

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.

los principios generales sobre las condiciones de los contratos.

1482. La venta puede tener por objeto dos ó más cosas alternativas.

1483. Para que haya venta de cosas alternativas es necesario fijar el precio de cada una de ellas; y dejar la eleccion á uno solo de los contratantes.

1484. La venta á prueba se reputa hecha bajo una condicion suspensiva.

1485. En la venta la cosa debe ser cierta y conocida del comprador.

Para este conocimiento bastan los informes que haya tomado privadamente, cuando no haya podido ó querido reconocerla por sí mismo.

1486. La venta condicional no trasfiere el dominio de la cosa, sino verificada la condicion.

1487. La venta que se hace de las cosas por peso, número ó medida, queda perfecta desde que se conviene en la cosa y en el precio; pero no pasa el riesgo al comprador hasta que se pesen, cuenten ó midan.

Si, al contrario, estas mismas cosas se venden en conjunto, pasa desde luego el riesgo al comprador.

1488. En la venta de que habla el artículo anterior, pasa al comprador el riesgo de la cosa, si no concurre en el dia señalado en el contrato para pesarla, contarla ó medirla.

Tambien pasa, cuando el dia no fué señalado en el contrato, si lo determina el vendedor, emplaza al comprador y éste no concurre.

1489. Las cosas que antes de comprarlas se acostumbra examinar al gusto, no se consideran vendidas

hasta que el comprador quede satisfecho, despues de haberlas gustado por sí, ó por su encargado.

1490. Es válida la venta, aunque no se haya convenido en el precio, si en el contrato se nombra una tercera persona que lo determine; pero si el nombrado no puede ó no quiere determinarlo, caduca la venta.

1491. Solo desde que se fija el precio de la cosa por el tercero nombrado y se notifica á los contratantes, se transfiere la propiedad al comprador.

1492. Considérase fijado el precio de la venta, cuando se conviene que sea el que la cosa tuviere en lugar y tiempo determinados.

1493. Cuando las partes, al fijar el precio de la cosa, se refieren al corriente en cierto lugar y tiempo, y este tiempo es tal que durante él pudiera variar el precio, se entenderá que convinieron en el medio proporcional entre el más alto y el más bajo, si no pactaron otra cosa.

1494. Se entiende fijado el precio en el contrato, si las partes se refieren al que resulte de una tasacion íntegra ó con cierta rebaja convenida, siempre que además se sometan á decision judicial, en el caso de que alguna de ellas no se conforme con la tasacion.

1495. Se reputará igualmente fijado el precio en la venta, si se convinieren en que sea el más alto que se ofrezca por la cosa sometida á subasta pública.

1496. El precio en la venta debe ser convenido en dinero; pero si se determina que parte sea en dinero, parte en mercadería ú otros bienes muebles ó inmuebles, el contrato será de permuta, si la porcion ofrecida en dinero no llega á la mitad del precio.

1497. Si cuando se hizo la venta habia perecido la cosa vendida, no hay venta.

Si solo habia perecido una parte, tiene el comprador derecho á retractarse del contrato, ó á una rebaja por el menoscabo proporcional al precio que se fijó al todo.

1498. No hay venta de lo ajeno, ni compra de lo propio.

1499. Si se vende lo ajeno, el comprador no adquiere el dominio sino la posesion ó la mera tenencia que hubiere correspondido al vendedor.

1500. El que hubiere comprado lo suyo por haberlo creído de otro, nada adquiere por este contrato; y tiene derecho á conservar la cosa y á que se le restituya el precio.

1501. Toda venta simulada es nula.

1502. En la venta de acciones, servidumbres y demás derechos sobre inmuebles, debe observarse lo prescrito en el art. 1402.

§ 2.º *De la promesa de venta*

Art. 1503. La promesa recíproca de compra-venta hecha en los casos respectivos, conforme á las ritualidades que este Código fija para la venta, es obligatoria; pero no es venta ni transfiere el dominio, ni el riesgo ó provecho al comprador.

1504. Si en la promesa se da alguna cantidad por arras, cualquiera de las dos partes puede revocar su consentimiento, perdiendo las arras el que las dió, ó devolviéndolas dobladas el que las recibió.

