

## TITULO DECIMOCTAVO.

## DE LA COMPRA-VENTA.

(Del art. 2939 al 3061.)

## SUMARIO.

- 1.—Qué es compra-venta. Cuándo se considera tal y cuándo permuta el contrato en que solo parte del precio consiste en numerario.
- 2.—El señalamiento de precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes. De qué maneras puede fijarse el precio. Del de frutos y cereales vendidos al fiado.
- 3.—Condiciones para que la simple promesa de compra-venta surta efectos legales. Cuándo es perfecto el contrato. De las arras.
- 4.—Efectos del contrato perfecto. Condiciones para que surta efecto contra tercero. Los gastos de escritura y registro son por mitad. A quién pertenece el riesgo de la cosa vendida. De la expropiación por causa de utilidad pública.
- 5.—Qué cosas pueden ser objeto del contrato. Bienes que no pueden venderse sino en los casos y forma prevenidos por la ley.
- 6.—La venta de cosa ajena es nula. Responsabilidad del vendedor. Caso en que se libra de ella.
- 7.—Condiciones con que puede venderse cosa ó derecho litigioso. No pueden venderse el derecho á herencia de persona que vive, ni los alimentos debidos por derecho de familia. La venta de cosa que no existe ni puede existir, es nula. Derechos del comprador si la cosa existe en parte.
- 8.—Quiénes pueden vender y comprar. Personas que no pueden comprar determinados bienes.
- 9.—Personas que no pueden comprar bienes que administran. Los contratos celebrados contra las prevenciones de este capítulo no producen efecto legal. Quiénes son interpósitas personas.
- 10.—Qué bienes puede vender á su padre el hijo de familia. Con qué condiciones puede venderle á éste el padre. Cuándo no puede vender el copropietario. Su acción en caso contrario.
- Cuándo pueden los consortes celebrar entre sí este contrato. Reglas para la venta en pública subasta.
- 11.—A qué está obligado el vendedor.
- 12.—Cómo se hace la entrega de la cosa mueble, raíz ó derecho. Se considera hecha aquella si el comprador dá por recibida la cosa. A cargo de quién son los gastos de la entrega.
- 13.—Casos en que el vendedor no está obligado á entregar la cosa. En la venta al fiado no ha lugar á la rescisión.
- 14.—En qué estado debe entregarse la cosa. Qué frutos y acciones pertenecen al comprador. Qué acción tiene éste si en la cosa vendida por número, peso ó medida hubiere falta, ó exceso inseparable de aquella. Cuándo se entiende realizada la venta hecha por acervo.
- 15.—Cuándo en esa venta hay lugar á la rescisión. Esta no procede por exceso ó defecto en la venta de inmuebles á precio alzado. Si se designan linderos en la del inmueble debe darse todo lo que ellos comprenden. La acción que nace en los tres casos dichos prescribe en un año. Obligaciones del vendedor rescindido el contrato.
- 16.—Qué venta prevalece si á distintas personas se vende la cosa por el mismo vendedor. Responsabilidad de éste.
- 17.—Qué es saneamiento. Acciones del comprador por los vicios ocultos de la cosa. Responsabilidad del vendedor si le son conocidos.
- 18.—De la pérdida ó alteración de la cosa por los vicios ocultos. A qué está obligado el vendedor según que le sean ó no conocidos. En las ventas judiciales no hay por este motivo acción por daños y perjuicios. Las acciones referidas prescriben á los seis meses.
- 19.—Si el vicio oculto fuere carga ó servidumbre no aparente las acciones dichas duran un año.
- 20.—Caso en que en la venta de muchos

