado á cumplir.

Art. 2.799. Solamente el que constituye á título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer al tiempo del otorgamiento que no estará sujeta á embargo por derecho de un tercero.

Art. 2.800. Lo dispuesto en el artículo anterior, no comprende las contribuciones.

Art. 2.801. Si la renta se ha constituido para alimentos, no podrá ser embargada sino en la parte que á juicio del juez exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir aquéllos según las circunstancias de la persona.

Art. 2.802. La renta vitalicia constituida sobre la vida del mismo pensionista, no se extingue sino con la muerte de éste.

Art. 2.803. Si la renta se constituye sobre la vida de un tercero, no cesará con la muerte del pensionista, sino que se transmitirá á sus herederos, y sólo cesará con la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó.

Art. 2.804. El pensionista sólo puede demandar las pensiones, justificando su supervivencia ó la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta.

Art. 2.805. Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del acreedor ó la de aquel sobre cuya vida había sido constituida, debe devolver el capital á los herederos.

CAPÍTULO V

De la compra de esperanza.

Art. 2.806. Se llama compra de esperanza la que tiene por objeto los frutos futuros de una cosa ó los productos inciertos de un hecho que pueda estimarse en dinero.

Art. 2.807. El vendedor que ejecuta por sí solo y sin convenio previo con el comprador, el hecho cuyo producto se espera, sólo tiene acción para cobrar el precio, obtenido que sea el producto.

Art. 2.808. Si el vendedor ejecuta el hecho por convenio con el comprador, tendrá acción para cobrar el precio, obténgase ó no el producto, siempre que la ejecución del hecho se haya verificado en los términos convenidos.

Art. 2.809. En la compra de esperanza el peligro de la cosa será siempre de cuenta del comprador.

Art. 2.810. Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compraventa.

TÍTULO DÉCIMO OCTAVO

DE LA COMPRAVENTA

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales.

Art. 2.811. La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á trans-

mitir un derecho ó á entregar una cosa, y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.

Art. 2.812. Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.

Art. 2.813. Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día ó lugar determinado, ó el que fije un tercero.

Art. 2.814. Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común consentimiento.

Art. 2.815. Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.

Art. 2.816. El precio de frutos y cereales vendidos al fiado, á personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar, en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.

Art. 2.817. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

Art. 2.818. La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Art. 2.819. Para que la simple promesa de compraventa tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio.

Art. 2.820. Si la compraventa no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perde-

rá las que hubiere dado cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato.

Art. 2.821. Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

Art. 2.822. Desde el momento que la venta es perfecta conforme á los artículos 1.276, 1.436 y 2.818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

Art. 2.823. Respecto de tercero, la venta no podrá producir sus efectos, siendo de derechos ó de cosas raíces, sino desde que fuere registrada en los términos prevenidos en el título respectivo.

Art. 2.824. En cuanto al riesgo de la cosa vendida, se observará lo dispuesto en el capítulo III, título III de este libro.

Art. 2.825. Las compras á vista ó de cosas que se acostumbren gustar, pesar ó medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan visto, gustado, pesado ó medido los objetos vendidos.

Art. 2.826. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

Art. 2.827. La venta forzosa por causa de utilidad pública se rige por la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución (1).

(1) Hay un error muy substancial en la redacción de este artículo; pues no existe ni puede existir en el estado actual de nuestra Constitución ley orgánica del artículo 27 en lo relativo á la expropiación.

Como ya se advirtió en la nota de la página 133, la expropiación en materias que tocan á la administración federal es de derecho federal, y así solamente dentro de esa esfera se podría expedir una ley orgánica; pero en las materias que deben regirse por el derecho interior de las entidades federativas, la expropiación se rige por ese derecho.

Para evidenciar el error contenido en este artículo, basta preguntar: ¿cuál es la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución?

CAPÍTULO II

De la materia de la compraventa.

Art. 2.828. Pueden ser objeto de compraventa todas las cosas que están en el comercio y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella.

