

Art. 1511. El comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones(3)

Art. 1512. Los acreedores del vendedor no podrán hacer uso del retracto convencional contra el comprador sino después de haber hecho excusión en los bienes del vendedor (4)

Art. 1513. El comprador con pacto de retroventa de una parte de finca indivisa que adquiera la totalidad de la misma en el caso del art. 404, podrá obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del retracto(5).

Art. 1514. Cuando varios, conjuntamente y en un solo contrato, vendan una finca indivisa con pacto de retro, ninguno de ellos podrá ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.

Lo mismo se observará si el que ha vendido por sí solo una finca ha dejado varios herederos, en cuyo caso cada uno de estos sólo podrá redimir la parte que hubiese adquirido (1).

Art. 1515. En los casos del artículo anterior, el comprador podrá 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 se podrá obligar al comprador al retracto parcial (2).

pacto de retro, la cual ha de contener precisamente la condición resolutoria de la venta á tenor de lo prevenido en el art. 9º de la L. Hipotecaria.

V. además los arts. 9, 16, 24, 25, 27, 36 á 38 y 143 de la citada Ley, y 29, 113, 114, y 115 de su reglamento.

Conviene nuestro art. con el 1439 Proy. 1851, anal á los 1664 Franc., 1520 Ital.; 1718 Ante Proy. belga; 1560 Hol.; 2550 Luis., 1669 Boliv.; 1388 Argent.; 3042 y 3043 Méj.; 1624 Guat.—(V. Troplong, n. 728.)

(3) Concuerta con los 1440 Proy. 1851; 1665 Franc.; 1521 Ital.; 3044 Méx.; 1624 Guat.; 1561 Hol.; 2551 Luis.; 1660 Boliv.

(4) Es idéntico á los 1441 Proy. 1851, y al 3045 Méx.; y anal á los 1666 Franc., 2º § 1521 Ital.; 2ª parte del 1386 Argent.; 2552 Luis., 1562 Hol.; 1660 Boliv.—(V. Troplong, *Vente*, núms., 224 y sigs, y n. 702.)

[5] Por referencia, el 391 del presente Código.

El anotado es copia del 1442 Proy. 1851, y conviene con los 1667 Franc.; 1522 Ital.; 1719 Ante proy. belga.; 3046 Méx., 1563 Hol., 2557 Luis.

(1) L. 47, § 1, tít. 4, lib. 4. Dig.—Por referencia, los 392 y 399 del presente Código.

El art. anotado es copia del 1443 Proy. 1851, y conviene con los 1668 y 1669 Franc., 1523 y 1524 Ital., primer § 1720 Ante proy. belga; 1389 Argent., 3047 Méx. 1712 Urug., 1627 Guat., 1564 y 1565 Hol., 2558 y 2559 Luis.

(2) Concuerta en un todo con las 1444 Proy. 1851, y 3049 Méx.—y es anal. á los 1670 Franc., primer § 1525 Ital.; 2º 1720 Ante proy. belga, 1566 Hol., 2560 Luis.

Art. 1516. Cada uno de los copropietarios de una finca indivisa, que hubiese vendido separadamente su parte, podrá ejercitar con la misma separación el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no podrá obligarle á redimir la totalidad de la finca (3).

Art. 1517. Si el comprador dejare varios herederos, la acción de retracto no podrá ejercitarse contra cada uno, sino por su parte respectiva, ora se halle indivisa, ora se haya distribuido entre ellos.

Pero, si se ha dividido la herencia, y la cosa vendida se ha adjudicado á uno de los herederos, la acción de retracto podrá intentarse contra él por el todo (4)

Art. 1518. El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

1º Los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

2º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida (5)

Art. 1519. Cuando al celebrarse la venta hubiese en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorratio de los que haya al tiempo del retracto.

Si no los hubo al tiempo de la venta, y los hay al del retracto se prorratarán entre el retrayente y el comprador, dando á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, á contar desde la venta (1).

(3) Reproduce virtualmente el 1445 Proy 1851, y concuerda con los 3050 Méx. 1671 Franc.; 1526 Ital., 1721 Ante proy. belga., 1389 Argent., 1628 Guat. 1567 Hol. 2561. Luis.

(4) Conforme con la L. 2. tít. 16, lib. 4 Cód.

Por referencia el art. 1068 del presente Cód.—El anotado reproduce lo dispuesto en los 1446 Proy. 1851 y 1390 Argent., y conviene con los 1672 Franc., 1527 Ital., 1722 Ante proy. belga, 3051 y 3052 Méx., 1712 Urug. 1629 Guat., 1558 Hol., 2562 Luis.