1505. Si en la promesa recíproca de compra-venta se acordó alternativamente ó cumplir el convenio ó

pagar una multa determinada en su cantidad, pagada ésta cesa la obligacion de cumplir lo prometido.

1506. Cuando el acuerdo no fué alternativo, el que rehusare cumplir, vencido el tiempo designado en el convenio para la venta, será obligado á cumplir el contrato, al pago de la multa y el de las costas del juicio.

1507. En la promesa se designará el tiempo dentro del cual debe verificarse la venta.

Este tiempo no puede pasar de tres años, si la cosa es inmueble ó derecho sobre inmueble, ni de un año, si es mueble.

Si no hay plazo convencional, se entiende fijado el que se designa en éste artículo.

1508. Vencido el plazo convencional, ó en su defecto el legal, sin que se haya realizado la venta, ni pedídose judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes, quedan éstas en adelante libres de toda obligacion.

En este caso, si hubo arras, las devolverá el que las recibió.

§ 3.º *De las cosas que se pueden vender*

Art. 1509. Se puede vender todo lo que está en el comercio de los hombres, y cuya venta no sea prohibida por la ley.

1510. Se puede vender no solo las cosas corporales ó inmuebles, sino tambien las incorporales; como créditos, herencia, servidumbres y demás derechos.

1511. Pueden asimismo venderse las cosas futuras, ántes de que existan en especie; como los frutos

de una heredad ántes de ser cosechados, los animales por nacer, y cosas semejantes.

1512. Se puede vender una esperanza incierta, como si un pescador vende una redada antes de echarla.

1513. Puede igualmente venderse la cosa litigiosa, siempre que se instruya al comprador de la naturaleza y del estado del pleito sobre ella.

1514. Por la venta de una cosa litigiosa no se perjudicará jamás la jurisdicción ordinaria.

§ 4.ª *De las personas que pueden comprar y vender*

Art. 1515. Pueden comprar y vender todos aquellos á quienes no lo prohíbe la ley.

1516. El marido no puede comprar de su mujer, ni ésta de aquél.

Sin embargo, en caso de divorcio declarado, ó de separación judicial convencional de bienes, puede cualquiera de los cónyuges adjudicar á otro los que basten para el pago de sus derechos.

1517. No pueden comprar por sí ni por medio de otro :

1.º El tutor ó guardador, los bienes que tenga á su cuidado del menor ó del inhábil.

2.º El administrador, los bienes que están á su cargo.

3.º El mandatario, sin permiso expreso del mandante.

4.º El albacea, los de la testamentaría que administra.

5.º El juez, las cosas que se venden por su orden.

6.º El escribano y expertos, los bienes que se ven-

dan á consecuencia de diligencias en que han intervenido.

7.º El abogado y procurador que hubiesen defendido al reo, los bienes que de éste se rematen.

8.º Los acreedores, las mercaderías ó cosas muebles cuya venta está á su cargo.

1518. En caso de comprarse una cosa por alguna de las personas de que habla el artículo anterior, será nula la venta, y el comprador perderá el precio á favor de la Universidad Nacional.

1519. No podrá intentarse la nulidad declarada en el artículo que precede, sino por el dueño de la cosa vendida ó por los que le representen.

1520. El dueño que no pueda devolver á favor de la Universidad Nacional el precio de la venta anulada, pagará á este establecimiento el interés de la ley, mientras no le entregue el capital.

1521. Cuando el dueño hubiere sufrido perjuicios por causa de la venta, se le resarcirán deduciendo su importe del precio que se devuelva, ó de la multa que se impone á favor de la Universidad.

1522. Si no bastase el precio ó la multa para el resarcimiento de perjuicios, el culpable quedará obligado á pagar la diferencia.

1523. Todas las personas que comprasen contraviniendo á la prohibición de los artículos anteriores, quedarán al mismo tiempo responsables al pago de costas.

1524. En todos los casos en que se condena al comprador á pérdida del precio, si éste no se hubiese pagado en todo ó en parte se le impondrá una pena igual al precio pendiente.

