tigos instrumentales, de lo que doy fe, cuyo valor es tal, de todo lo que otorga carta de pago en favor de D.....

2º D..... promete cuidar, conservar y reponer lo que recibe, y á devolverlo á D..... dentro de tal plazo, contado desde hoy, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales.

3º D..... acepta esta escritura en todas sus partes.

Y leida que les fué &c., concluyendo como todas las escrituras.

CAPITULO 8º

De la compra-venta.

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

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 lo que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será de permuta ó cambio.

Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en dia ó lugar determinados, ó el que fije un tercero. Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.

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

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

Para que la simple promesa de compra-venta tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raiz, ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designen el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio.

Si la compra-venta no se realizare, y hubiesen intervenido arras, el comprador perderá lo que hubiere dado cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato. Si la culpa fuere del vendedor, éste devolverá las arras con otro tanto.

Desde el momento en que la venta es perfecta, pertenece la

cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

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.

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

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

Sólo pueden ser vendidos en los casos y la forma que la ley establece:

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

2º Los bienes dotales.

3º Los bienes de propiedad pública.

4º Los bienes empeñados ó hipotecados.

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

La venta de cosa agena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fe; pero el contrato quedará revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que hubiere incurrido si ántes de que tenga lugar la eviccion ó la acusacion adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

No pueden ser objeto de compra-venta el derecho ó la herencia de una persona viva, áun cuando ésta preste su consentimiento, ni los alimentos debidos por derecho de familia.

La venta de derechos ó cosas litigiosas no es prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios, si el comprador sufre la eviccion, quedando ademas sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.

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 fe.

Si la cosa vendida se hubiere perdido en parte, el comprador tiene la eleccion de rescindir el contrato, ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio, á juicio de peritos, salvo convenio en contrario.

Pueden vender todas las personas á quienes no está prohibido disponer de sus bienes, ya por razon de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa.

Los bienes raices pertenecientes al fondo social no pueden ser vendidos por el marido sin consentimiento de la mujer.

Ninguna enagenacion que de los bienes gananciales haga el marido en contravencion de la ley, ó en fraude de la mujer, perjudicará á ésta, ni á sus herederos.

La mujer no puede enagenar los bienes inmuebles, ni los derechos reales, sin consentimiento expreso de su marido, ó del juez, si la opinion del marido es infundada.

La mujer no puede, sin licencia judicial, gravar, ni enagenar, los bienes inmuebles que en virtud de la separacion le hayan correspondido, ó cuya administracion se le haya encargado.

Ni el marido, ni la mujer, ni los dos juntos, pueden enagenar, hipotecar, ni gravar de cualquier otro modo los bienes dotales inmuebles; pero el marido podrá enagenar los bienes dotales inmuebles, sean ó no estimados, siempre que haya asegurado previamente la restitucion de su valor, con hipoteca constituida sobre sus bienes, ó sobre los mismos que enagene; á no ser que por las capitulaciones dotales se le prohiba la enagenacion en todo caso.

La mujer puede enagenar ó hipotecar los bienes dotales inmuebles y muebles preciosos, cuando no esté constituida hipoteca, para dotar ó establecer á sus hijos y descendientes que no lo sean del marido.

Ambos cónyuges, de acuerdo, pueden enagenar ó hipotecar los bienes dotales inmuebles, ó muebles, precisos, cuando aún no está constituida la hipoteca que el marido está obligado á constituir sobre sus bienes por la dote y los bienes parafernales, siempre que la entrega de una y de otros conste por escritura pública, y por las donaciones antenupciales:

1º Para dotar ó establecer á sus descendientes.

2º Para cubrirse los alimentos de la familia que no puedan administrarse de otro modo.

3º Para pagar deudas de la mujer, ó del que constituyó la dote, anteriores al matrimonio, si constan en documento auténtico, y no pueden pagarse con otros bienes.

4º Para las reparaciones indispensables de otros bienes dotales.

5º Cuando los bienes dotales forman parte de una herencia,

ú otra masa de bienes indivisa que no es susceptible de cómoda particion.

6º Para permutar ó comprar otros bienes que deban quedar con el carácter de dotales.

