

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

á peso, cuenta ó medida, se venden en masa ó formando un solo todo y por un solo precio, como el trigo de cierto granero por mil pesos; la pérdida, deterioro ó mejora pertenecerá al comprador, aunque la cosa no se haya pesado, contado ni medido.

No concurriendo las dos circunstancias sobredichas—de venderse en masa y por un solo precio—la venta de las cosas fungibles se entiende que es á peso, cuenta ó medida, y hasta que se verifique la correspondiente operacion, no se trasfiere al comprador el riesgo ó provecho de la cosa vendida.

1645. Si en el contrato se hubiese fijado día para el peso, cuenta ó medida y el vendedor ó el comprador no compareciere en él, será el omiso obligado á resarcir al otro los daños y perjuicios que de su negligencia resultaren; y el contrayente que no faltó á la cita podrá, si le conviniere, desistir del contrato.

1646. Si se estipula que se vende á prueba, se entiende reservarse el comprador la facultad de rescindir libremente la convencion, si no le conviniere la cosa de que se trata. La pérdida, daño ó mejora pertenecerá entre tanto al vendedor.

Aunque no se estipule expresamente, se entiende hacerse á prueba la venta de todas las cosas que se acostumbran vender de ese modo.

Así en uno como en otro caso, retardándose por el comprador el acto de la prueba más de tres días después de la interpelacion hecha por el vendedor, se considerará el contrato sin efecto.

CAPÍTULO IV

De las obligaciones del vendedor

Art. 1647. Las obligaciones del vendedor se reducen en general á dos, la entrega ó tradicion, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradicion se verifica conforme á las reglas establecidas en el tít. 3.º del lib. 3.º

SECCION I

De la entrega de la cosa vendida

Art. 1648. La entrega debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado, en el lugar en que se encontraba la cosa vendida á la época del contrato.

Si se hubiere designado para la entrega dos localidades alternativamente, sin indicar de cual de los interesados será la eleccion, se entenderá que esta corresponde al vendedor.

1649. El vendedor debe entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato ó á la época prefijada en él.

Si por hecho ó culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador á su arbitrio pedir el cumplimiento ó la resolucion del contrato, y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los daños y perjuicios segun las reglas generales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado ó está pronto á pagar el precio ó estipulado pagar á plazo.

Pero si despues del contrato se hallare el comprador en estado de insolvencia ó estuvieren sus intereses comprometidos de tal manera que el vendedor corra riesgo inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega, aunque se haya estipulado plazo para el pago de aquel, sino afianzando de pagar al vencimiento del plazo.

1650. El vendedor debe entregar la cosa vendida tal cual se hallaba al tiempo del contrato, es decir, no deteriorada por una causa que le sea imputable.

1651. La obligacion de entregar la cosa comprende la de sus accesorios.

1652. La venta de un predio *determinado* puede hacerse:

1.º Sin indicacion de la superficie que contiene y por un solo precio, como la venta del terreno comprendido entre tales límites por veinte mil pesos.

2.º Sin indicacion de la superficie, pero á razon de un precio la medida.

3.º Con indicacion de la superficie, pero bajo un cierto número de medidas á tomarlas en un terreno de mayor extension.

4.º Venta de un predio determinado con indicacion de la superficie por un precio cada medida, haya ó no indicacion del precio total.

5.º Venta de un predio determinado con indicacion de la superficie, pero por un precio único y no á tanto la medida.

6.º Venta de uno ó más predios con indicacion de superficie, pero bajo la convencion que no se garante el contenido, y que la diferencia, sea más sea ménos, no producirá en el contrato variacion alguna.

1653. En los casos de los números 1.º y 6.º del artículo anterior, la venta es perfecta y pura desde su otorgamiento en la forma de ley, sin que los contratantes puedan hacerse cargo alguno en razon de la cabida que se encuentre.

