

Sólo tienen lugar esta disposición, cuando el exceso ó falta pasa de la décima parte del todo vendido.

1566. Cuando el comprador no pueda pagar inmediatamente el precio del exceso que resulta en el caso del artículo anterior, estará obligado el vendedor á concederle término para el pago. Si lo negase lo acordará el Juez, con arreglo á las circunstancias del caso.

1567. Si el exceso ó falta en la extensión de la cosa vendida es mayor que un décimo queda á la elección del comprador, ó bien pagar lo que hubiese de más, y cobrar en su caso lo que resulte de ménos, ó bien rescindir el contrato.

1568. En la venta de inmuebles en que se halla estipulado el pago del precio por partes, en diferentes plazos, puede el vendedor pedir la rescisión de la venta, si deja de hacer dos pagos el comprador.

1569. No tiene el vendedor derecho á pedir la rescisión, sino sólo á cobrar la deuda, los intereses y gastos, si se le han pagado ya las cinco octavas partes del precio de la venta.

1570. Rescindida la venta en el caso del art. 1568, será condenado el comprador al pago de intereses por la parte de precio que no satisfizo y á las costas y daños. El vendedor devolverá la parte del precio que hubiere recibido.

1571. Declarada la rescisión en el mismo caso del art. 1568, está obligado el vendedor á pagar los reparos necesarios, que el comprador hubiese hecho en la cosa y las mejoras inseparables que aumenten su valor y renta; satisfaciendo por estos reparos y me-

joras, ó el valor de los materiales y jornales, ó el de la tasación, según elija el vendedor.

1572. El comprador que rehusa ó descuida recibir la cosa vendida, queda después del requerimiento obligado á pagar al vendedor los daños y las costas que le causare.

1573. Aunque se hubiere estipulado en la venta de inmuebles, que no realizado el pago en el término pactado quede *ipso jure* rescindida, puede no obstante el comprador pagar después del plazo, mientras no se le haya constituido en mora por medio de un requerimiento.

1574. El comprador tiene derecho á retener el precio, mientras se le demore la entrega de la cosa.

1575. El vendedor que demore la entrega, es responsable de perjuicios y de costas.

1576. Demorada por el vendedor la entrega de la cosa en un contrato en que se fijó plazos para el pago del precio, éstos no corren desde la fecha del contrato, sino desde que se verifique la entrega.

1577. El comprador tiene derecho á pedir se le ponga judicialmente en posesión de la cosa cuya entrega demore el vendedor.

1578. El comprador de bienes inmuebles, ó de derechos, y acciones sobre ellos, aunque se le haya entregado la cosa, puede retener el precio, ó la parte que debiere, mientras el vendedor le demore el otorgamiento de escritura en registro público. En este caso no debe el comprador intereses convencionales ni legales de la cantidad retenida.

1579. Si el comprador fuese perturbado en la posesión ó tuviere justo motivo para temer que lo será

por una accion hipotecaria ó de reivindicacion, puede suspender el pago del precio hasta que el vendedor haga cesar esa perturbacion, ó le de fianza de vencimiento; á no ser que se hubiere estipulado que el comprador pagaria, no obstante la perturbacion.

En este caso, no podrá ser retenida sino la cantidad que baste para cubrir la responsabilidad cuestionada.

1580. En las ventas á plazos, la retencion permitida por el artículo precedente, recaerá sobre la parte de precio que le corresponda, no á los primeros plazos sino á los últimos.

1581. Si despues de la venta se descubre en el inmueble vendido alguna responsabilidad cuyo valor exceda de la tercera parte del precio libre que pertenecia al vendedor, tiene este derecho, á rescindir la venta, devolviendo lo que le hubiere pagado, y abonando costas al comprador.

1582. El vendedor está obligado á la eviccion y saneamiento en favor del comprador.

1583. Por la eviccion, debe defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior á la venta.

Por el saneamiento, debe pagar las costas del juicio que haya seguido el comprador en defensa de la cosa, lo que éste perdiere en el juicio, y el menor valor que tuviere la cosa por vicios ocultos que no se hubiesen considerado al tiempo de la enajenacion.

1584. Aunque no se hayan estipulado en el contrato la eviccion y el saneamiento, está el vendedor sujeto á ellos.

1585. Pueden los contratantes ampliar ó restrin-

gir á su voluntad la eviccion y el saneamiento: pueden tambien pactar que el vendedor no quede sujeto á esta obligacion.

1586. Aunque se hubiese pactado que no quede sujeto el vendedor á saneamiento, lo estará sin embargo al que resulte de un hecho personal suyo: todo pacto contrario es nulo.

1587. El comprador en virtud del saneamiento á que está obligado el vendedor, tiene derecho á demandarle:

1.º La restitution del precio.