(5) Conviene en parte con las Es. 2, tít. 54, lib. 4 Cód., y 42, tít. 5, Part. 5ª

Por referencia, el 453 del presente Código.—El anotado es copia del 1447 Proy. 1851, que conviene con la primera parte del 1673 Franc., y el primer § 1528 Ital, 1716 y 1717 Ante proy., belga, 1384 Argent., 3039 Méx., tercer § 1383 Chil., seg. § 1714 Urug., 1620 Guat., 1568 Hol., 2565 y 2566 Luis., 1661 á 1668 Boliv.

(V. Pothier, *Vente*, núms. 412. Troplong *Vente*, núms. 759 y sigs., y Aubry y Rau, § 357.)

(1) Lo contrario dispone la L. 29, tít. 34, Part. 7.—(V. Goyena, cam.



Art. 1520. El vendedor que recobre la cosa vendida, la recibirá libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador, pero estará obligado á pasar por los arriendos que éste haya hecho de buena fe, y según costumbre del lugar en que radique (2).

al 1448 Proy. 1851, y Febrero, parte 2ª. lib 1, cap. 5, § 4, núms 19 y sigs., Pothier, números 408 y 409, cap. 2, parte 5ª de la venta.)

Por referencia, el 357 del presente Código.—El art. anotado conviene con los 1448 Proy. 1851, 3054 y 3055 Méx., y tercer § 1714 Urug.

(2) Por la resolución de la venta se reponen las cosas al estado que tenían antes de hacerse. En rigor de derecho, pues, debían cesar los arriendos en el caso del presente art., por el principio de *soluti jure dantis, solvitur jus accipientis*; pero el interés de la agricultura y aún el de los mismos contrayentes, según observa Goyena, aconsejan la excepción. En lo demás conviene con la L. 42, tít. 5, Part 5ª

Por referencia, V. el art. 1572 del presente Código.—El anotado concuerda con los 1449 Proy. 1851, y 3053. Méx. 2ª parte 1673 Franc., 2º § 1528 Ital.,—1717 Ante proy. belga, 1621 Guat., 1568 Hol., 2565 y 2566 Luis., 1668 Boliv.

## SECCION SEGUNDA.

### DEL RETRACTO LEGAL.

Art. 1521. El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra ó dación en pago (3).

Art. 1522. El propietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse á un extraño la parte de todos los demás condueños ó de alguno de ellos.

Cuando dos ó más copropietarios quieren usar del retracto, sólo podrán hacerlo á prorrata de la porción que tengan en la cosa común (1).

Art. 1523. También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de dos hectáreas.

(3) Las diferentes clases de retractos legales en las Ls. 16, tít. 4, lib. 42 77, § 20, lib. 31; 14, § 2; 15, tít. 3, lib. 10 Dig.; 14, tít. 38, lib. 4. Cód. Nuestro Código trata en esta Sec. del retracto de comuneros, y en los arts. 1536 á 1638 del que corresponde á los señores directo y útil.

El presente art. concuerda, indirectamente con las Ls. 4, tít. 45, lib. 8 Cód., y 54, tít. 5, Part. 5ª

Por referencia, el art. 1067 del presente Código, y el 38 de la L. Hipot.—El anotado conviene virtualmente con los 1450 Proy. 1851 y 1644 Guat.

(1) El retracto á que se refiere el art. fué suprimido, en el Der. rom., por la L. 14, tít. 38, lib. 4 del Cód.—(La 1. tít. 37, lib. 3 no lo establece, aunque se refiera al mismo.)

Conviene el art. que anotamos con las Ls. 55, tít. 5, Part. 5ª; 8 y 11, tít. 13, lib. 10 Nov. Recop.

El 1451 Proy. 1851 dispone lo mismo que nuestro art.—V. los 392, 399 y 1067 del presente Código,



Si dos ó más asurcanos usan del retracto al mismo tiempo, será preferible el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida, y, si las de ambos la tuvieran igual, el que primero la solicite.

Art. 1524. No podrá ejercitarse el derecho de retracto sino dentro de nueve días, contados desde el requerimiento hecho ante Notario, que haga el vendedor ó el comprador al que tenga aquel derecho (2).

Art. 1525. En el retracto legal iendrá lugar lo dispuesto en los artículos 1511 y 1518 y primera parte del 1520 (3).

