

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

escritura pública ó privada, podrá cualquiera de las partes retractarse, mientras no se otorgue la escritura, ó no haya principiado de comun acuerdo la entrega de la cosa vendida.

1626. Las cantidades que con el nombre de señal ó arras se suelen entregar en las ventas, se entiende siempre que lo han sido á cuenta del precio, y en signo de ratificacion del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras.

Cuando el vendedor y comprador convengan que, mediante la pérdida de las arras, ó cantidad anticipada, les sea lícito arrepentirse y dejar de cumplir lo contratado, deberán expresarlo así por cláusula especial del contrato.

Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior.

1627. El precio debe ser determinado por los contrayentes, y en ningun caso por uno solo de ellos.

Podrá hacerse la determinacion del precio por cualesquiera medios ó indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles y se vende al *corriente de plaza*, se entenderá el del dia de la entrega, á menos de expresarse otra cosa.

1628. Tambien podrá dejarse el precio al arbitrio de tercera persona determinada.

Si esta no quisiera ó no pudiera señalarlo, no habrá venta.

En caso de señalar el precio, quedará éste fijado irrevocablemente.

1629. Pueden venderse todas las cosas que están en el comercio de los hombres, salvas las prohibiciones ó restricciones que resulten de leyes penales.

1630. La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por la prescripcion.

1631. La compra de cosa propia no vale; el comprador tendrá derecho á que se le restituya lo que se le hubiere dado por ella.

1632. La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condicion de existir; salvo que se estipule lo contrario ó que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró á la suerte.

1633. Si al tiempo de celebrarse la venta se habia perdido la cosa en su totalidad, el contrato es nulo, y puede el comprador repetir el precio.

Si la pérdida ha sido parcial, el comprador que lo ignoraba puede optar entre desistir del contrato ó reclamar la parte existente haciendo que por tasacion se determine el precio.

En uno y otro caso, el que vendió á sabiendas responde de los daños y perjuicios al comprador de buena fé.

La repeticion concedida al comprador en el primer caso de este artículo, no lo exime de responder por los daños y perjuicios, cuando sabia la pérdida de la cosa ignorándola el vendedor.

1634. Los gastos de escritura y demás accesorios á la venta serán de cargo del comprador; á menos que pactase otra cosa.

1635. La venta puede ser pura ó bajo condicion suspensiva ó resolutoria.

Puede hacerse á plazos para la entrega de la cosa ó del precio.

Puede tener por objeto dos ó más cosas alternativas.

Bajo todos estos respectos se rige por las reglas generales de los contratos en lo que no fueren modificadas por las de este título.

CAPÍTULO II

De las incapacidades especialmente relativas al contrato de compra-venta

Art. 1636. Es nulo el contrato de compra-venta entre cónyuges no divorciados.

1637. Los tutores y curadores y los padres no pueden en ninguna forma vender bienes de ellos para los que están bajo su guarda y potestad.

1638. Se prohíbe á los administradores de establecimientos públicos vender los bienes que administran y cuya enajenacion no está comprendida en sus atribuciones administrativas, á no ser con autorizacion expresa de la autoridad competente.

1639. Es prohibida la compra aunque sea en remate público, por sí ó por interpuestas personas:

1.º A los padres, de los bienes de los hijos que están bajo su potestad.

2.º A los tutores y curadores, bienes de las personas que estén á su cargo, ni comprar bienes para estos, sino en los casos y por el modo ordenado por las leyes.

3.º A todo empleado público los bienes que se vendan por su ministerio, sean aquellos públicos ó particulares.

4.º A los jueces, escribanos, alguaciles y procuradores de las partes, los bienes en cuyo litigio han intervenido, y que se vendan á consecuencia del litigio.

1640. Los mandatarios, los síndicos de concursos y los albaceas están sujetos en cuanto á la compra ó venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos á lo dispuesto en el título *del mandato*.

CAPÍTULO III

De los efectos inmediatos del contrato de compra-venta

Art. 1641. En el caso de venderse sucesivamente una misma cosa á dos personas, se estará á lo dispuesto en los arts. 1298 y 1302 y los siguientes.

1642. La venta de cosas ajenas ratificada despues por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.

Lo mismo sucede si el vendedor adquiere el dominio de la cosa ajena despues de entregada al comprador, y por consiguiente si el vendedor la vendiere á otra persona despues de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella transferido al primer comprador.

1643. Desde que está perfecto el contrato de venta, la pérdida, deterioro ó mejora de la cosa vendida se regula por lo dispuesto en los arts. 1729, 1304, 1511 y siguientes.

Si la venta es condicional, se aplicarán las reglas de los artículos 1386 y 1389.

1644. Si las cosas fungibles que suelen venderse