En los casos de los números 2.º y 3.º del mismo artículo, la venta es condicional, como subordinada á la operacion de mensura del predio que debe practicarse.

En el caso del número 4.º del sobre dicho artículo, el vendedor es obligado á dar la superficie indicada en el contrato. Resultando una superficie menor, el vendedor debe completarla, si la otra parte lo exige. Pero si esto no es posible, ó si el comprador no lo exige, debe el vendedor rebajar proporcionalmente el precio.

Si, por el contrario, resultare mayor superficie que la expresada en el contrato, el comprador tendrá la opcion entre pagar el excedente al vendedor al mismo precio estipulado, ó devolverle el exceso de superficie donde conviniere al comprador.

En fin, en el caso número 5.º del citado artículo, no habrá lugar á suplemento de precio á favor del vendedor por el exceso de la superficie ni respecto del comprador por resultar menor la superficie sino cuando la diferencia entre la superficie real y la expresada en el contrato es de un vigésimo en relacion al valor de la totalidad de los objetos vendidos.

Es indiferente que se trate de un solo terreno ó de varios de diversas calidades.

Es asimismo indiferente que la superficie se indique por aproximacion, diciendo tantas medidas *poco más ó ménos*.

1654. Si en un mismo contrato se han vendido dos ó más terrenos por un solo precio, con indicacion especial de la superficie de cada uno, en vez de la indicacion única de toda la superficie, y se encontrase ménos cabida en un terreno, y más en otro, se verificará la compensacion hasta la suma concurrente: y la accion complementaria ó disminutoria á que hubiere lugar, seguirá la regla establecida en el artículo precedente.

1655. Las acciones que nacen de los dos artículos precedentes, se prescriben al año, contado desde el día de la entrega.

1656. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de la conduccion ó transporte de cargo del comprador, como otra cosa no se hubiere estipulado.

SECCION II

Del saneamiento

Art. 1657. Por el saneamiento expresado en el artículo 1657 el vendedor responde al comprador:

- 1.º De la posesion pacífica de la cosa vendida.
- 2.º De los efectos ocultos que tuviere llamados *vicios redhibitorios*.

§ 1.º *Del saneamiento en caso de eviccion*

Art. 1658. Hay eviccion de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo ó parte de ella, por sentencia judicial.

1659. El vendedor es obligado á sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior á la venta, aunque nada se haya estipulado á ese respecto en el contrato.

1660. Los contrayentes pueden por estipulaciones particulares hacer más extensiva la obligacion de derecho ó disminuir sus efectos; y hasta pueden convenir en que el vendedor no quedará obligado al saneamiento.

Sin embargo, aunque se diga que el vendedor no se obliga á sanear, queda siempre obligado al saneamiento que resulta de sus hechos personales posteriores al contrato, y de los anteriores que no hubiere declarado al comprador: la convencion en contrario es nula.

1661. Aunque se haya estipulado conforme á lo prescrito en el artículo precedente que el vendedor no se compromete al saneamiento, queda obligado siempre en caso de eviccion á restituir el precio, á no ser que se verifique el caso del artículo siguiente ó que habiéndose declarado expresamente al tiempo de la venta un riesgo especial de eviccion, lo haya tomado sobre sí el comprador.

1662. Si el comprador de cualquier modo conocia el peligro de la eviccion antes del contrato, nada puede reclamar del vendedor por los efectos de la

eviccion que suceda, á no ser que ésta hubiese sido expresamente convenida.

1663. En las transacciones, habrá lugar á la eviccion ó saneamiento respecto á las cosas no comprendidas en la cuestion sobre la cual se transigió; pero no en cuanto á los derechos litigiosos ó dudosos que una de las partes reconoció á favor de la otra.

1664. Cuando la eviccion resultare de una prescripcion comenzada antes de venderse la cosa y cumplida despues, los jueces apreciarán todas las circunstancias del caso, y resolverán si el vendedor debe ó no sanear la eviccion.