## CAPITULO VII.

### *De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales.*

Art. 1526. La cesión de un crédito, derecho ó acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad á los artículos 1217 y 1226,

Si se refiere á un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro (4).

(2) Su precedente en la L. 9, tít. 13, lib. 10 Nov. Recop., y resuelve las dudas á que daba lugar el art. 1620 de la vigente L. de Enj. Civ.—V. además los 1618 y sigs., y los 463, 432 y 461 de la misma Ley,—los 1067 y 1525 del presente Cód.—(V. Galindo y Escosura, com. al art. 38 de la L. Hip.)

El art. anotado es copia casi literal del 1452 Proy. 1851.

(3) El art. 1618 de la L. de Enj. civil de 1881, en su inciso 2º, dispone que se consigne el precio, y en el 5º añade que se comprometa el comunero á no vender la participación del dominio que retraiga, durante cuatro años condición que no menciona el art. anotado.

V. el 38 de la L. Hip.—Conviene el presente art. con el 1454 Proy. 1851

(4) Se relaciona con los 334, 606, 1000, 1218, 1227 y 1280 del presente Código. y los 25, 27 y 28 de la L. Hipotecaria.

El primer § del art. anotado corresponde al 1457 Proy. 1851, y á los 1690 Franc.; 1539 Ital.; 789 Port.;—1731 Ante proy. belga; 1459 Argent.; 1902 Chil.; 1718 Urug.; 1633 Guat.; 1193 Vaud.

(Zacharie, § 691 y nota 13, y Aubry y Rau, nota 2 al § 359 bis.)

Art. 1527. El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor, quedará libre de la obligación. (1)

Art. 1528. La venta ó cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda ó privilegio (2).

Art. 1529. El vendedor de buena fe responderá de la existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la venta, á no ser que se haya vendido como dudoso; pero no de la solvencia del deudor á menos de haberse estipulado expresamente, ó de que la insolvencia fuese anterior ó pública.

Aun en estos casos sólo responderá del precio recibido y de los gastos expresados en el núm. 1º del art. 1518.

El vendedor de mala fe responderá siempre del pago de todos los gastos y de los daños y perjuicios. (3).

Art. 1530. Cuando el cedente de buena fe se hubiere hecho responsable de la solvencia del deudor, y los contratantes no hubieren estipulado nada sobre la duración de la responsabilidad, durará ésta solo un año, contado desde la cesión del crédito, si estaba ya vencido el plazo,

(1) Su precedente en la L. 27, pr.; L. 55, tít. 3, lib. 3; L. 23, tít. 1, lib. 18; L. 3, tít. 35, lib. 4 Dig.; L. 4, lts 17, lib. 8; L. 3, tít. 42, lib. 8 Cód.

Por referencia, los 1162, 1164 y 1165 del presente Código.

El anotado es copia de 1458 Proy. 1851, y conviene con los 1691 Franc.; 1540 Ital.; 791 Port.; 1468 Argent.; 1634 Guat.; 1719 Urug.; 1194 Vaud.; 1566 Hol.

(2) Concuerda con las Ls. 6, 2, §8 y 23, tít. 4, lib. 18; 42, tít. 7, lib. 26 Dig.; y 68 y 96 *De regulis juris*.

Por referencia, los 1097, 1822 y 1876 del presente Código.

El art. anotado está tomado al pie de la letra, del 1459 Port. 1851, y conviene con los 1692 Franc., 1541 Ital.; 793 Port.; primer § 1733 Ante proy. belga; 1458 Argent.; 1907 Chil.; 1722 Urug.; 1635 Guat., 1569 Hol., 1195 Vaud.; 2715 Luis. § 1702 Bolív.

(Voet, núm. 12. tít. 4, lib. 18; Marcadé sobre el art. franc. 1692, y Laurent sobre el art. 1733 Ante proy. belga, contra Duvergier y Troplong, que admiten lo contrario de lo que establece nuestro art.)

(3) Tienen su precedente los 2 primeros párrafos en las Ls. 4, 10 y 11, tít. 4, lib. 18; 74, § 3, tít. 2, lib. 21 Dig.

Y el § último conviene con las Ls. 6, § 9; 11, § últ.; tít. 1, lib. 19; 45 al fin, tít. 1, lib. 18, 27, tít. 1, lib. 21 Dig.;—y con la 64, tít. 5, Part. 5º

Los 1072 y 1106 á 1108 del presente Código; tienen relación con el art. anotado.