1525. No pueden vender ni el menor ni el incapacitado.

1526. Tampoco pueden vender, sino conforme á las disposiciones de este Código, el marido los bienes de su mujer, la mujer casada los suyos, el albacea los de la testamentaria, el guardador los que administre de menores, pródigos, incapaces ó ausentes: el administrador, los bienes públicos ó comunes de que está encargado.

1527. Los administradores de establecimientos públicos, sean de beneficencia, de instruccion ó de de otro ramo, no podrán vender los bienes que manejan, sino en pública subasta, y cuando hayan obtenido licencia del gobierno.

El administrador de bienes de particulares y el mandatario necesitan para vender de órden ó poder especial del dueño ó del mandante.

§ 5.º De las obligaciones del vendedor

Art. 1528. El vendedor debe expresar en el contrato todo aquello á que se obliga.

1529. Debe igualmente el vendedor entregar la cosa vendida quedando obligado á la eviccion y saneamiento.

1530. La entrega es la traslacion de la cosa vendida al poder del comprador.

1531. Los gastos que se hagan en la cosa vendida para preparar su entrega, son de cuenta del vendedor; los del transporte de la cosa preparada para entregar al lugar que el comprador designe, son de cargo de éste, si no hubiere pacto en contrario.

1532. La cosa vendida debe entregarse en el lugar donde estuvo al tiempo de la venta ó en el señalado en el contrato.

1533. Si en el contrato no se designó el tiempo de la entrega, se hará ésta inmediatamente despues de la venta.

1534. La cosa vendida debe entregarse en el estado que tuvo al tiempo de la venta.

1535. La obligacion de entregar la cosa comprende la de sus accesorios y cuanto se destinó para su uso perpétuo.

1536. Si por culpa del vendedor no se realiza la entrega de la cosa vendida en el tiempo convenido ó legal, el comprador á su eleccion, tiene el derecho de pedir ó la rescision del contrato ó la entrega de la cosa.

1537. En el caso de ser culpable el vendedor de la demora de entrega, es responsable al comprador por los frutos de la cosa desde que debió ser entregada, por las costas y por los perjuicios.

Si no hay culpa en el vendedor, debe solo las costas y los frutos, cuando los hubiere recogido.

1538. El vendedor culpable de demora y que ha recibido en todo ó en parte el precio, pagará intereses de éste al comprador, cuando no haya frutos.

1539. Cuando por falta de entrega se rescinde la venta, si ha habido culpa en el vendedor, debe éste al comprador costas y perjuicios. Si no la ha habido, le debe solo las costas.

1540. Siempre que por convenio de partes se rescinda la venta, no se admitirá demanda alguna sobre costas, perjuicios, frutos ó intereses, sino cuando

nazca esta responsabilidad del convenio expreso de los contratantes.

1541. Rescindido el contrato por falta de entrega, se devuelve, no solo el precio pagado, sino los intereses corridos hasta la devolución.

1542. No tiene el comprador derecho á costas, ni á reparacion de perjuicios, ni á intereses, si al tiempo del contrato conocia el obstáculo de que ha proveenido la demora de la entrega.

1543. El comprador no puede ser obligado á recibir una cosa equivalente en lugar de la que compró. Si ésta no puede ser entregada, queda rescindido el contrato.

1544. Cuando el comprador recibe una cosa por otra, este avenimiento rescinde el contrato anterior y constituye nueva venta.

1545. Háyase ó no pagado el precio en la venta de un inmueble, se puede demorar la entrega para obligar al comprador á concurrir al otorgamiento de la escritura pública de la venta. Dura este derecho mientras dura la resistencia ú omision de parte del comprador.

1546. No está obligado el vendedor á la entrega de la cosa vendida, mientras el comprador no pague el precio, si en el contrato no fué concedido término para pagarlo.

1547. Si pagó el comprador parte del precio y se demora la entrega de la cosa por su falta á pagar el resto, no tiene derecho á exigir ni intereses de la parte que pagó, ni frutos de la cosa, mientras se demore en poder del vendedor.

1548. No está obligado el vendedor á la entrega

de la cosa, si no se le otorga, en seguridad del precio, la fianza ó caucion.