2.º Los frutos, si fué condenado á devolverlos con la cosa.

3.º Los gastos hechos en el juicio de saneamiento contra el vendedor, y los del juicio en que fué vencido.

4.º Los daños y costas del contrato.

1588. Promovido juicio contra el comprador, en los casos en que hay lugar al saneamiento, el vendedor está obligado á salir á la defensa y á continuarla hasta la resolucion definitiva que cause ejecutoria.

1589. Para los efectos del anterior artículo, el comprador está obligado á hacer citar al vendedor, en cualquiera estado del juicio ántes de la apertura á prueba.

1590. El comprador no puede exigir saneamiento al vendedor:

1.º Si no pidió la citacion de que habla el artículo anterior.

2.º Si sometió la causa á juicio de árbitros sin consentimiento del vendedor y la perdió en este juicio.

3.º Si se dejó condenar en el juicio por contumacia, ó abandonó la causa sin defenderla, cuando el vendedor no había salido á la defensa.

4.º Si á sabiendas no opuso la excepcion de la prescripcion.

5.º Si no apeló de la sentencia de primera instancia.

6.º Si cuando compró la cosa supo que era ajena, y el vendedor lo ignoraba.

7.º Si no empleó en la defensa los documentos que le hubiese suministrado el vendedor.

8.º Si cometió dolo en el juicio en que fué vencido.

9.º Si compró la cosa de su cuenta y riesgo, ó supo que era robada.

10. Si la venta se hizo para pagar pérdida de juego, en que el comprador hubiese jugado.

1591. El precio que el comprador está obligado á sanear, es el que tenga la cosa al tiempo de perderla el comprador.

1592. Si hubo rebaja de precio en el contrato de venta, habrá la misma al tiempo del saneamiento, siempre que la cosa aparezca con igual ó más valor, y la rebaja será menor en proporcion á la en que el valor hubiese disminuido.

1593. El que con mala fé ha vendido cosa ajena, está obligado en caso de saneamiento, á pagar al comprador todas las mejoras, sin exceptuar ni las de recreo.

1594. El comprador puede pedir rescision de la venta en lugar de saneamiento, aunque sólo haya perdido una parte de la cosa, si esta parte es de tal

importancia con respecto al todo, que sin ella no la hubiera comprado.

1595. Cuando resultare gravada la finca con servidumbres que no están de manifiesto, y de las que no se dió noticia al tiempo de contratar, si éstas fueren de tanta importancia que se pueda presumir que no se la hubiera comprado conociéndolas; puede el comprador pedir la rescision del contrato, si no prefriere el saneamiento.

1596. Para que haya lugar al saneamiento, en caso de haberse perdido en juicio la cosa vendida, es necesario que el derecho del vendedor haya existido ántes de la venta; pero si entónces no era un derecho perfecto, y sólo se perfecciona despues por descuido del comprador, no habrá lugar al saneamiento.

1597. Si por razon de saneamiento estuviere obligado el vendedor á pagar una cantidad que pase de la mitad del precio que recibió, podrá rescindir el contrato, satisfaciendo el precio que tenga la cosa al tiempo de la rescision, y las costas y perjuicios.

§ 7.º *Del saneamiento de la cosa vendida*

Art. 1598. El vendedor está obligado al saneamiento por aquellos vicios ocultos de la cosa vendida, que la hagan inútil para el uso á que se destine, ó que disminuyan este uso de tal modo que á saberlos, el comprador no hubiera comprado la cosa, ó dado tanto precio por ella.

1599. Aunque se haya convenido que el vendedor no queda obligado al saneamiento por los vicios redhibitorios de la cosa, estará obligado á sanear aque-

llos de que se pruebe que tuvo conocimiento y de que no dió noticia al comprador.

1600. 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 experto que por razon de su oficio ó profesion debe fácilmente conocerlos.

1601. Por los vicios de otra clase tiene el comprador derecho de pedir á su eleccion, ó que se rescinda el contrato ó que se le devuelva del precio lo que la cosa vale ménos.

1602. Si el vendedor sabía los vicios de la cosa, está obligado á indemnizar daños ó intereses, á más de restituir el precio.

Si lo ignoraba, no está obligado más que á la restitucion del precio, y al pago de los gastos de la venta.

1603. El vendedor sufre la pérdida de la cosa, si perece por los vicios que tenia, no siendo de los que indica el artículo 1595.

1604. Aunque el vicio que causó la pérdida de la cosa haya tenido su principio ántes de la venta, siendo tal que no le hubiera causado, á no mediar descuido por parte del comprador, queda libre de responsabilidad el comprador.