Concuerda con los 1460 Proy. 1851; 1693 á 1695 Franc.; 1542 y 1543 Ital.; 794 Port.; 1734 y 1735 Ante proy. belga; 1476 Argent.; 1907 Chil.; 1723 Urug.; 1636 y 1637 Guat., 1196 y 1197 Vaud.; 1570 al 1572 Hol.; 1397 Austr.; 420 421 Prus.; 2616 Luis.; 1703 Bolív.



Si el crédito fuere pagadero en término ó plazo todavía no vencido, la responsabilidad cesará un año después del vencimiento.

Si el crédito consistiere en una renta perpetua, la responsabilidad se extinguirá á los diez años, contados desde la fecha de la cesión (1).

Art. 1531. El que venda una herencia sin enumerar las cosas de que se compone, sólo estará obligado á responder de su cualidad de heredero. (2)

Art. 1532. El que venda alzadamente ó en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas ó productos, cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general; pero no estará obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se componga, salvo en el caso de evicción del todo ó de la mayor parte. (3)

Art. 1533. Si el vendedor se hubiere aprovechado de algunos frutos ó hubiere percibido alguna cosa de la herencia que vendiere, deberá abonarlos al comprador, si no se hubiere pactado lo contrario (4).

Art. 1534. El comprador deberá por su parte, satisfacer al vendedor todo lo que éste haya pagado por las deudas y car-

(1) El Der. Rom no señala término á la responsabilidad de la solvencia. Conviene en un todo con el 1461 Proy. 1851, y á su vez con los 1694 Franc.; 1544 Ital.; 795 Port.; 1196 Vaud.; 1724 Urug.; 1638 Guat.

(2) Su precedente en las Ls. 3, tít. 45, lib. 8 Cód.; 14 y 15, tít. 4, lib. 18 Dig. y en la L. 34, tít. 5, Part. 5ª.

Pothier sostiene que el que vende las esperanzas ó pretensiones que tiene en una herencia no está obligado á ninguna garantía.

Por referencia, los 659, 660, 1271 y 1280, núm. 4 del presente Código.

El anotado es copia del 1462 Proy. 1851, y corresponde á los 1696 Franc prim. § 1545 Ital.; 1739 Ante proy. belga; 1909 Chile; 1573 Hol.; 2620 Luis.; 1706 Boliv.; 1728 Urug., 1639 Guat.

(3) Conuerda en parte con la L. 15, tít. 4, lib. 18 Dig., y con la 34 tít. 5, Part. 5ª, de la cual aparece tomado el contenido de este artículo, por reproducción literal del 1463 Proy. 1851.

(4) Dispone lo propio la L. 2, § 1, tít. 4 lib. 18 Dig.—V. el art. 1095 del presente Código.

El anotado es trasunto exacto del 1464 Proy. 1851, y anal. á los 1697 Franc.; 2º § 1545 Ital.; 2º § 1740 Ante proy. belga; primer § 1910 Chil.; 1729 Urug.; 1640 Guat.; 1574 Hol.; 2621 Luis.; 1707 Boliv.

V. á Goyena sobre el art. 1464 del Proy. 1851, que trata la cuestión de si pasa al comprador el derecho de acrecer que correspondía al vendedor de la herencia.

gas de la herencia y por los créditos que tenga contra la misma, salvo pacto en contrario (5).

Art. 1535. Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá el derecho de extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubieren ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fué satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste á la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de los nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago (1).

Art. 1536. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior la cesión ó ventas hechas:

1º A un coheredero ó condueño del derecho cedido.

2º A un acreedor en pago de su crédito.

3º Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda. (2).

## CAPITULO VIII.

### Disposición General.

Art. 1537. Todo lo dispuesto en este título se entiende con sujeción á lo que respecto de bienes inmuebles se determina en la Ley Hipotecaria (3).

(5) Conviene con la L. 2, § 9 y 11, tít. 4 lib. 18 Dig.

Corresponde al 1465 Proy 1851, y á los 1698 Franc, tercer § 1545 Ital. tercer § 1741 Ante proy. belga; 2º § 1910 Chil.; § 2º, 1729 Urug.; 1575 Hol.; 2622 Luis.; 1708 Boliv.

(1) El primer § reproduce en resumen las Ls. 22, 23 y 24, tít. 35, lib. 4 Cód.

Para la calificación del crédito como litigioso, Justiniano ordenó en la Nov. 112, cap. 1, que bastase la presentación del libelo ó demanda al Juez si la acción intentada fuere real.