- animales el defecto de uno dá lugar á la acción redhibitoria respecto de todos. Lo mismo se observa en la venta de ciertas cosas. Cuándo hay responsabilidad por la venta de un animal que muere á los tres días de vendido. En la venta de animales la acción redhibitoria dura solo veinte días.
- 21.—El vendedor no responde de los vicios manifiestos. Cuándo ni por los ocultos. Cómo debe hacerse la calificación de los vicios de la cosa. Obligaciones del comprador resuelta la venta.
- 22.—No se rescinde por lesión la venta si procedió avalúo de la cosa. Con qué condiciones tiene lugar en caso contrario.
- 23.—Obligaciones del vendedor.
- 24.—Del tiempo, lugar y forma en que debe pagarse el precio. Tres casos en que el comprador debe pagar intereses.
- 25.—Cuándo en la venta á plazo debe intereser el comprador. Cuándo el comprador á plazo puede suspender la paga del precio.
- 26.—Entregada la cosa no puede el vendedor rescindir la venta por falta del pago del precio. Cuándo en la venta de inmuebles tiene lugar la rescisión por la causa dicha. Cuándo lo tendrá en la de muebles.
- 27.—Qué es retroventa. Solo puede tener lugar en cosas raíces. Por qué tiempo puede estipularse. Pasado el tiempo convenido, ó en defecto de éste cinco años, es irrevocable la venta. De qué gastos responde el vendedor.
- 28.—Este puede ejercitar su derecho contra tercero. Excepción. Cómo pueden ejercitarlo los copropietarios vendedores de una finca indivisa. Casos en que éstos no pueden ejercitar sino mancomunadamente ese derecho. Retraída la cosa no subsisten los gravámenes impuestos por el comprador. Qué arriendos quedan subsistentes.
- 29.—El comprador responde por los daños y deterioros de la cosa retraída. Derechos que tiene sobre ella ántes. Derecho del comprador de parte de una finca indivisa si después la adquiere toda. Cómo puede ejercitarse la acción de retracto cuando el comprador dejó varios herederos.
- 30.—A quién pertenecen los frutos pendientes al tiempo de la retroventa. A cargo de quién es la pérdida de la cosa.
- 31.—Para la validez del contrato de compra-venta no se requiere formalidad alguna especial si no es de inmuebles. Requisito para la de éstos.

## CAPITULO PRIMERO.

*Disposiciones generales.*

1.—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. 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; y si fuere inferior, será de permuta.—Arts. 2939 y 2940.

2.—El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes; pero pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día ó en lugar determinado, ó el que fije un tercero. En este último caso, fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de comun consentimiento; y si el tercero no puede ó no quie-

re señalar el precio, queda el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario. 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 periodo corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.—Arts. 2945, 2941, 2942, 2943 y 2944.

3.—Para que la simple promesa de compra-venta 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: si la compra-venta fuere á vista ó de cosas que se acostumbre gustar, pesar ó medir no producirá sus efectos sino despues que se hayan visto, gustado, pesado ó medido los objetos vendidos; y en todo caso debe fijarse el precio. 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. 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; y si la culpa fuere del vendedor, éste devolverá las arras con otro tanto.—Arts. 2947, 2953, 2946, 2948 y 2949.

4.—El contrato de compra-venta se perfecciona por el mero consentimiento: es obligatorio para las partes desde que han convenido en la cosa y precio, en los términos ya explicados: la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato; y en consecuencia, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato. 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 la ley. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. En cuanto al riesgo de la cosa vendida se observará lo explicado en el título III; y respecto de la venta forzosa por causa de utilidad pública, se observará lo que disponga la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución.—Arts. 2950, 2951, 2954, 2952 y 2955.

## CAPITULO SEGUNDO.

*De los efectos de la compra-venta.*

5.—Pueden ser objeto de compra-venta todos las cosas que están en el comercio, y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella. Solo pueden ser vendidos en los casos y forma que la ley establece: los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administracion: los bienes dotales: los de propiedad pública; y los bienes empeñados ó hipotecados.—Arts. 2956 y 2957.

6.—Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algun derecho legítimo. La venta de cosa agena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fé; pero 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 acusacion, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.—Arts. 2958, 2959 y 2960.

7.—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. 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. 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 fé; mas si la cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tendrá el comprador la eleccion de rescindir el contrato, ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de peritos; salvo convenio en contrario.—Arts. 2962, 2961, 2963 y 2964.

## CAPITULO TERCERO.

*De los que pueden vender y comprar.*

8.—Pueden vender todas las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razon de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa; y pueden comprar todas aquellas que pueden contratar, salvas las siguientes excepciones. No pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la Nacion: los abogados no pueden comprar los bienes y derechos que sean objeto de un litigio en que intervengan por su profesion: los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido; y no pueden comprar derecho ó crédito que fueren litigiosos las personas que desempeñen la judicatura ú otro empleo de nombramiento del Gobierno, si esos derechos ó créditos fueren disputados dentro de los límites á que se extienda la jurisdiccion de los empleados referidos. La prohibicion última no tiene lugar en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean.—Arts. 2965, 2966, 2967, 2970, 2976 y 2969.