1605. La declaracion hecha por el vendedor al tiempo del contrato, asegurando que la cosa tiene una calidad que despues se descubre no tener, da lugar á la rescision de la venta, ó á la reduccion del precio, segun que la calidad declarada hubiese sido la causa principal por que se hizo la compra, ó que su falta disminuya el valor de la cosa.

1606. El comprador que pide el saneamiento, está obligado á probar que el vicio existia antes de la venta.

1607. La accion redhibitoria para deshacer la venta por causa de vicios, ó gravámenes ocultos, debe intentarse dentro de seis meses corridos desde la entrega de la cosa.

Esta accion tiene lugar en las ventas judiciales.

1608. Por las mismas causas expresadas en el artículo anterior, el comprador puede pedir dentro del año la reduccion del precio.

1609. Este año deberá comenzar á correr desde el día que se entregó la cosa.

1610. El uso de una de las acciones ó redhibitoria de la cosa, ó de reduccion de precio, priva del derecho á la otra.

1611. Si el defecto ó vicio oculto fué ignorado por el vendedor, puede éste pedir la rescision de la venta.

§ 8.º *De la rescision de la venta*

Art. 1612. Además de las causas de rescision y de nulidad explicadas anteriormente, y de las que son comunes á todos los pactos, puede rescindir la venta por haberse convenido en el contrato que si dentro de un término fijo hubiere quien dé más por la cosa, la devolverá el comprador.

Este término no puede exceder de un año, aunque se estipule otro mayor.

1613. Si dentro del término convencional ó legal hay quien ofrezca más por la cosa, el comprador

tiene el derecho de retenerla dando la misma cantidad.

1614. Las mejoras que el comprador hubiese hecho en la cosa y el aumento de valor que ésta haya recibido del tiempo, deben serle pagados, si se rescinde la venta por ofrecimiento de mayor precio.

1615. No tiene lugar la rescision por ofrecimiento de mayor precio, si se prueba cohesion entre el vendedor y el que le ofrece.

1616. Puede rescindirse la venta por falta de pago de precio en cierto dia determinado, cuando así se pactó en el contrato.

1617. Mas si hasta cierto dia habia pagado el comprador la mayor parte del precio, no tendrá lugar la rescision, sino que será obligado á pagar el resto, las costas y los perjuicios, salvo pacto contrario.

1618. Si se ha pagado la mitad ó ménos del precio, el vendedor puede, á su eleccion, pedir que se rescinda el contrato, devolviendo la parte pagada del precio, y cobrando costas y perjuicios, ó demandar el pago del resto, sus intereses y costas.

Elegida una de estas acciones, se pierde el derecho de usar la otra.

§ 10. *De la lesion*

Art. 1630. La ley no reconoce la nulidad ni rescision de contrato por la lesion enorme ó enormísima.

§ 11. *De la venta en pública subasta*

Art. 1631. Si una cosa comun á muchos no puede dividirse cómodamente y sin pérdida, ó si en una

particion de bienes hay algunos que son rehusados por todos los partícipes, se procederá, á peticion de éstos, á la venta de aquellos en pública subasta, y su precio se dividirá entre los copropietarios.

Tambien se hará la venta en pública subasta, siempre que alguno de los interesados estuviere ausente ó fuere menor ó incapaz.

§ 14. *De la venta de bienes nacionales*

Art. 1645. La venta de bienes y rentas nacionales se hará conforme lo prescriben las leyes de hacienda.

CAPÍTULO V

De la compra de esperanza

Art. 2934. Se llama compra de esperanza la que tiene por objeto los frutos futuros de una cosa ó los productos inciertos de un hecho que pueda estimarse en dinero.

2935. El vendedor que ejecuta por sí solo y sin convenio previo con el comprador el hecho cuyo producto se espera, solo tiene accion para cobrar el precio, obtenido que sea el producto.

2936. Si el vendedor ejecuta el hecho por convenio con el comprador, tendrá accion para cobrar el precio, obténgase ó no el producto, siempre que la ejecucion del hecho se haya verificado en los términos convenidos.

2937. En la compra de esperanza el peligro de la cosa será siempre de cuenta del comprador.

2938. Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compra-venta.

CÓDIGO CIVIL DE MÉXICO

TITULO XVIII

De la compra-venta

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 2939. La compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á transferir un derecho ó á entregar una cosa, y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.

2940. 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. Si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.

2941. Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día ó en lugar determinado, ó el que fije un tercero.

2942. Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de comun consentimiento.

2943. Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.

2944. 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 período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.

2945. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

2946. La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

2947. 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. En todo caso debe fijarse el precio.

2948. 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.

2949. Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

2950. Desde el momento que la venta es perfecta conforme á los artículos 1392, 1552 y 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

2951. 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 el título respectivo.

2952. En cuanto al riesgo de la cosa vendida se