

del comprador. Este debe pagar tambien el instrumento de la venta y los costos del recibo de la cosa comprada.

Art. 104. Si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicacion de la cosa, ó por cualquier accion real, puede suspender el pago del precio, á ménos que el vendedor le afiance su restitucion.

Art. 105. El comprador puede rehusar el pago del precio si el vendedor no le entregase exactamente lo que expresa el contrato. Puede tambien rehusar el pago del precio, si el vendedor quisiese entregar la cosa vendida sin sus dependencias ó accesorios, ó cosas de especie ó calidad diversa de la del contrato; ó si quisiese entregar la cantidad de cosas vendidas por partes, y no por junto como se hubiese contratado.

Art. 106. El comprador está obligado á recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, ó en el que fuese de uso local. A falta de un término convenido ó de uso, inmediatamente despues de la compra.

Art. 107. Si el comprador á dinero de contado no pagara el precio de la venta, el vendedor puede negar la entrega de la cosa mueble vendida.

Art. 108. Si el comprador no pagase el precio de la cosa mueble comprada á crédito, el vendedor solo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora, y no para pedir la resolucion de la venta.

Art. 109. Si el comprador de una cosa mueble deja de recibirla, el vendedor, despues de constituido en mora, tiene derecho á cobrarle los costos de la

conservacion y las pérdidas ó intereses; y puede hacerse autorizar por el juez para depositar la cosa vendida en un lugar determinado, y demandar el pago del precio ó bien la resolucion de la venta.

Art. 110. Si la venta hubiese sido de cosa inmueble, y el vendedor hubiese recibido el todo ó parte del precio, ó si la venta se hubiese hecho á crédito y no estuviese vencido el plazo para el pago, y el comprador se negase á recibir el inmueble, el vendedor tiene derecho á pedirle las costas de la conservacion é indemnizacion de perjuicios y á poner la cosa en depósito judicial por cuenta y riesgo del comprador.

Art. 111. Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado á crédito, el vendedor solo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora y no para pedir la resolucion de la venta, á no ser que en el contrato estuviese expresado el pacto comisorio.

Art. 112. El comprador no puede negarse á pagar el precio del inmueble comprado por aparecer hipotecado, siempre que la hipoteca pueda ser redimida inmediatamente por él ó por el vendedor.

TÍTULO XIII

De la eviccion

Art. 1. El que por título oneroso transmitió derechos, dividió bienes con otros, responde por la eviccion, en los casos y modos reglados en este título.

Art. 2. Responderá igualmente el que por título oneroso transmitió inmuebles hipotecados, ó los di-

vidió con otros, si el adquirente ó copartícipe no puede conservarlos sin pagar al acreedor hipotecario.

Art. 3. Habrá evicción, en virtud de sentencia y por causa anterior ó contemporánea á la adquisicion, si el adquirente por título oneroso fué privado en todo ó en parte del derecho que adquirió, ó sufriese una turbacion de derecho en la propiedad, goce ó posesion de la cosa. Pero no habrá lugar á garantía, ni en razon de las turbaciones de hecho, ni aun en razon de las turbaciones de derecho, procedentes de la ley, ó establecidas de una manera aparente, por el hecho del hombre, ó de pretensiones formadas en virtud de un derecho real ó personal de goce, cuya existencia era conocida al tiempo de la enajenacion.

Art. 4. Aunque no haya decision judicial que declare la evicción, la indemnizacion que por ella se concede al que fuese vencido, tendrá lugar cuando se hubiese adquirido el derecho transmitido por un título independiente de la enajenacion que se hizo.

Art. 5. La evicción será parcial, cuando el adquirente fuese privado, por sentencia, de una parte de la cosa adquirida ó de sus accesorios ó dependencias, ó si fuere privado de una de las cosas que adquirió colectivamente, ó cuando fuese privado de alguna servidumbre activa del inmueble, ó se declarase que ese inmueble estaba sujeto á alguna servidumbre pasiva, ó á otra obligacion inherente á dicho inmueble.

Art. 6. No habrá lugar á la evicción, cuando un acto del Poder legislativo, ó del Poder ejecutivo, privase al adquirente en virtud de un derecho preexistente; pero habrá lugar á la evicción, si el acto que trae la privacion del derecho no fuese fundado

sobre un derecho preexistente, ó sobre una prohibicion anterior, que pertenece al soberano declarar ó hacer respetar.

Art. 7. Cuando el derecho queha causado la evicción es adquirido posteriormente á la transmision de la cosa, pero cuyo origen era anterior, los jueces están autorizados para apreciar todas las circunstancias y resolver la cuestion.