1665. La obligacion de saneamiento es indivisible y puede demandarse y oponerse á cualquiera de los herederos del vendedor; pero la condenacion hecha á estos sobre restitution del precio de la cosa ó de los daños y perjuicios causados por la eviccion, es divisible entre dichos herederos.

La misma regla se aplica á los vendedores que por un solo acto de venta hayan enajenado la cosa.

1666. El comprador á quien se demanda en razon de la cosa vendida deberá hacer citar al vendedor para que comparezca á defenderla.

Esta publicacion se hará lo más tarde antes de la publicacion de probanzas.

Si el vendedor citado no compareciere á defender la cosa vendida, sostendrá el juicio el comprador, quedando el vendedor responsable de la eviccion y sus consecuencias.

Si el vendedor comparece, se seguirá contra él solo la demanda; pero el comprador podrá siempre intervenir en el juicio en guarda de sus derechos.

1667. Cuando se ha prometido el saneamiento en general, ó nada se ha estipulado á ese respecto, si la eviccion se verifica, puede el comprador reclamar del vendedor:

- 1.º La devolucion del precio pagado por él.
- 2.º La de los frutos, cuando tiene que restituirlos al verdadero dueño.
- 3.º Las costas y costos de la demanda de saneamiento y los causados en la demanda primitiva.
- 4.º Los gastos del contrato.
- 5.º Los demás daños y perjuicios ocasionados, y no comprendidos en los números 2.º, 3.º y 4.º

1668. El vendedor está obligado á la restitution de todo el precio, aunque al tiempo de la eviccion la cosa vendida valga ménos ó se halle deteriorada por caso fortuitos ó negligencia del comprador.

Sin embargo, si el comprador ha reportado de los deterioros algun género de lucro, tiene el vendedor derecho de retener su importe al devolver el precio.

1669. Si al tiempo de la eviccion se viere que habia aumentado el valor de la cosa vendida, sin que haya tenido parte en ello el comprador, está obligado el vendedor á pagarle aquel tanto que importa más sobre el precio de venta.

Sin embargo, en esta disposicion no se comprende el caso que el aumento de valor nazca de circunstancias imprevistas y extraordinarias, como la apertura de un canal, el establecimiento de un pueblo, etc.

1670. Las reglas sentadas en los artículos 660 y siguientes se observarán entre el comprador y el demandante respecto de las tres clases de mejora, y el

vendedor de buena fé no tendrá que responder de ellas.

El vendedor de mala fé será responsable de lo que importen dichas mejoras, en cuanto el comprador, sea cual fuese el motivo, no haya sido pagado por el demandante.

1671. Si el comprador ha perdido á consecuencia de la eviccion una parte de la cosa vendida, de tal entidad con relacion al todo, que sin ella no la hubiera comprado: puede exigir la rescision del contrato; pero con la obligacion de devolver la cosa libre de los gravámenes á que entre tanto la haya sujetado.

Si la parte evicta no fuere de tanta importancia ó si prefiere el comprador reclamar su importe, deberá abonársele proporcionalmente al precio de venta con las indemnizaciones á que haya lugar, segun los artículos precedentes.

Esto 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.

1672. En las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia, el vendedor no es obligado por causa de la eviccion que sufriere la cosa vendida, sino á restituir el precio que haya producido la venta.

1673. El saneamiento no puede reclamarse hasta que haya recaido sentencia judicial que cause ejecutoria, y por la cual se condene al comprador á la pérdida de la cosa comprada, ó de una parte de ella.

1674. No tiene lugar el saneamiento por causa de eviccion:

1.º Cuando sin consentimiento del vendedor,

compromete el comprador el negocio en árbitros, antes ó despues de principiado el pleito.

2.º Cuando habiéndosele empezado, no hace citar al vendedor con arreglo al inciso 2.º del art. 1666.

3.º Si por su culpa perdió la posesion de la cosa.

4.º Si dejó de oponer en juicio la prescripcion, pudiendo haberse servido de esta defensa.

