

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-

dicial de la demanda. El juez no podrá acordar plazo alguno al demandado.

1702. El pacto comisorio se prescribe en el plazo preñjado por las partes, si no excediere de tres años, contados desde la fecha del contrato. Transcurridos esos tres años, se prescribe necesariamente, sea que se haya estipulado un plazo más largo ó ninguno.

SECCION II

Del pacto de mejor comprador

Art. 1703. Si se pacta que presentándose dentro de cierto tiempo otra persona que mejore la compra, se resuelva el contrato, se cumplirá lo pactado; á ménos que el comprador ó la persona á quien éste hubiere enajenado la cosa, se allane á mejorar en los mismos términos la compra.

1704. En ningun caso este pacto podrá exceder el término de seis meses.

1705. La mejora ofrecida debe ser por la misma cosa como estaba cuando se vendió.

El vendedor debe hacer saber al comprador quién sea el mejor comprador y qué mejores ventajas le ofrece.

No habrá mejora por parte del nuevo comprador, cuando se propusiere adquirir la cosa por cualquier otro contrato que no fuese el de compra-venta.

1706. Cuando la venta sea hecha por dos ó más vendedores en comun ó á dos ó más compradores en comun, ninguno de ellos podrá presentarse como mejor comprador.

1707. El pacto de mejor comprador puede ser cedido y pasa á los herederos del vendedor.

Los acreedores del vendedor pueden ejercer ese derecho en caso de concurso.

1708. La disposicion del artículo 1391 se aplica al pacto de mejor comprador (artículos 1695; 1700 y 1813).

Resuelto el contrato, tendrán lugar las prestaciones mútuas, como en el pacto de retroventa.

CAPÍTULO VII

De la venta de una cosa comun por licitacion ó subasta

Art. 1716. Si una cosa comun á muchos no puede ser dividida cómodamente y sin menoscabo, ó si en una particion de bienes comunes se encuentra una cosa que ninguno de los copropietarios quiere ó puede admitir por entero, se hará la venta *á martillo* ó en subasta pública, y el precio se repartirá entre los interesados.

1717. Cada uno de los copropietarios tiene derecho á reclamar que la venta se haga en subasta pública: se hará precisamente así, cuando alguno de ellos fuese ausente, ó persona jurídica ó menor habilitado ó estuviere sujeto á tutela ó curaduría.