Art. 8. Habrá lugar á los derechos que da la evicción, sea que el vencido fuere el mismo poseedor de la cosa, ó que la evicción tuviere lugar respecto de un tercero, al cual él hubiese transmitido el derecho por un título oneroso, ó por un título lucrativo. El tercero puede en su propio nombre, ejercer contra el primer enajenante, los derechos que da la evicción, aunque él no pudiese hacerlo contra el que le transmitió el derecho.

Art. 9. La responsabilidad que trae la evicción tiene lugar, aunque los actos en que se transmiten los derechos, no hubiere convencion alguna sobre ella.

Art. 10. Las partes sin embargo pueden aumentar, disminuir ó suprimir la obligacion que nace de la evicción.

Art. 11. Es nula toda convencion que libre al enajenante de responder de la evicción, siempre que hubiese mala fé de parte suya.

Art. 12. La exclusion ó renuncia de cualquiera responsabilidad, no exime de la responsabilidad por la evicción, y el vencido tendrá derecho á repetir el precio que pagó al enajenante, aunque no los daños é intereses.

Art. 13. Exceptuánse de la disposición del artículo anterior, los casos siguientes:

1.º Si el enajenante expresamente excluyó su responsabilidad, de restituir el precio, ó si el adquirente renunció expresamente el derecho de repetirlo.

2.º Si la enajenación fué á riesgo del adquirente,

3.º Si cuando hizo la adquisición, sabía el adquirente, ó debía saber, el peligro de que sucediese la evicción, y sin embargo renunció á la responsabilidad del enajenante, ó consintió en que ella se excluyese.

Art. 14. La renuncia á la responsabilidad de la evicción, deja subsistente la obligación del enajenante, por la evicción que proviniese de un hecho suyo, anterior ó posterior.

Art. 15. El adquirente tiene derecho á ser indemnizado, cuando fuese obligado á sufrir cargas ocultas, cuya existencia el enajenante no le hubiese declarado, y de las cuales él no tenía conocimiento.

Art. 16. Las cargas aparentes, y las que gravan las cosas por la sola fuerza de la ley, no dan lugar á ninguna indemnización á favor del adquirente.

Art. 17. Cuando el enajenante hubiese declarado la existencia de una hipoteca sobre el inmueble enajenado, esa declaración importa una estipulación de no prestar indemnización alguna por tal gravámen. Mas si el acto de la enajenación contiene la promesa de garantizar, el enajenante es responsable de la evicción.

Art. 18. Cuando el adquirente de cualquier modo conocía el peligro de la evicción antes de la ad-

quisición, nada puede reclamar del enajenante por los efectos de la evicción que suceda, á no ser que ésta hubiere sido expresamente convenida.

Art. 19. La obligación que produce la evicción es indivisible, y puede demandarse y oponerse á cualquiera de los herederos del enajenante; pero la condenación hecha á los herederos del enajenante sobre la restitución del precio de la cosa, ó de los daños é intereses causados por la evicción, es divisible entre ellos.

Art. 20. El enajenante debe salir á la defensa del adquirente, citado por éste en el término que designe la ley de procedimientos, en el caso que un tercero le demandase la propiedad ó posesión de la cosa, el ejercicio de una servidumbre ó cualquier otro derecho comprendido en la adquisición, ó lo turbasen en el uso de la propiedad, goce ó posesión de la cosa.

Art. 21. El adquirente de la cosa no está obligado á citar de evicción y saneamiento al enajenante que se la transmitió, cuando hayan habido otros adquirentes intermediarios. Puede hacer citar al enajenante originario, ó á cualquiera de los enajenantes intermediarios.

Art. 22. La obligación que resulta de la evicción cesa si el vencido en juicio no hubiese hecho citar de saneamiento al enajenante, ó si hubiere hecho la citación, pasado el tiempo señalado por la ley de procedimientos.

Art. 23. No tiene lugar lo dispuesto en el artículo anterior, y el enajenante responderá por la evicción si el vencido en juicio probare que era inútil citarlo por no haber oposición justa que hacer al de-

recho del vencedor. Lo mismo se observará cuando el adquirente, sin citar de saneamiento al enajenante, reconociese la justicia de la demanda, y fuese por esto privado del derecho adquirido.

Art. 24. La obligación por la evicción cesa también si el adquirente, continuando en la defensa del pleito, dejó de oponer por dolo ó negligencia las defensas convenientes, ó si no apeló de la sentencia de primera instancia, ó no prosiguió la apelación. El enajenante, sin embargo, responderá por la evicción, si el vencido probare que era inútil apelar ó proseguir la apelación.