5.º Si perdió el pleito por razon de su contumacia ó rebeldía.

6.º Si consintió la sentencia condenatoria apelable, no estando delante el vendedor ó no habiéndosele notificado á éste.

1675. La accion del saneamiento se prescribe en cuatro años, contados desde la sentencia de eviccion.

A la misma prescripcion está sujeta la accion rescisoria del artículo 1671.

1676. Cuando el comprador vendiere en la demanda de que pudiera resultar una eviccion no tendrá ningun recurso contra vendedor, ni aun por razon de los gastos que hubiese hecho.

1677. El que ha sufrido eviccion de la cosa comprada podrá intentar contra la persona de quien su vendedor insolvente la hubiese adquirido, la accion de saneamiento, que contra dicha persona competeria al vendedor, si la cosa hubiese sido evicta en poder de éste.

Lo cual se entenderá habiendo sido citado el enajenante primitivo con arreglo al inciso 2.º del artículo 1666 y sin que pueda el comprador reclamar mayor precio que el que dió por la cosa á su vendedor.

1678. Si la finca se halla gravada, sin haberse

hecho mencion de ello en la escritura, con alguna carga ó servidumbre no aparente de tal naturaleza que haya lugar á presumir que el comprador no la hubiese adquirido si la hubiera conocido, puede optar entre la rescision del contrato ó la indemnizacion respectiva.

En ambos casos, la accion se prescribe por un año contado desde el dia en que el comprador haya descubierto la carga ó servidumbre.

§ 2.º *Del saneamiento por defectos ó vicios redhibitorios*

Art. 1679. El vendedor responde de los defectos ó vicios ocultos de la cosa vendida, muebles ó inmuebles, siempre 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 la hubiera comprado ó no habria dado tanto precio por ella.

Pero no es responsable de los defectos manifiestos ó que están á la vista, ni tampoco de los que no lo están, si eran conocidos del comprador ó éste ha podido fácilmente conocerlos en razon de su profesion ú oficio.

1980. El vendedor debe sanear los vicios ocultos, aunque los ignorase, no habiendo estipulacion en contrario.

La estipulacion en términos generales de que el vendedor no responde por vicios redhibitorios de la cosa, no le exime de responder por el vicio oculto de que tuvo conocimiento y de que no dió noticia al comprador.

Es lo mismo si el vendedor debiese conocer el vicio en razon de su oficio ó arte.

1681. En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador puede optar entre rescindir la venta abonándosele los gastos causados por ella, ó rebajar una cantidad proporcional del precio á juicio de peritos.

El ejercicio de una de estas acciones excluye necesariamente el de la otra.

1682. Si el vendedor conocia ó debia conocer (art. 1680) los vicios ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste á más de la opcion del artículo precedente, el derecho á ser indemnizado de los daños y perjuicios, si optare por la rescision del contrato.

1683. Vendándose dos ó más cosas juntamente, sea que se haya ajustado un precio por el conjunto ó por cada una de ellas, sólo habrá lugar á las acciones concedidas en el artículo 1681 respecto de la cosa viciosa y no respecto del conjunto; á no ser que aparezca que el comprador no hubiera comprado éste sin aquella, ó si la venta fuese de un rebaño y el vicio fuese contagioso.

1684. Si la cosa vendida parece por efecto del vicio inherente á ella, sufrirá la pérdida el vendedor quedando además obligado segun las reglas de los artículos precedentes.

Si la cosa viciosa ha perecido por caso fortuito ó por culpa del comprador, le quedará sin embargo á éste el derecho que hubiere tenido á la rebaja del precio.

1685. Incumbe al comprador probar que el vicio

existia al tiempo de la venta, y no probándolo se juzga que el vicio nació despues.

1686. No tiene lugar el saneamiento de los vicios ocultos en las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia.

1687. Las acciones á que dé lugar el saneamiento de los vicios ocultos, segun las disposiciones precedentes, se extinguen á los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida.