7º En los casos de expropiacion por causa de utilidad pública.

Un coheredero no puede enagenar ni gravar cosa alguna de los bienes hereditarios.

El heredero, ó legatario, no puede enajenar su parte en la herencia sino despues de la muerte de aquel á quien se hereda.

Todo el que enagena está obligado á responder de la eviccion, aunque nada se haya expresado en el contrato.

Habrá eviccion cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo ó parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razon de algun derecho anterior á laa dquisicion. Las renuncias de la eviccion y el saneamiento se harán en términos precisos y especificando los derechos que se renuncien.

El adquirente debe iniciar el pleito de eviccion ántes del alegato de su derecho, escrito ó verbal, que cierra la instancia, si la cuestion fuere simplemente de derecho, ó ántes de recibirse á prueba, en los casos en que esta fuere necesaria.

La accion para pedir la rescision por lesion dura cuatro años.

El crédito hipotecario puede enagenarse ó cederse á un tercero, en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el registro público. Las escrituras de venta judicial ó de adjudicacion deberán contener las cláusulas de la compra-venta, otorgándolas el demandado, y si éste se negare, el juez á su nombre. El demandado responde siempre por la eviccion y el saneamiento.

En los remates judiciales, si el deudor se niega á extender la escritura, la otorgará el mismo juez, de oficio; pero en todo caso de eviccion ó saneamiento responde el demandado.

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.

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

Los demás derechos y las demás obligaciones de las partes en la compra de esperanza serán los mismos que en cualquiera otro contrato de compra-venta.

Pueden comprar todos los que puedan contratar.

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

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

No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios, excepto en el caso de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean.

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

Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los que adquieran por un trabajo honesto, sea cual fuere.

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.

Los co-propietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del tanto. En caso contrario, podrá el co-propietario pedir la rescision del contrato; pero solamente dentro de seis meses, contados desde la celebracion de la venta.

No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administracion se hallen encargados:

1º Los tutores y curadores.

2º Los mandatarios.

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

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

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

6º Los empleados públicos.

Las compras hechas por estas personas en contravencion á la prohibicion no producen efecto alguno, ya se hayan hecho directamente, ó por interpósita persona.

Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será ademas responsable de los daños y perjuicios.

El vendedor está obligado:

1º A entregar al comprador la cosa vendida.

2º A garantir las calidades de la cosa.

3.º A prestar la eviccion.

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.

Tampoco está obligado á la entrega cuando haya concedido un término para el pago, si despues de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio; salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido.

Si la venta fuere al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; pero no podrá pedir la rescision del contrato.

Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente.

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.

En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; y puede ser acusado de estafa por los que fueren perjudicados ó engañados.

Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se 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.

El vendedor no es responsable de los defectos manifiestos, ó que estén 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.

Cuando el vendedor ocultare al comprador los defectos de la cosa vendida que la hagan impropia para el uso á que está destinada, ó que disminuyan de tal modo este uso que á haberlos conocido el comprador, no la hubiera comprado, ó hubiera dado ménos por ella, puede éste exigir la rescision del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, á juicio de peritos.

En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios.

No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condicion expresa.

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.

Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no podrá destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.

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.

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, esto es, cuando la parte que adquiere da dos tantos más, ó la que enagena recibe dos tercios ménos del justo precio, ó de la estimacion de la cosa.

El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesion pacífica del comprador, y á prestar la eviccion.

El comprador debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, el lugar y la forma convenidos.

Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Si ocurre duda sobre cuál de los dos contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

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:

1º Si así se hubiere convenido.

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

3º Si se hubiere constituido en mora.

En las ventas á plazo, 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.

Si la concesion del plazo fué posterior á la venta, el comprador estará obligado á pagar los intereses, salvo convenio en contrario.

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 aún 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.

Se llama retroventa la venta hecha con la condicion de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.

La retroventa sólo puede tener lugar en bienes raíces.

La retroventa no puede estipularse por más tiempo que el de cinco años, contados desde la fecha del contrato.

Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y, á falta de éste, en el de los cinco años, la venta quedará irremisiblemente consumada.

El vendedor que quiera efectuar la retroventa deberá reembolsar al comprador:

1º Del precio recibido.