Art. 25. Cesa igualmente la obligación por la evicción, cuando el adquirente, sin consentimiento del enajenante, comprometiese el negocio en árbitros, y estos laudasen contra el derecho adquirido.

Art. 26. La evicción, cuando se ha hecho un pago por entrega de bienes, sin que reviva la obligación extinguida, tendrá los mismos efectos que entre el comprador y vendedor.

Art. 27. En las transacciones, la evicción tendrá los mismos efectos que entre el comprador y vendedor respecto á los derechos no comprendidos en la cuestión, sobre la cual se transigió; pero no en cuanto á los derechos litigiosos ó dudosos que una de las partes reconoció en favor de la otra.

Art. 29. Cuando el adquirente venciere en la demanda de que pudiera resultar una evicción, no tendrá ningún derecho contra el enajenante, ni aun para cobrar los gastos que hubiese hecho.

CAPÍTULO II

De la evicción entre comprador y vendedor

Art. 30. Verificada la evicción, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido por él, sin intereses, aunque la cosa haya disminuído de valor, sufriendo deterioros ó pérdidas en parte, por caso fortuito ó por culpa del comprador.

Art. 31. El vendedor está obligado también á las costas del contrato, al valor de los frutos cuando el comprador tiene de restituirlos al verdadero dueño, y á los daños y perjuicios que la evicción le causare.

Art. 32. Debe también el vendedor al comprador los gastos hechos en reparaciones ó mejoras que no sean necesarias cuando él no recibiese, del que lo vencido, ninguna indemnización, ó solo obtuviese una indemnización incompleta.

Art. 33. El importe de los daños y perjuicios sufridos por la evicción, se determinará por la diferencia de precio de la venta con el valor de la cosa el día de la evicción, si su aumento no nació de causas extraordinarias.

Art. 34. En las ventas forzadas hechas por la autoridad de la justicia, el vendedor no está obligado por la evicción, sino á restituir el precio que produjo la venta.

Art. 35. El vendedor de mala fé que conocia, al tiempo de la venta, el peligro de la evicción, debe, á elección del comprador, ó el importe del mayor valor de la cosa, ó la restitución de todas las sumas

desembolsadas por el comprador, aunque fuesen gastos de lujo ó de mero placer.

Art. 36. El vendedor tiene derecho á retener de lo que debe pagar, la suma que el comprador hubiere recibido del que lo ha vencido, por mejoras hechas por el vendedor antes de la venta, y la que hubiere obtenido por las destrucciones en la cosa comprada.

Art. 27. En caso de eviccion parcial, el comprador tiene la eleccion de demandar una indemnizacion proporcionada á la pérdida sufrida, ó exigir la rescision del contrato, cuando la parte que se le ha quitado ó la carga ó servidumbre que resultase fuere de tal importancia respecto al todo que sin ella no habria comprado la cosa.

Art. 38. Lo mismo se observará cuando se hubiesen comprado dos ó más cosas conjuntamente, si apareciere que el comprador no habria comprado la una sin la otra.

Art. 39. Habiendo eviccion parcial, y cuando el contrato no se rescinda, la indemnizacion por la eviccion sufrida, es determinada por el valor al tiempo de la eviccion, de la parte que el comprador ha sido privado, si no fuere menor que el que correspondiera proporcionalmente, respecto al precio total de la cosa comprada. Si fuere menor, la indemnizacion será proporcional al precio de la compra.

CODIGO CIVIL DE GUATEMALA

TÍTULO II

§ 1.º De la compra-venta

Art. 1476. La venta es un contrato en que uno se obliga á entregar una cosa y otra á pagarla.

1477. Si el contrato de compra-venta fuese de bienes raíces, debe observarse lo dispuesto en el artículo 1402 (1).

Sin embargo, es consensual en el concepto de que, acreditándose por confesion-judicial de parte ú otro medio de prueba, puede exigirse al obligado que otorgue la escritura correspondiente, sin la cual no habrá traslacion de dominio.

1478. Los contratos de compra venta que no contuvieren enajenacion de bienes raíces, y cuyo valor exceda de quinientos pesos, deben constar de escritura pública ó privada, ó bien probarse por confesion de parte ú otra prueba, y en este último concepto conservan el carácter de consensuales.

1479. Para la traslacion del dominio en el contrato de compra ó venta, no se necesita la entrega de la cosa ni del precio.

1480. La venta puede ser pura y simple ó condicional; y en ésta puede ser la condicion ó resolutoria ó solo suspensiva.

1481. En la venta condicional, tanto la propiedad como los demás efectos del contrato, se arreglarán á

(1) Este artículo previene que debe constar por escritura pública todo contrato sobre traslacion de un inmueble y además inscribirse en el Registro de la Propiedad.