

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

observará lo dispuesto en el capítulo 3.º, título 3.º de este libro.

2953. Las compras á vista ó de cosas que se acostumbren gustar, pesar ó medir, no producirán sus efectos sino despues que se hayan visto, gustado, pesado ó medido los objetos vendidos.

2954. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

2955. La venta forzosa por causa de utilidad pública, se rige por la ley orgánica del art. 27 de la Constitución.

CAPÍTULO II

De los efectos de la compra-venta

Art. 2956. Pueden ser objeto de compra-venta todas las cosas que están en el comercio, y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella.

2957. Solo pueden ser vendidos en los casos y forma que la ley establece:

1.º Los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administracion.

2.º Los bienes dotales.

3.º Los bienes de propiedad pública.

4.º Los bienes empeñados é hipotecados.

2958. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algun derecho legítimo.

2959. La venta de cosa ajena es nula: y el vende-

dor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fé.

2960. En el caso del artículo que precede; el contrato quedará revalidado, y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la eviccion ó la acusacion, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

2961. 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.

2962. 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 eviccion; quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.

2963. 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.

2964. 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.

CAPÍTULO III

De los que pueden vender y comprar

Art. 2965. 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.

2966. Pueden comprar todas las personas que pueden contratar, salvas las siguientes excepciones.

2967. No pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nacion.

2968. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes.

2969. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios segun lo dispuesto en el art. 1737; excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean.

2970. Los abogados no pueden comprar los bienes y derechos que sean objeto de un litigio en que intervengan por su profesion.

2971. Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendido en la quinta clase de las mencionadas en el art. 401.

2972. 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.

2973. Los copropietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto.

2974. En caso de contravencion á lo dispuesto en el artículo anterior, podrá el copropietario preferido

pedir la rescision del contrato; pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebracion de la venta.

2975. No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administracion se hallan encargados:

1.º Los tutores y curadores.

2.º Los mandatarios.

3.º Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado.

4.º Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos.

5.º Los representantes, administradores ó interventores en caso de ausencia.

6.º 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 capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente, ó por interpósita persona.

2978. 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.

CAPÍTULO IV

De las obligaciones del vendedor

Art. 2981. El vendedor está obligado:

- 1.º A entregar al comprador la cosa vendida.
- 2.º A garantizar las calidades de la cosa.
- 3.º A prestar la evicción.

CAPÍTULO V

De la entrega de la cosa vendida

Art. 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 también para la traslación 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 traslación 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 después 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 fuera hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; mas no podrá pedir la rescisión del contrato.

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

2991. Debe también 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 número, peso ó medida, con expresión de estas circunstancias, el comprador podrá pedir la rescisión 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 reducción del precio en proporción de la falta, debiendo aumentarlo en proporción al exceso.

2994. Si la venta se hizo solo á la vista y por acervo, aún 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.

2995. Habrá lugar á la rescision si el vendedor presentara 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 más inmuebles se hiciera 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 2995 á 2994, 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 y 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 artículo 3001.

CAPÍTULO VI

Del saneamiento por 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 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.

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 art. 3004, puede el comprador exigir la rescision del contrato, pagándose 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 pueda 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 arts. 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 arts. 1625 y 1626.

3013. Vendiéndose dos ó más 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 art. 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 defecto ocultados.

3019. En caso de venta de animales, ya sean 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 art. 1772.

CAPÍTULO 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 5.º, título 3.º de este libro.

CAPÍTULO 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 sehan 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:

1.º Si así se hubiere convenido.

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

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

3029. En las ventas ó plazos 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 éste se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término.

3034. Respecto de 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.

CAPÍTULO 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.

La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de 500 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 prescritos en este Código.

CÓDIGO CIVIL DEL URUGUAY

TITULO II

De la compra-venta

Art. 1622. La compra-venta es un contrato en que una de las partes se obliga á dar una cosa y la otra á pagarla en dinero.

1623. Si el precio, esto es, lo que el comprador da por la cosa vendida, consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intencion manifiesta de los contrayentes; y no constando ésta, se tendrá por permuta si es mayor el valor de la cosa, y por venta en el caso contrario.

1624. Cuando la cosa se entregue en pago de lo que se debe (art. 1451 á 1454) el acto tendrá los mismos efectos que la compra-venta; pero la deuda que así fuera cubierta, será juzgada por las reglas generales del pago.

1625. La compra-venta queda perfecta desde que las partes convien en la cosa y en el precio, salvas las excepciones siguientes:

1.º La venta de bienes inmuebles, servidumbres, censos y la de una sucesion hereditaria, no se considera perfecta ante la ley, mientras no se haya otorgado escritura pública. Esta disposicion se extiende á las promesas de venta de los sobredichos bienes.

2.º Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso anterior, no se considere perfecta hasta el otorgamiento de la