9.—No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administracion se hallan encargados: los tutores y curadores: los mandatarios: los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado: los interventores nombrados por el testador ó por los herederos: los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia; y los empleados públicos. Las compras hechas en contravencion á lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona: se entenderá por interpósita persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto. Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será además responsable de los daños y perjuicios.—Arts. 2975, 2977, 2978 y 2979.

10.—Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los que adquieran por un trabajo honesto

sea cual fuere; pero 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 autorizacion judicial si fueren menores. Los copropietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto; y en caso de contravencion, podrá el copropietario preterido pedir la rescision del contrato; pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebracion de la venta. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes. Las ventas hechas en pública subasta se regirán por lo dispuesto en el Código de procedimientos.—Arts. 2971, 2972, 2973, 2974, 2968 y 2980.

## CAPITULO CUARTO.

*De las obligaciones del vendedor.*

11.—El vendedor está obligado: á entregar al comprador la cosa vendida: á garantir las calidades de la cosa; y á prestar la eviccion.—Art. 2981.

## CAPITULO QUINTO.

*De la entrega de la cosa vendida.*

12.—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: si la cosa 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; y la traslacion de los derechos se entiende hecha cuando se entregan los títulos ó documentos que los comprueben. En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador dá por recibida la cosa. Los gastos de la entrega de ésta son de cuenta del vendedor, y los de transporte ó traslacion de la misma de cargo del comprador;

salvo convenio en contrario.—Arts. 2982, 2983, 2984, 2985 y 2986.

13.—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; tampoco está obligado á la entrega *aunque* haya concedido un término para el pago, si despues 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 dá fianza de pagar en el plazo convenido. Si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus interes en caso de mora, mas no podrá pedir la rescision del contrato.—Arts. 2987, 2988 y 2989.

14.—El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato; y debe entregar tambien todos los frutos producidos despues que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa. Cuando ésta se vendiere por número, peso ó medida, con expresion de estas circunstancias, el comprador podrá pedir la rescision 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; mas si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reduccion del precio en proporcion de la falta; debiendo aumentarlo en proporcion del exceso. 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 rescision del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba.—Arts. 2990, 2991, 2992, 2993 y 2994.

15.—En la venta hecha por acervo habrá lugar á la rescision 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. 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 rescision, aunque en la entrega hubiese falta ó exceso; mas si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado á dar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso en las medidas expresadas en el con-

trato. Las acciones que nacen en los tres casos dichos, se prescriben en un año contado desde el dia de la entrega. Rescindido el contrato, 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 obligacion.—Arts. 2995, 2996, 2997, 2999 y 2998.

16.—Si una cosa mueble fuere vendida por el mismo vendedor á distintas personas, prevalecerá la venta primera en fecha; y si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se hallare en posesion de la cosa. Si ésta fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado: si ninguna lo ha sido, la primera en fecha; y si ésta no pudiere verificarse, prevalecerá la hecha al que se hallare en posesion de la cosa. En todos esos casos el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; y puede ser acusado de estafa por los que fueren perjudicados ó engañados.—Arts. 3000, 3001, 3003 y 3002.

#### CAPITULO SEXTO.

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

17.—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 habria dado ménos precio por la cosa. En los casos dichos, puede el comprador, exigir la rescision del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho, ó que se le rebaje una cantidad porporcionada del precio á juicio de peritos: esa misma facultad tendra si se probare que el vendedor conocia los defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador; quien en ese caso deberá además ser indemnizado de los daños y perjuicios, si prefiere la rescision. Cuando segun lo explicado puede el comprador elegir la indemnizacion ó la rescision del contrato, una vez hecha por él la eleccion del derecho que vá á ejercitar, no puede usar del otro sin consentimiento del vendedor.—Arts. 3004, 3006, 3007 y 3008.

18.—Si *realizada la venta* pereciere la cosa vendida 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; mas 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. En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios, pero sí á todo lo demas que va explicado en este capítulo. Las acciones de que se ha hablado en éste y en el precedente número se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida.—Arts. 3009, 3010, 3011 y 3012.

