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 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.

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 Código de Procedimientos.

V/ art.º 206.

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.

ARTICULO 2935.—Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, en cuanto no se opongan á los artículos anteriores.

TITULO VIGESIMO.

DEL ARRENDAMIENTO.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

ARTICULO 2936.—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.

ARTICULO 2937.—Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

ARTICULO 2938.—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.

ARTICULO 2939.—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.

ARTICULO 2940.—No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

ARTICULO 2941.—Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos V y VI del libro II. Pág. 101 y 109.

ARTICULO 2942.—Se prohibe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de repartición en que aquellos hayan intervenido.

ARTICULO 2943.—Se prohibe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á éstos pertenezcan.

ARTICULO 2944.—Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2848.

ARTICULO 2945.—El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

ARTICULO 2946.—La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

ARTICULO 2947.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

ARTICULO 2948.—Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

ARTICULO 2949.—La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público se regirá por las disposiciones administrativas.

CAPITULO II.

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

ARTICULO 2950.—El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

III. A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

IV. A garantir el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

V. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

ARTICULO 2951.—La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

ARTICULO 2952.—El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2950.