Conviene en un todo con el 1466 Proy. 1851, y con los 1699 y 1700 Fra. 3 1546 y 1547 Ital.; primer § del 786 y 788 Port.; 2962 Méx.; 1911 y 1912 Chil.; 1725 Urug.; 1641 Guat.; 1199 y 1200 Vaud.; 2623 Luis.; 1709 Boliv. (V. á Pothier, núm. 583, cap. 4, parte 6, y Voet, núm. 19, tít. 4, lib. 18.)

(2) Su precedente en la L. 22, tít. 35, lib. 4 Cód.—V. los arts. 392 y 106 del presente Código.

El anotado reproduce literalmente el 1467 Proy 1851, y conviene con los 1701 Franc., 1548 Ital., 786 Port.; 1913 Chil.; 1726 Urug., 1642 Guat., 1201 Vaud., 2624 Luis., 1711 Boliv.



## TITULO V.

## DE LA PERMUTA.

Art. 1538. La permuta es un contrato por el cual los contratantes se obligan á darse recíprocamente una cosa por otra (4).

Art. 1539 Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dió, no podrá ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió (1).

(3) Por referencia, el 334 del presente Código.—El anotado concuerda con el 1468 Proy. 1851.

(4) Fijan la naturaleza de la permuta, en conformidad con el art. que anotamos. Véase Ls. 5. § 1, tít. 5, l. 1, § 2, tít. 4, lib. 19 Dig.; l. 1 y 7, tít. 64, lib. 4 Cód., § 2, tít. 24, lib. 3 Inst.

La L. 1, tít. 6, Part. 5<sup>o</sup> define la permuta: "cambio es dar é otorgar una cosa señalada por otras.

Paréceme que la permuta puede definirse con más propiedad que lo hace el presente artículo, diciendo: "Contrato por el cual los contratantes se obligan á darse recíprocamente una cosa para recibir otra."

Por referencia, los 1088, 1254 y 1261 del presente Código.

El anotado es igual al 1469 Proy. 1851, y concuerda con los 1702 Franc., 1549 Ital., 1742 Ante proy. belga, 1592 Port., 1485 Argent., 3062 Méx., 1897 Chil., 1730 Urug., 1646 Guat.; 2630 Luis., 1202 Vaud., 1577 Hol., 1045 Austr., 368 y 369, tít. 11, parte 1<sup>a</sup> Prus., 1712 Boliv.

(V. Zachariæ, § 695, Marcadé, al art. 1702 franc., y Troplong., *Echange* n. 5.)

(1) Reproduce lo sentado en la ley 1, § 3 y 4, lib. 19 Dig.

Conviene en un todo con el 1470 Proy., 1851, y á su vez con los 1704 Franc., 1551 Ital., 1744 Ante proy., belga, 1486 Argent., 3064 Méx., 1733 Urug., 1657 Guat., 2632 Luis., 1203 Vaud., 1579 Hol.

V. Troplong, núm. 20, y Zachariæ; § 695.

(2) Concuerda con las Ls. 1 al fin, tít. 64, lib. 4 Cód. y l. 1, § 1, tít. 4, lib. 19 Dig.

Por relación, los 1106, 1107, 1295 del presente Código, y los 25, 27 y 28 de la ley Hipotecaria.

Art. 1540. El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dió en cambio, ó reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usar del derecho á recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero (2).

Art. 1541. En todo lo que no se halle especialmente determinado en este título, la permuta se regirá por las disposiciones concernientes á la venta (3).

El anotado reproduce el 1471 Proy. 1851, y concuerda en parte con los 1705 Franc., 1552 Ital.,—1593 Port., 1745 Ante proy. belga, 1489 Argent., 3065 3066 Méx., 1734 Urug., 1661 Guat., 1580 Hol., 2633 Luis.; 1204 Vaud. (V. Goyena, com. al 1471 Proy. 1851, Aubry y Rau. § 360, y Troplong, núm. 24.)

(3) Ls. 1 al princ. y 2, tít. 4, lib. 19 Dig.

Exceptúanse de lo dispuesto en este art., como es evidente, las reglas relativas al precio, retracto y otras análogas, que no pueden tener lugar en la permuta.

Por referencia, los 346 del Cód. de Comercio, y 2, caso 1<sup>o</sup> de la L. Hipotecaria.

El art. 1541 del presente Código corresponde á los 1472 Proy. 1851.—1707 Franc., 1555 Ital., 1594 Port., 1746 Ante proy. belga, 1492 Argent., 3067 Méx., 1900 Chil., 1736.

(V. Troplong, núms. 30 y sigs.)