1549. Puede tambien eximirse el vendedor de la entrega de la cosa, aunque se haya concedido término para el pago, si el comprador, despues de la venta, ha caido en quiebra ó sufrido tan notable menoscabo en sus bienes, que el vendedor quede expuesto al inminente peligro de perder el precio. En ambos casos, no puede el comprador exigir la entrega, sino dando fianza para el pago del precio.

1550. La venta de bienes inmuebles se rescindirá á voluntad del vendedor, si pasasen dos meses desde la celebracion del contrato sin haberse prestado la fianza ó caucion estipulada.

En la de muebles, se rescinde por la misma causa, si lo pide el vendedor, pasados tres dias de celebrado el contrato.

§ 6.º De las obligaciones del comprador

Art. 1551. La principal obligacion del comprador es pagar en el dia y lugar estipulados.

1552. Cuando no se estipulan lugar y dia, se pagará el precio en el dia y lugar en que la cosa debe ser entregada.

1553. El comprador, mientras no pague el precio, debe interés:

1.º Si así se estipuló en el contrato.

2.º Si la cosa produce frutos ó rentas, y no hubo pacto contrario.

3.º Si el comprador es requerido judicialmente para el pago.

1554. En el último caso del artículo anterior, se

deben intereses solo desde el día del requerimiento: en el primero y segundo, los debe desde que se entregó la cosa vendida.

1555. El vendedor puede pedir la rescision de la cuenta por no habersele pagado el precio, ó por no haberse otorgado la fianza ó caucion de pago cuando se estipuló.

Si la cosa fué entregada, se debe á su solicitud decretar el embargo de ella en los mismos casos.

1556. En la venta de cosas muebles que no se hayan entregado al comprador, si éste no paga ni otorga la fianza, cuando á ella se hubiese obligado, puede el vendedor retener y disponer de la cosa sin pedir la rescision.

1557. En todo caso de rescision por falta de pago de precio, ó de otorgamiento de fianza ó caucion estipulada, será condenado el comprador que recibió la cosa á restitucion de frutos, ó en lugar de éstos, al pago de intereses del precio, y además á la satisfaccion de costas y reparacion de perjuicio.

1558. Cuando se ha pagado parte del precio, y en el contrato no se estipuló plazo para el pago de la otra parte, se celebrará la rescision que pida el vendedor, si el comprador no paga el resto del precio dentro de ocho dias despues de notificada la demanda. Rescindido el contrato, el vendedor devolverá la parte pagada, deducidas las costas.

1559. Se observará igualmente lo dispuesto en el artículo anterior, si se rescinde la venta á causa de no haberse otorgado en el plazo convenido la fianza ó caucion debida por el resto que se adeudaba del precio.

1560. La rescision de la venta de cosas muebles ya entregadas, cuyo precio no se pagó ni garantizó, no perjudicará á un tercero que las haya comprado del primer comprador y los tenga ya en su poder; á no ser que se le pruebe dolo.

1561. Si el tercero no ha pagado las cosas muebles, puede el primer vendedor pedir la retencion del precio, la que se ordenará sin citacion ni audiencia, quedando en todo caso responsable á las resultas el primer comprador.

1562. Cuando el precio de la segunda venta de que habla el artículo anterior sea menor que el de la primera, el segundo vendedor pagará la diferencia al primero.

Sea ó no menor el precio, le debe siempre las costas que haya causado.

Si el precio de la segunda venta es mayor que el de la primera, el exceso pertenece al segundo vendedor.

1563. En la rescision de la venta de cosas muebles por falta de pago, el comprador es responsable de la baja del precio y de las costas.

1564. Si el comprador desmejora de fortuna, despues de haber recibido la cosa mueble y ántes de haber pagado el precio, el vendedor puede exigir la devolucion de la cosa, si no se le garantiza el pago.

1565. Si una cosa se vendió fijando el precio no por el todo, sino con arreglo á su extension ó cabida como por ejemplo á tanto por manzana, el comprador está obligado á pagar lo que se halle de más, y el vendedor á devolver el precio correspondiente á lo que se encuentre de ménos.