

- 1º Los tutores y curadores:
 - 2º Los mandatarios:
 - 3º Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado:
 - 4º Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos:
 - 5º Los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia.
 - 6º Los empleados públicos.
2976. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.
2977. Las compras hechas en contravencion á lo dispuesto en este capitulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.
2678. Se entenderá por interpósita persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto.
2979. Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será además responsable de los daños y perjuicios.
2980. Las ventas hechas en pública subasta, se regirán por lo dispuesto en el Código de procedimientos.

CAPITULO IV.

De las obligaciones del vendedor.

Art. 2981. El vendedor está obligado:

- 1º A entregar al comprador la cosa vendida:
- 2º A garantir las calidades de la cosa:
- 3º A prestar la eviccion.

CAPITULO V.

De la entrega de la cosa vendida.

2982. 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.
2983. 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.

2984. Lo dispuesto en el artículo anterior se observará tambien para la traslacion de los derechos.

2985. En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador da por recibida la cosa.

2986. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de su transporte ó traslacion de cargo del comprador; salvo convenio en contrario.

2987. 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.

2988. Tampoco está obligado á la entrega cuando 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 da fianza de pagar en el plazo convenido.

2989. 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 rescision del contrato.

2990. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

2991. Debe tambien el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

2992. Cuando la cosa se vendiere por numero, peso ó medida, con espresion 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.

2993. Si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reduccion del precio en proporcion de la falta; debiendo aumentarlo en proporcion del exceso.

2994. 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 realizado 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.

2995. 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.

2996. Si la venta de uno ó mas 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 hubiere falta ó exceso.

2997. 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.

2998. Rescindido el contrato, segun 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 obligacion.

2999. Las acciones que nacen de los artículos 2994 á 2996, se prescriben en un año contado desde el dia de la entrega.

3000. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor, á diversas personas, se observará lo siguiente.

3001. 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 posesion de la cosa.

3002. En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como los daños y perjuicios; y puede ser acusado de estafa por los que fueren perjudicados ó engañados.

3003. 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. 3001.

CAPITULO VI.

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

Art. 3004. El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra ó habrian dado menos precio por la cosa.

3005. 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.

3006. En los casos del artículo 3004, puede el comprador exigir la rescision del contrato, pagándosele los gastos que por

él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos.

3007. Si se probare que el vendedor conocia 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 rescision.

3008. En los casos en que el comprador puede elegir la indemnizacion ó la rescision del contrato, una vez hecha por él la eleccion del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor.

3009. Si la cosa vendida pereciere 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.

3010. 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.

3011. En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios; pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.

3012. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 3004 á 3011, 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 1625 y 1626.

3013. Vendiéndose dos ó mas animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la accion redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás; á no ser que aparezca que el comprador no habria comprado el sano ó sanos, sin el vicioso.

3014. 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.

3015. Lo dispuesto en el artículo 3013 es aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.

3016. No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condicion expresa.

3017. 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 antes de la venta.

3018. 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 defectos ocultos.

3019. En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, 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.

3020. 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.

3021. 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.

3022. 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.

3023. Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebracion del contrato, podrá rescindirse éste si del dictámen de aquellos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesion en los términos que establece el artículo 1772.

CAPITULO VII.

De la eviccion.

Art. 3024. El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesion pacífica del comprador y á prestar la eviccion en los términos declarados en el capítulo 5º título 3º de este Libro.

CAPITULO VIII.

De las obligaciones del comprador.

Art. 3025. 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.

3026. Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

3027. Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá

hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

3028. 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.

1º Si así se hubiere convenido:

2º Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta:

3º Si se hubiere constituido en mora con arreglo á los artículos 1539 y 1548.

3029. En las ventas á plazo sin estipular intereses no los debe el comprador por razon de aquel, aunque entre tanto 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.

3030. Si la concesion del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses salvo convenio en contrario.

3031. 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.

3032. 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.

3033. 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 este se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término.

3034. Respecto de los bienes muebles, la resolucion 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 dilacion.

CAPITULO IX.

De la retroventa.

Art. 3035. 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.

3036. La retroventa solo puede tener lugar en bienes raíces.

3037. La retroventa no puede estipularse por mas tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato.

3038. 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.

3039. El vendedor que quiera efectuar la retroventa, deberá reembolsar al comprador:

- 1º Del precio recibido;
- 2º De los gastos del contrato;
- 3º De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

3040. El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia.

3041. Si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor dentro del plazo fijado para la retroventa, serán uno y otra de cuenta del vendedor.

3042. El vendedor puede demandar la cosa, aunque se halle en poder de tercero; salvo el derecho de éste contra el que se la vendió.

3043. Lo dispuesto en el artículo anterior tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mencion del pacto de retroventa.

3044. 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.

3045. Los acreedores del vendedor no podrán ejercitar el derecho de retracto contra el comprador, sino despues de hacer excusion en todos los bienes del primero.

3046. Si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitacion ó subasta contra él provocada, puede obligar al ven-

dedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.

3047. Si muchos conjuntamente y en un solo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho mas que por su parte respectiva.

3048. 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 solo puede redimir la parte que hubiere adquirido.

3049. 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 redencion de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieron, no puede ser obligado á consentir el retracto parcial.

3050. Si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, 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.

3051. Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la accion de retracto se ejercitará contra todos ellos.

3052. Si la herencia se hubiere dividido, la accion se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

3053. 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 segun la costumbre del lugar.

3054. 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.

3055. 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.

Art. 3056. El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

3057. 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.

3058. 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.

3059. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose en el papel del sello que corresponda.

3060. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

3061. La venta de bienes raíces no producirá efectos con relacion á tercero, sino despues de registrada en los términos prescriptos en este Código.



LECCION OCTAVA.

DE LOS CONTRATOS INNOMINADOS Y ESPE-

CIALMENTE DEL CAMBIO O PERMUTA.

Su definicion.

1. El cambio ó permuta es un contrato en el que se da y otorga una cosa señalada por otra. (1.) La permuta se perfec-

1 LEY 1 Tit. 11 lib. 3 F. R.—De los cambios ó troques.

Los cambios son tan allegados á las vendidas, que á duras se entiende en muchos Lugares si es vendida, ó si es cambio: y esto facemos entender, quando es vendida, ó quando es cambio: ca si alguno dá á otro cavallo por cavallo, ó por mula, ó dá otra cosa qualquier por otra cosa que no diese dineros, esto es cambio, é no es vendida: mas do quiere que se dé cosa qualquier por dineros, es vendida; y este es el departimiento entre la vendida y el cambio: é por que dudarien algunos si es cambio, ó vendida quando se dá de la una parte heredad ó otra cosa qualquier, ó por dineros, mandamos que se cambio.

LEY 1 Tit. 6 P. 5.—Que cosa es cambio, e de que manera se face.

Cambio es dar, e otorgar una cosa señalada, por otra. E puede fazerse el cambio en tres maneras. La primera es, quando se faze con plazer de amas las partes, e con otorgamiento e con prometimiento de lo cumplir: e esto seria, como si dixesse el uno al otro: Plazevos, de cambiar conmigo