1688. Lo dispuesto en este párrafo es aplicable á la venta de animales y ganados, con la modificacion siguiente:

El término para ejercer el comprador las acciones de que habla el artículo precedente será de sesenta dias contados desde la entrega.

CAPÍTULO V

De las obligaciones del comprador

Art. 1689. La principal obligacion del comprador es pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada por el contrato.

Si no hubiese convenio á este respecto, debe hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida.

Si la venta ha sido á *crédito* ó si el uso del país acuerda algun término para el pago, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador (artículo 1426).

1690. El comprador debe intereses del precio de

la venta, mientras no verifique el pago del capital en los casos siguientes:

1.º Si así se hubiere convenido.

2.º Si la cosa vendida á dinero de contado produce frutos ó renta (art. 1696).

3.º Si el comprador se hubiere constituido en mora (artículo 1297).

1691. Si el comprador es perturbado ó tiene fundado temor de serlo por alguna accion real, puede suspender el pago del precio, hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbacion ó el peligro; á no ser que este último afiance, ó que se haya estipulado que no obstante cualquier contingencia el comprador verifique el pago.

El vendedor que por falta de fianza no puede tomar el precio tiene derecho de obligar al comprador á que lo deposite. El comprador puede tambien solicitar el depósito para librarse de los intereses, cuando estos se debieren.

Si el comprador ha pagado ántes de la perturbacion de que habla el primer inciso, no puede pedir la restitution del precio, ni que se le afiance las resultas del juicio.

1692. Si el comprador estuviese constituido en mora de pagar el precio en el tiempo y lugar indicados en el artículo 1689, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio ó la resolucion de la venta, con indemnizacion de daños y perjuicios (art. 1392).

1693. La cláusula de no transferirse el dominio sino en virtud de pago del precio, no producirá otro efecto que el de la opcion enunciada en el artículo precedente; y pagando el comprador el precio, sub-

sistirán en todo caso las enajenaciones que hubiere hecho de la cosa ó los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio.

1694. La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda á la parte del precio que no hubiere sido pagada.

El comprador á su vez tendrá derecho á que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.

Tratándose de abonar expensas al comprador y deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fé, á ménos que pruebe haber sufrido en su fortuna menoscabos inculpables que le hayan impedido cumplir lo pactado.

1695. Mas la resolución del contrato no da derecho contra terceros poseedores *de buena fé*; debiendo observarse en este caso lo dispuesto en el art. 1391.

Si en la escritura de venta de un inmueble aparece haberse pagado el precio, no se admitirá prueba en contrario, sino la de nulidad ó falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.

1696. Las obligaciones del comprador suponen la entrega de la cosa por parte del vendedor. Si este no la verificare, cesan aquellas, á no ser que se hubiera señalado plazo para la entrega (art. 1649).

CAPÍTULO VI

De los pactos accesorios al contrato de venta

Art. 1697. Pueden agregarse al contrato de venta cualesquiera pactos accesorios lícitos; y se regirán por las reglas generales de los contratos.

Aquí se trata de las cláusulas resolutorias llamadas *pacto comisorio*, *pacto de mejor comprador y retroventa*.

SECCION I

Del pacto comisorio

Art. 1698. Por el pacto comisorio se estipula expresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.

1699. El pacto comisorio no priva al vendedor de la elección de acciones que le concede el artículo 1692.

1700. Los efectos de la resolución serán los determinados en el artículo 1694.

En relación á terceros, el pacto comisorio sólo será eficaz, si constare del respectivo título ó escritura. (Artículos 1391 y 1695).

1701. Aunque se haya estipulado que por no pagarse el precio al tiempo convenido se resolverá *ipso facto* el contrato de venta, podrá hacerlo subsistir el comprador, pagando el precio, lo más tarde, á las veinticuatro horas subsiguientes á la notificación ju-