2.º De los gastos del contrato.

3º De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

El vendedor puede demandar la cosa, aunque se halle en poder de tercero, salvo el derecho de éste contra el que se la vendió.

El vendedor que recobra la cosa vendida la adquiere libre de toda carga, ó hipoteca, impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fe y segun la costumbre del lugar.

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 quinientos pesos se hará en instrumento privado, que firmarán el comprador y el vendedor ante dos testigos conocidos.

Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

La venta de bienes raíces no producirá efecto con relacion á tercero, sino desde el momento de su inscripcion en el registro público.

FORMULARIO

de una escritura de compra-venta.

Comparecencia como en todas..... y dijeron:

1832. 1º Que para cumplir con las prescripciones del artículo 2,021 del Código Civil, exhiben certificado del Registro de hipotecas, que yo el suscrito notario doy fe haber tenido á la vista y dejo agregado á este protocolo..... de cuyo certificado aparece que la finca de que se trata está libre de toda carga y todo gravámen, así como que tiene en corriente el pago de contribuciones, segun consta de la boleta respectiva, que yo el repetido notario doy fe asímismo haber tenido á la vista, leido y devuelto.

2º Que D..... es dueño de la referida finca, situada en tal parte (se describirá, así como sus linderos y dimensiones).

3.º Que dicha finca la hubo por tal título (se hará de él la correspondiente relacion), cuya finca fué inscrita en el Registro de la propiedad (se hará relacion de la inscripcion); y teniendo convenida su enagenacion con D..... le vende, cede y trasfiere dicha finca bajo los linderos y las dimensiones relacionados, con todas sus entradas, usos, costumbres y servidumbres, y cuanto de hecho ó de derecho le corresponde, por el precio de tantos pesos, que es el convenido, los que recibe en este acto, de cuya entrega doy fe, en moneda corriente (ó que confiesa haber recibido á su entera satisfaccion, y por no ser la entrega de presente renuncia la excepcion de dinero no entregado y el
1044. término de dos años que señala el artículo 1202 del Código Civil), otorgando á favor del comprador la carta de pago más eficaz por la expresada suma de..... pesos.

4º Declara que ésta es el justo precio de la finca vendida,
1578. y que no hay lesion en los términos del artículo 1772 del Código Civil; pero si la hubiere, renuncian ambos otorgantes los

1600. cuatro años que para la rescision fija el artículo 1774 del propio Código.

5° D. F..... se obliga en favor del comprador á la eviccion y al saneamiento de esta venta, en forma y conforme á derecho.

6.° El comprador F..... aceptó esta escritura en todas sus partes, quedando entendido de la obligacion de registrarla, dándose por recibido de la finca á su entera satisfaccion.

Y leida etc..... concluyendo como todos los demás instrumentos.

Cuando la finca es estimada, en vez de poner la cláusula de que teniendo convenida la venta en tantos pesos, que es el precio estipulado, se pondrá la siguiente cláusula: "Que los..... pesos es el justo precio de la finca vendida, pues en esa suma ha sido estimada por el perito D....., por cuyo motivo no cabe lesion, y no podrá rescindirse el contrato segun el artículo
2820. 3022 del Código Civil."

Cuando la venta se haga con el pacto de retroventa, se pondrá la siguiente cláusula:

"Se establece el pacto de que si el vendedor D... ..... devuelve dentro de.... años contados desde esta fecha los....
2836. pesos y lo demás que previene el art. 3039 del Código Civil, en sus fracciones segunda y tercera, que son los gastos del contrato y los necesarios y útiles hechos en la finca (ó lo que hubieren convenido), le otorgará el comprador, ó sus representantes, escritura de retroventa; pero si trascurriere dicho plazo sin que el vendedor haya hecho uso de ese derecho adquirirá la presente el carácter de venta absoluta é irrevocablemente con-
2835. sumada, segun lo dispuesto en el artículo 3038 del mismo Código Civil.

FORMULARIO

de una escritura de bienes de menores é incapacitados.

Comparecencia del vendedor y comprador.

1.° Relacion del certificado de hipotecas y boleta de contribucion.