Art. 2.829. Sólo pueden ser vendidos en los casos y forma que la ley establece:

I. Los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administración;

II. Los bienes dotales;

III. Los bienes de propiedad pública;

IV. Los bienes empeñados ó hipotecados.

Art. 2.830. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algún derecho legítimo.

Art. 2.831. La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo ó mala fe.

Art. 2.832. En el caso del artículo que precede, el contrato quedará rivalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción ó la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

Art. 2.833. No puede ser objeto de compraventa el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento, ni los alimentos debidos por derecho de familia.

Art. 2.834. La venta de cosa ó derecho litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios si el

comprador sufre la evicción, quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.

Art. 2.835. Es nula la venta de cosa que ya no existe ó que no puede existir, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si hubiere dolo ó mala fe.

Art. 2.836. Si la cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tendrá el comprador la elección de rescindir el contrato ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de peritos, salvo convenio en contrario.

CAPÍTULO III

De los que pueden vender y comprar.

Art. 2.837. Pueden vender todas las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razón de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa (1).

Art. 2.838. Pueden comprar todas las personas que pueden contratar, salvas las siguientes excepciones.

Art. 2.839. Las personas morales enumeradas en las fracciones I y II del artículo 38, no pueden comprar 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 (2).

(1) Entre las prohibiciones legales que limitan el derecho de vender, recuérdense las de los artículos 382 y 527 respecto de menores; 2.025 respecto de los raíces de la sociedad legal, y 3.741 respecto de los hereditarios.

(2) Véase lo que respecto de las instituciones civiles se dijo en la nota de la página 127.

Art. 2.840. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes.

Art. 2.841. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios, según lo dispuesto en el artículo 1.622, 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. 2.842. Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de las mencionadas en el artículo 375.

Art. 2.843. 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 enajena, notificará á los demás, por medio del notario ó judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, 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. 2.844. 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. 2.845. No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administración se hallan encargados:

- I. Los tutores y curadores;
- II. Los mandatarios;
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- IV. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos;

V. Los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia;

VI. Los empleados públicos.

Art. 2.846. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Art. 2.847. 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. 2.848. Se entenderá por interpósita persona, el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto ó socio en sociedad universal.

Art. 2.849. 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. 2.850. 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. 2.851. Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, ó cuando se entregan á éste las llaves del lugar en que está guardada.

Art. 2.852. 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. 2.853. Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también para la traslación de los derechos.

Art. 2.854. En cualquier caso se considerará hecha la entrega, si el comprador da por recibida la cosa.

Art. 2.855. 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. 2.856. El vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

Art. 2.857. Tamboco está obligado á la entrega cuando haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio, salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido.

Art. 2.858. 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. 2.859. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Art. 2.860. 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. 2.861. Cuando la cosa se vendiere por número, peso ó medida, con expresión de estas cir-

cunstancias, 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. 2.862. 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. 2.863. Si la venta se hizo sólo 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. 2.864. 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. 2.865. Si la venta de uno ó más inmuebles se hiciere por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes ó medidas, no habrá lugar á la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta ó exceso.

Art. 2.866. 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. 2.867. Rescindido el contrato según 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. 2.868. Las acciones que nacen de los artículos 2.863-á 2.865, se prescriben en un año, contado desde el día de la entrega.

Art. 2.869. Si una misma cosa fuere vendida

por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente.

Art. 2.870. 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.

Art. 2.871. En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios, y puede ser acusado de fraude por los que fueren perjudicados ó engañados.

Art. 2.872. Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo 2.870.

CAPÍTULO VI

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

Art. 2.873. El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia 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. 2.874. 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. 2.875. En los casos del artículo 2.873 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. 2.876. 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. 2.877. 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. 2.878. Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía, 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. 2.879. Si el vendedor no conocía los vicios, sólo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado.

Art. 2.880. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2.873 á 2.879, 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 1.511 y 1.512.

Art. 2.881. Vendándose dos ó más animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la acción redhibitoria, respecto de él y no respecto de los demás, á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.

Art. 2.882. En el caso final del artículo que pre-

cede, se presume la voluntad del comprador cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen.

