tal del plazo que durante la vida del rentista se hubiere comenzado á cumplir.

ARTICULO 2799.—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.

ARTICULO 2800.--Lo dispuesto en el artículo anterior no comprende las contribuciones.

ARTICULO 2801.—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 aquellos según las circunstancias de la persona.

ARTICULO 2802.—La renta vitalicia constituida sobre la vida del mismo pensionista, no se extingue sino con la muerte de éste.

ARTICULO 2803.—Si la renta se constituye sobre la vida de un tercero, no cesará con la muerte del pensionista, sino que se trasmitirá á sus herederos, y sólo cesará con la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó.

ARTICULO 2804.—El pensionista sólo puede demandar las pensiones, justificando su supervivencia ó la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta.

Articulo 2805.—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.

#### CAPITULO V.

De la compra de esperanza.

ARTICULO 2806.—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.

ARTICULO 2807.—El vendedor que ejecuta por sí sólo 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.

ARTICULO 2808—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.

ARTICULO 2809.—En la compra de esperanza el peligro de la cosa será siempre de cuenta del comprador.

ARTICULO 2810.—Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compra-venta.

# TITULO DECIMOCTAVO.

DE LA COMPRA-VENTA.

#### CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ARTICULO 2811.—La compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á trasferir un derecho ó á entregar una cosa, y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.

ARTICULO 2812.—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.

ARTICULO 2813.—Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día ő lugar determinado, ó el que fije un tercero.

ARTICULO 2814.—Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común consentimiento.

ARTICULO 2815.—Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2816.—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.

ARTICULO 2817.—El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

ARTICULO 2818.—La venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho; salvos los casos en que la ley exige ciertas solemnidades externas para la validez del contrato.

0/.2822

ARTICULO 2819.—Para que sea válida la promesa de compraventa, debe constar en la misma forma prescrita para la venta; designarse la cosa vendida, si fuere raíz ó mueble no fungible, y si fuere cosa fungible, bastará designar la clase y cantidad. En todo caso se fijarán el precio y condiciones de la venta.

ARTICULO 2820.—Si la compra-venta no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perderá las que hubiere dado cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato.

ARTICULO 2821.—Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

ARTICULO 2822.—Desde el momento que la venta es perfecta conforme á los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al compiador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato

ARTICULO 2823.—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.

ARTICULO 2324.—En cuanto al riesgo de la cosa vendida, se observará lo dispuesto en el cap. III, título III de este libro.

ARTICULO 2825.—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.

ARTICULO 2826.—Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2827.—La venta forzosa por causa de utilidad pública se rige por la ley orgánica del art. 27 de la Constitución.

#### CAPITULO II.

De la materia de la compra-venta.

ARTICULO 2828.—Pueden ser objeto de compra-venta 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.

ARTICULO 2829.—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.

ARTICULO 2830.—Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algún derecho legítimo.

ARTICULO 2831.—La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo ó mala fe.

ARTICULO 2832.—En el caso del artículo que precede, el contrato quedará revalidado, y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si ántes de que tenga lugar la evicción ó la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

ARTICULO 2833.—No puede ser objeto de compra-venta el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento, ni los alimentos debidos por derecho de familia.

ARTICULO 2834.—La venta de cosa ó derecho litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declara 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.

ARTICULO 2835.—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.

ARTICULO 2836.—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.

#### CAPITULO III.

De los que pueden vender y comprar.

ARTICULO 2837.—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.

ARTICULO 2838.—Pueden comprar todas las personas que pueden contratar, salvas las siguientes excepciones.

ARTICULO 2839.—El Estado, los Municipios y las asociaciones temporales ó perpétuas, fundadas con algún fin ó por algún motivo de utilidad ó beneficencia públicas, ó de utilidad pública y particular á la vez, no pueden comprar bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institu-

Cod. Civ.-78

ción. En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados serán denunciables para el efecto de que se vendan y su precio se reconocerá en favor de la persona moral respectiva, en los términos que las leves ordenen.

ARTÍCULO 2840.—Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes.

ARTICULO 2841.—No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios según lo dispuesto en el art. 1622, 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.

ARTICULO 2842.—Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de las mencionadas en el art. 375.

ARTICULO 2843.—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 días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Trascurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde ese derecho. Miéntras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

ARTICULO 2844.—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

Articulo 2845.—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.

ARTICULO 2846.—Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

ARTICULO 2847.—Las compras hechas en contravención á lo dis-

puesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.

ARTICULO 2848.—Se entenderá por interpósita persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto, ó socio en sociedad universal.

ARTICULO 2849.—Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será además responsable de los daños y perjuicios.

#### CAPITULO IV.

De las obligaciones del vendedor.

ARTICULO 2850.—El vendedor está obligado:

I. A entregar al comprador la cosa vendida:

II. A garantir las calidades de la cosa:

III. A prestar la evicción.

### CAPITULO V.

De la entrega de la cosa vendida.

ARTICULO 2851.—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.

ARTICULO 2852.—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.

ARTICULO 2853.—Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también para la traslación de los derechos.

ARTICULO 2854.—En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador da por recibida la cosa.

ARTICULO 2855.—Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su trasporte ó traslación de cargo del comprador, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2856.—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.

ARTICULO 2857.—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 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.

ARTICULO 2858.—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.

ARTICULO 2859.—El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

ARTICULO 2860.—Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, accesiones y títulos de la cosa.