19.—Si la cosa vendida fuese una finca gravada con alguna carga ó servidumbre, y de ello no se hiciera mencion en la escritura, el comprador puede pedir lá indemnizacion correspondiente al gravámen ó la rescision del contrato. Las acciones rescisoria y de indemnizacion en este caso, prescriben en un año, que se contará para la primera desde el dia en que se perfeccionó el contrato, y para la segunda, desde el dia en que el adquirente tenga noticia de la carga ó servidumbre.—Art. 3012.

20.—Vendiéndose dos ó más animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno dá lugar solamente á la accion redhibitoria respecto de él y no respecto de los demas; á no ser que aparezca que el comprador no habria comprado el sano ó sanos sin el vicioso, lo cual se presume ser voluntad del comprador cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aun cuando se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen. Lo dicho es aplicable á la venta de *cualesquiera otras cosas, (\*) ó de una sola formada de partes separadas y distintas entre sí.* 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 ántes de la venta. En la de animales, ya sea que se vendan individualmente,

(\*) El art. 3015 del Código civil, dice: "Es aplicable á la venta de cualquiera cosa...." No se comprende cómo puede aplicarse lo que se refiere á venta de dos ó más animales, sino tratándose de la de dos ó más cosas; ó ya que fuere de una sola, que ésta se componga de partes distintas y separadas como un ajuar, una vajilla, etc.

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.—Arts. 3013, 3014, 3015, 3017 y 3019.

21.—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 razon de su oficio ó profesion debe fácilmente conocerlos; ni tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condicion expresa. La calificacion 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: los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no podia destinarse la cosa á los usos para que fué comprada. Cuando la venta se declara resuelta, debe devolverse la cosa vendida en el mismo estado en que se *recibió*; siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto ocultados.—Arts. 3005, 3016, 3020, 3021 y 3018.

22.—El contrato de compra-venta no podrá rescindirse en ningun caso á pretexto de lesion, siempre que la estimacion de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato; mas si la cosa ha sido valuada por éstos con posterioridad á dicha celebracion, podrá rescindirse el contrato, si del dictámen de los peritos resulta que el comprador haya dado dos tantos más, ó el vendedor recibido dos tercios menos del justo precio ó estimacion de la cosa.—Arts. 3022 y 3023.

## CAPITULO SÉTIMO.

### *De la eviccion.*

23.—El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesion pacífica del comprador y á prestar la eviccion en los términos declarados en el título III.—Art. 3024.

## CAPITULO OCTAVO.

*De las obligaciones del comprador.*

24.—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: si no se han fijado lugar y tiempo, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa; y si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero. El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes: si así se hubiere convenido: si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta; y si se hubiere constituido en mora en virtud de ser vencido el plazo, ó si no lo hubo, á consecuencia de la interpelacion que le haya sido hecha.—Arts. 3025, 3026, 3027 y 3028.

25.—En las ventas á plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razon de aquel, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideracion se aumentó el precio de la venta; mas si la concesion del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses; salvo convenio en contrario. Cuando el comprador á plazo ó con espera del precio fuere perturbado en su posesion 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 posesion ó no le dé fianza; salvo si hay convenio en contrario.—Arts. 3029, 3030 y 3031.

26.—El vendedor de la cosa, ya sea mueble, ya raíz, no puede rescindir el contrato despues de la entrega, por falta de pago del precio. Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado, que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la resolucion 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 éste se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término. Respecto de bienes mue-

bles, la resolucion 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 dilacion.—Arts. 3032, 3033 y 3034.

## CAPITULO NOVENO.

*De la retroventa.*

27.—Se llama retroventa la venta hecha con la condicion de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa. La retroventa no puede tener lugar sino en bienes raíces, ni puede estipularse por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato; y 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 dichos, la venta queda irrevocablemente consumada. El vendedor que quiera efectuar la retroventa deberá reembolsar al comprador: del precio recibido; de los gastos del contrato, y de los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.—Arts. 3035, 3036, 3037, 3038 y 3039.

28.—El vendedor puede demandar la cosa, aunque se halle en poder de tercero, salvo el derecho de éste contra el que se la vendió; y lo dicho tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mencion del pacto de retroventa; pero los acreedores del vendedor no podrán ejercitar el derecho de retracto contra el comprador sino despues de hacer excusion en todos los bienes de aquel. Si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, *con pacto de retroventa*, puede ejercitar con la misma separacion el derecho de retracto por su porcion respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca. 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: lo mismo deberá observarse, si el que ha vendido por sí solo una finca ha dejado muchos herederos, pues en este caso ca-