Art. 2.883. Lo dispuesto en el artículo 2.881 es aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.

Art. 2.884. Cuando un animal muere dentro de los tres días siguientes á su compra, es responsable el vendedor, si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existía antes de la venta.

Art. 2.885. 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 ocultados.

Art. 2.886. En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas, ó como ganados, la acción redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos, sólo dura veinte días, contados desde la fecha del contrato.

Art. 2.887. 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. 2.888. 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. 2.889. 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. 2.890. Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebración del contrato, podrá rescindirse éste si del dictamen de aquéllos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesión en los términos que establece el artículo 1.658.

CAPÍTULO VII

De la evicción.

Art. 2.891. 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 este libro.

CAPÍTULO VIII

De las obligaciones del comprador.

Art. 2.892. 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. 2.893. Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Art. 2.894. Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

Art. 2.895. 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 1.423 y 1.432.

Art. 2.896. En las ventas á plazo sin estipular

intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.

Art. 2.897. Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

Art. 2.898. Cuando el comprador á plazo ó con reserva 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. 2.899. 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 después de expirar el término, ínterin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento; pero si éste se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término.

Art. 2.900. 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. 2.901. Se llama retroventa la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.

Art. 2.902. La retroventa sólo puede tener lugar en bienes raíces.

Art. 2.903. La retroventa no puede estipularse por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato.

Art. 2.904. Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de éste en el de cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada.

Art. 2.905. 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. 2.906. El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia.

Art. 2.907. 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. 2.908. Lo dispuesto en el artículo anterior tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mención del pacto de retroventa.

Art. 2.909. 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. 2.910. 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.

Art. 2.911. Si muchos conjuntamente y en un solo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.

Art. 2.912. Lo mismo se observará si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos; en este caso cada uno de éstos sólo puede redimir la parte que hubiere adquirido.

Art. 2.913. 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. 2.914. 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. 2.915. Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la acción de retracto se ejercitará contra todos ellos.

Art. 2.916. Si la herencia se hubiere dividido, la acción se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

Art. 2.917. 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 éste haga de buena fe, y según la costumbre del lugar.

Art. 2.918. 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. 2.919. 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.

CAPÍTULO X

De la forma del contrato de compraventa.

Art. 2.920. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

Art. 2.921. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

Art. 2.922. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos.

Art. 2.923. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro público, ambos con las estampillas del timbre que corresponda.

Art. 2.924. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

Art. 2.925. La venta de bienes raíces no producirá efectos con relación á tercero, sino después de registradas en los términos prescritos en este Código.

CAPÍTULO XI

De las ventas judiciales.

Art. 2.926. Las ventas judiciales en almoneda, subasta ó remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título en cuanto á la substancia del contrato y á las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que contienen los artículos siguientes. En cuanto á los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos.

Art. 2.927. No pueden rematar por sí ni por interpósita persona el juez, el secretario y demás empleados del Juzgado, el ejecutado, los procuradores, albaceas, administradores, tutores, curadores, fiadores y abogados del ejecutado, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Art. 2.928. Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, á menos de estipulación expresa en contrario, á cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación ó cancelaciones respectivas en los términos que disponga el Código de Procedimientos.

Art. 2.929. En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto en el artículo 2.316 de este Código y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto á partición de bienes hereditarios.

TÍTULO DÉCIMONOVENO

DE LA PERMUTA

Art. 2.930. Cambio ó permuta es un contrato por el que se da una cosa por otra.

Art. 2.931. Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, según lo dispuesto en el artículo 2.812.

Art. 2.932. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

Art. 2.933. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.

Art. 2.934. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la evicción.

Art. 2.935. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compraventa, en cuanto no se opongan á los artículos anteriores.

TÍTULO VIGÉSIMO

DEL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales.

Art. 2.936. Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe.

Art. 2.937. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

Art. 2.938. El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley.

Art. 2.939. En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio, y en el segundo á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demás administradores de bienes ajenos.

Art. 2.940. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

Art. 2.941. Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos V y VI del libro II.

Art. 2.942. Se prohíbe á los magistrados, á los