2.° Que el citado menor D..... es dueño de una casa, sita en..... calle..... número..... con su solar de..... varas de frente á la calle..... y ..... varas de fondo, que linda por..... (se expresarán los cuatro linderos) y la adquirió por..... (el concepto que fuese) y fué registrada en..... (se pondrá la razon de la inscripcion.)

3° Que instruido expediente en el juzgado.... de lo Civil ..... solicitando autorizacion para la venta de dicha finca, fundando en..... (se expresará el motivo de la enagenacion y el objeto á que debe aplicarse la suma); justificada la necesidad ó utilidad de la venta, y oido el curador D..... ..... y al Ministerio público, se dictó el auto que dice así. (Se copiará el auto en que se concede la autorizacion para la venta.)

4° Justipreciada la finca por los peritos D..... y D..... nombrados por ..... y anunciada la venta en pública subasta por..... dias, fué rematada como aparece de la diligencia siguiente. (Se insertará la diligencia de remate). Y habiendo consignado el rematante D..... la cantidad de..... pesos, importe del remate por disposicion del Juzgado en..... se dictó el auto siguiente. (Se insertará el auto de aprobacion del remate y el en que se manda otorgar la escritura.) Lo relacionado é insertos, así resultan del expediente que se me ha exhibido..... á que me remito, dando fe.

5° Y en cumplimiento de lo mandado, D..... tutor del citado menor D..... y en legal representacion de éste, vende á D..... la deslindada casa con todas las entradas, servidumbres y derechos en ella permanentes, por el precio de..... pesos en que ha sido rematada,

y que quedan depositados en....., de cuya cantidad otorga carta de pago en favor del comprador D..... y mediante á que la entrega no ha sido de presente, renuncia la excepcion que podia oponer del dinero no contado y el término
1044 de los dos años que previene el artículo 1202 del Cód. Civ., y otorga en favor del comprador D..... la carta de pago de los..... pesos.

6º Que los..... pesos es el justo precio de la precitada finca, pues que ha sido estimada como queda relacionado, por cuya razon no cabe lesion y no podrá rescindirse este contrato
2820. segun el artículo 3022 del Código Civil.

7º En este caso entrega el tutor D....., á D..... los títulos de pertenencia de la finca deslindada en..... fojas, doy fe, en virtud de los cuales y del presente contrato, queda consumada en pleno dominio la traslacion
1377 de la propiedad, con arreglo al artículo 1552, y verificada su entrega de conformidad á los 1636 y 2983 del Código Civil.

1462 y 2784 8º El representado menor D..... queda obligado á la eviccion y al saneamiento de esta venta en forma y conforme á derecho.

9.º El comprador D..... se da por recibido de los títulos de propiedad, como tambien de la finca relacionada, y acepta esta escritura en todas sus partes.

10. Advertencia de la inscripcion.

11. Leida..... &c.

FORMULARIO

de escritura de promesa de venta.

Comparecencia de los interesados..... y dijeron:

Que D..... es dueño de una casa sita en (sus dimensiones y linderos), cuya finca le corresponde por tal título (relacion del título).

Que teniendo convenido vender dicha finca, y no pudiendo por ahora otorgarse la escritura de venta por tal motivo (el que hubiere) por el presente instrumento otorgan:

1º D..... se compromete á vender y otorgar escritura de venta de la finca expresada, en el término de (tanto tiempo, contado desde la fecha de esta escritura, libre de todo gravámen, á favor de D..... por precio de..... pesos, pagadero en el acto de la escritura, ó en tal fecha.

2º D..... acepta y se obliga á satisfacer la cantidad de..... pesos, como precio de la relacionada finca, el dia.....

3º En consecuencia, este contrato queda perfeccionado con
1217 arreglo al artículo 1392 del Código Civil desde que ambos prestan su consentimiento espontáneo, y dan por perfecta y obligatoria la venta, por haberse cumplido con las prescripciones de
2749 y 2750 los artículos 2946 y 2947 del mismo Código, á cuyos efectos legales se someten, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales, con sujecion á los artículos 1537, 1575 y 1599 del
1362, 1400 y 1424 propio Código.

Y leida, etc.,