ARTICULO 2861.—Cuando la cosa se vendiere por número, peso 6 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.

ARTICULO 2862.—Si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reducción del precio en proporción de la falta, debiendo aumentarlo en proporción del exceso.

ARTICULO 2863.—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.

ARTICULO 2864.—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.

ARTICULO 2865.—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

ARTICULO 2866.—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.

ARTICULO 2867.—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.

ARTICULO 2868.—Las acciones que nacen de los arts. 2863 á 2865, se prescriben en un año contado desde el día de la entrega.

ARTICULO 2869.—Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente.

ARTICULO 2870.—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.

ARTICULO 2871.—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 en-

ARTICULO 2872.—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 art. 2870.

## CAPITULO VI.

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

ARTICULO 2873.—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.

ARTICULO 2874.—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.

ARTICULO 2875.—En los casos del art. 2373 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.

ARTICULO 2876.—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.

ARTICULO 2877.-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.

Cop. Civ.-79

ARTICULO 2878.—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.

ARTICULO 2879.—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.

ARTICULO 2880.—Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2873 á 2879, 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 arts. 1511 y 1512.

ARTICULO 2881.—Vendiéndose 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.

ARTICULO 2882.—En el caso final del artículo que precede, 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.

ARTICULO 2883.—Lo dispuesto en el art. 2881 es aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.

Articulo 2884.—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 existía ántes de la venta.

ARTICULO 2885.—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.

ARTICULO 2886.—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.

ARTICULO 2887.—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.

Articulo 2888.—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.

ARTICULO 2889.—El contrato de compra-venta no podrá rescin-

dirse 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.

ARTICULO 2890.—Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebración del contrato, podrá rescindirse éste si del dictámen de aquellos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesión en los términos que establece el art. 1658.

#### CAPITULO VII.

De la evicción.

ARTICULO 2891.—El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesión pacífica del comprador y á prestar la evicción en los términos declarados en el cap. V, tít. III de este libro. Pag. 170.

#### CAPITULO VIII.

De las obligaciones del comprador.

ARTICULO 2892.—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.

ARTICULO 2893.—Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

ARTICULO 2894.—Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

ARTICULO 2895.—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 constituído en mora con arreglo á los arts. 1423 y 1432.

ARTICULO 2896.—En,las ventas á plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquel, 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.

ARTICULO 2897.—Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2898.—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, miéntras el vendedor no le asegure la posesión ó no le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.

ARTICULO 2899.—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, 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.

ARTICULO 2900.—Respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho cuando el comprador, ántes 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.

#### CAPITULO IX.

### De la retroventa

ARTICULO 2901.—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.

ARTICULO 2902.—La retroventa sólo puede tener lugar en bienes raíces.

Articulo 2903.—La retroventa no puede estipularse por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato.

ARTICULO 2904.—Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de éste en el de los cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada.

ARTICULO 2905.—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.

ARTICULO 2906.—El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia.

ARTICULO 2907.—El vendedor puede demandar la cosa aunque se halle en poder de tercero, salvo el derecho de éste contra el que se la vendió.

ARTICULO 2908.—Lo dispuesto en el artículo anterior tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mención del pacto de retroventa; con tal que ésta se haya inscripto en el Registro público.

ARTICULO 2909.—El comprador tiene sobre la cosa, miéntras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor, excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto.

ARTICULO 2910.—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.

ARTICULO 2911.—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.

ARTICULO 2912.—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.

ARTICULO 2913.—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.

ARTICULO 2914.—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.

ARTICULO 2915.—Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la acción de retracto se ejercitará contra todos ellos.

ARTICULO 2916.—Si la herencia se hubiere dividido, la acción se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

ARTICULO 2917.—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.

Cop. Civ. -- 80

Articulo 2918.—Si al celebrarse la venta hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al tiempo de la retroventa.

ARTICULO 2919.—Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratearán 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.

### CAPITULO X.

De la forma del contrato de compra-venta.

ARTICULO 2920.—El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

ARTICULO 2921.—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.

Articulo 2922.—Si alguno de los contratantes no supiere ó no pudiere 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.

ARTICULO 2923.—De dicho instrumento se formarán dos originales, debidamente estampillados, uno para el comprador y otro para el Registro Público. Si el valor de la venta excediere de cien pesos, el documento original del comprador se registrará en los términos señalados en el título XXIII de este libro.

ARTICULO 2924.—Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

ARTICULO 2925.—La venta de bienes raíces no producirá efectos con relación á tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

#### CAPITULO XI.

De las ventas judiciales.

Articulo 2926.—Las ventas judiciales en almoneda, subasta ó remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título en cuanto á la sustancia del contrato y á las obligaciones y derechos del com-

prador 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.

ARTICULO 2927.—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.

ARTICULO 2928.—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 gravámen, á ménos de estipulación expresa en contrario, á cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación ó cancelaciones respectivas en los términos que disponga el 206. Código de Procedimientos.

ARTICULO 2929.—En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto en el art. 2316 de este Código y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto á partición de bienes hereditarios.

### TITULO DECIMONOVENO.

#### DE LA PERMUTA.

ARTICULO 2930.—Cambio ó permuta es un contrato por el que se da una cosa por otra.

ARTICULO 2 31.—Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, según lo dispuesto en el art. 2812.

ARTICULO 2932.—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.

ARTICULO 2933.—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.

ARTICULO 2934.—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: