

4° Que de conformidad á la fraccion 1ª del artículo 410 del mismo Código, queda extinguido el usufructo que al padre le acuerdan los artículos 402 y 403 del Código citado.

5° Que segun la prescripcion del artículo 693 del Código Civil, será irrevocable la emancipacion.

6° Aceptacion del emancipado, quedando reconocido por tal beneficio.

7° Advertencia del Notario, que el testimonio de la escritura, debe ser presentado al C. Juez del Registro Civil, donde se registró el nacimiento para los efectos de los artículos 111 y 112 del Código Civil, cuya omision segun el 113, sujeta al responsable á la pena que señala el 102 del mismo Código.

#### FORMULARIO.

Comparecencia del padre y del hijo, y dijo el primero:

1° Que en el Juzgado de lo civil de esta ciudad á cargo del Sr. Lic. D. \_\_\_\_\_ y por la oficina del Escribano D. \_\_\_\_\_ se

han seguido autos promovidos por D. \_\_\_\_\_ (se hará relacion del expediente, dando fé de haberlo tenido á la vista) en los que ha recaido la sentencia del tenor siguiente: (se copiará la sentencia). Concuere con la sentencia original que se halla en los autos referidos, los que he devuelto al Escribano D. \_\_\_\_\_

2° Y con el objeto de que su referido hijo D. \_\_\_\_\_

quede emancipado en forma, renuncia la patria potestad que hasta ahora ha tenido sobre su persona y bienes, y en su consecuencia de conformidad al artículo 692 del Código Civil declara: que desde hoy en adelante se halla su nombrado hijo en la libre administracion de sus bienes, y por lo tanto en aptitud legal para ejercer todos los actos y contratos que la ley determina y le concedé al emancipado, quedando empero éste, sujeto á las restricciones de las fracciones 1ª, 2ª y 3ª del artículo citado 692, en los casos prevenidos en ellas.

3° D. \_\_\_\_\_ declara, que de acuerdo á la

fraccion 1ª del artículo 410 del Código Civil, queda extinguido el derecho de usufructo que le acuerdan los artículos 402 y 403 del mismo Código en los bienes de su hijo citado; y de conformidad á la prescripcion de la fraccion citada, se separa desde hoy del derecho de usufructo, haciendo expresa renuncia en favor de su precitado hijo.

4° Que esta emancipación será irrevocable como lo previene el artículo 693 del mismo Código.

5° D. \_\_\_\_\_ acepta la emancipacion quedando reconocido á su padre por el beneficio que le dispensa.

6° El Notario autorizante advierte á los señores otorgantes, que para los efectos de los artículos 111 y 112 del Código Civil, deben presentar copia de esta escritura en el Registro Civil de \_\_\_\_\_ donde se registró el nacimiento, cuya omision segun el 113 sujeta al responsable á la pena que señala el 102 del referido Código, de cuyos contenidos manifestaron quedarse enterados á su satisfaccion.

7° Leida.....

#### COMPRA-VENTA.

Código Civil.				El contrato de compra-venta pueden celebrarlo todas las personas á quienes no está legitimamente prohibido disponer de sus bienes, ya por razon de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa (Artículo 2965 Código Civil). Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la 5ª clase de las mencionadas en el artículo 401, que son bienes que el hijo adquiere por un trabajo honesto sea cual fuere (Art. 2971 Cód. Civ.)
214	1742	2285	2997	
274	1772	2286	2300	
504	1774	2956	3022	
619	1966	2961	3023	
748	1967	2962	3024	
1401	1987	2967	3057	
1419	2157	2968	3212	
1420	2158	2969	3496	
1424	2163	2970	3720	
1426	2210	2975	3721	
1552	2226	2973	3952	
1577	2280	2976	4086	
1605	2281	2983	4105	
1608	2282	2984	4106	
1610	2283	2985	4107	
1633	2284	2996	4108	

## Código de Procedimientos.

La ley exceptúa además de los incapaces de obligarse á los establecimientos públicos y á las corporaciones para comprar bienes raíces (Art. 2967 Cód. Civ.); á los consortes para celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes (Art. 2968 Cód. Civ.); á los que no pueden ser cesionarios, segun lo dispuesto en el artículo 1737 Código Civil, para comprar cosa litigiosa, excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean (2969 Cód. Civ.); á los Abogados en la compra de los bienes y derechos que sean objeto de un litigio en que intervengan por su profesion (2970 Cód. Civ.); al padre que tenga varios hijos, para 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 fuesen menores (2972 Código Civil); y á los copropietarios de cosa indivisible para vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto, pues en caso de contravencion, podrá el copropietario preterido, pedir la rescision del contrato; pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebracion de la venta (2973 y 2974 Cód. Civ.)

Tampoco pueden comprar los bienes de cuya venta ó administracion se hallan encargados los tutores y curadores, los mandatarios, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; los interventores nombrados por el testador ó por los herederos; los representantes, administradores ó interventores en caso de ausencia; los empleados públicos y los peritos y corredores, los bienes en cuya venta han intervenido (2975 y 2976 Cód. Civ.), pues no producirán efecto alguno las compras hechas en contravencion á los artículos citados, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona, (2977 Código Civil), entendiéndose por interpósita persona el con-

sorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto (2978 Código Civil).

Deben llenarse las prescripciones legales para la venta (Art. 2957 Cód. Civ.)

1º De los bienes de menores ó incapacitados, y cualesquiera otros que se hallan en administracion.

2º De los bienes dotales.

3º De los bienes de propiedad pública.

4º Y de los bienes empeñados ó hipotecados.

## CIRCUNSTANCIAS DE LA ESCRITURA.

Las circunstancias generales que debe contener la escritura de venta son:

1ª Comparecencia del comprador y vendedor.

2ª Relacion del certificado de hipotecas y boleto de pago de contribucion, quedando agregado el primero al legajo apéndice del protocolo, y devolviéndose el segundo al interesado, después de copiado literalmente en el testimonio.

3ª Clase de finca que se vende, sus medidas y linderos; pueblo, término ó Distrito.

4ª Reseña del último título de propiedad, inscripcion en el registro y cargas que pesan sobre la finca.

5ª Expresion que se vende con todas sus servidumbres y derechos en ella permanentes, precio de la venta y forma del pago.

6ª Obligacion del vendedor á la eviccion y saneamiento. Este requisito no es esencial en la compra-venta, pero si el vendedor no saliese á la eviccion, ó saliese por hechos propios, deberá consignarse así.

7ª Aceptacion del comprador.

8ª Advertencia de la toma de razon en el registro de la propiedad.

9ª Otorgamiento ante dos testigos con designacion de la hora.

## ENCABEZAMIENTO DE FINCA QUE NO PERTENECE AL FONDO SOCIAL.

En            á            de            de            ante mí el  
C. N.            Notario público de la misma y testigos

que se expresarán, fueron presentes D. y D. á quienes doy fé conozco, de esta vecindad, con capacidad legal, y según lo aseguran el primero casado, de años de edad, de oficio, domiciliado en la calle número y el segundo soltero, de años de edad, de oficio, con su morada en la calle de número y dijeron; que consultando sus recíprocos intereses, han concertado la venta de una finca (rústica ó urbana) de propiedad del primero, declarando que no pertenece al fondo social, y para que tenga efectos legales, por el presente instrumento otorgan y estipulan lo siguiente.

ENCABEZAMIENTO DE FINCA PERTENECIENTE AL FONDO SOCIAL.

En á de de ante mí el C. N. Notario público de la misma y testigos que se expresarán, fueron presentes D. y su legítima esposa D<sup>a</sup> de la una parte, y de la otra D. vecinos de esta ciudad, á quienes doy fé conozco, con capacidad legal, y según lo expresan, el primero de años de edad, de profesión; la segunda, de años de edad, ambos con domicilio común en la calle de número; y el tercero casado de años de edad, de profesión, con su morada calle de número y dijo D<sup>a</sup>; que presta á su esposo D. de su libre y espontánea voluntad, el consentimiento prevenido en el artículo 2158 del Código Civil vigente para proceder á la enagenación de la finca señalada con el número en la calle de de esta ciudad, por pertenecer al fondo social. En su consecuencia, los comparecientes D. y D. dijeron; que consultando sus recíprocos intereses, han concertado la venta de la finca expresada, y para que tenga efectos legales, &c.

FORMULARIO DE VENTA.

Comparecencia del comprador y vendedor.

1° Que para cumplir con las prescripciones del artículo 2021 del Código Civil, y del 30 de la ley de 30 de Noviembre de 1871, exhiben certificado del Registro de hipotecas que queda agregado al legajo apéndice del protocolo bajo el número ocupando los folios y el comprobante del pago de la contribución de la finca de que se trata, de los que aparece libre de toda carga y gravámen, y tiene satisfechas las contribuciones corrientes.

2° Que D. es dueño de la finca denominada situada en la calle número que se compone de (se deslindará con todas las circunstancias, expresando la extensión ó superficie).

3° Que la referida finca le corresponde (por el concepto que fuere se expresará) la cual fué inscrita en el Registro de la propiedad (aquí se pondrán todos los datos que resulten de la nota de la inscripción).

4° Que teniendo convenida su enagenación, vende á D. la deslindada finca con todas las servidumbres y derechos en ella permanentes, por el convenido precio de pesos, que recibe en este acto, de cuya entrega y recibo respectivamente doy fé yo el Notario, por haberse hecho en mi presencia, y de los testigos instrumentales, en monedas corrientes de plata ú oro, &c., (ó que confiesa haber recibido antes de este acto de manos del comprador, y por no ser de presente la entrega, de conformidad al artículo 78 del Código de Procedimientos, renuncia la excepción que podía oponer; y el término de los dos años que prefijó el artículo 1202 del Cód. Civ.) y otorga en favor del comprador D. la carta de pago de los pesos

5° Que los pesos plata es el justo precio de la finca que se vende, y que no existe la lesión prevista por el artículo 1772 del Código Civil; pero si la hubiere, renuncian ambos otorgantes los cuatro años que para la rescisión prefija el 1774 del mismo Código.

CUANDO LA FINCA ES ESTIMADA SE SUSTITUIRÁ LA PRECEDENTE CLÁUSULA POR LA SIGUIENTE.

5º Que los pesos, es el justo precio de la finca que se vende, pues que ha sido estimada en pesos por el perito D. por cuya razon no cabe lesion y no podrá rescindirse este contrato, segun el artículo 3022 del Código Civil.

6º En este acto entrega D. los títulos de pertenencia de la finca precitada en fojas, de que doy fé, en virtud de los cuales y del presente contrato, queda consumada en pleno dominio la traslacion de la propiedad con arreglo al artículo 1552, y verificada su entrega de conformidad á los 1636 y 2983 del Código citado.

7º El vendedor se obliga á la eviccion y saneamiento de esta venta en forma y conforme á derecho.

8º El comprador D. se da por recibido de los títulos de propiedad y tambien de la finca deslindada, y acepta esta escritura en todas sus partes.

9º Yo el Notario autorizante advertí á los señores otorgantes, la obligacion, segun el artículo 3333 del Código Civil, de registrar esta escritura en el registro público de esta ciudad, y que con este requisito llenado dentro de los primeros quince dias, producirá sus efectos contra tercero desde la fecha de esta escritura, con arreglo al 3353; pero pasado ese término sin que sea registrada, surtirá sus efectos tan solamente desde la fecha de su inscripcion, segun la prescripcion de este mismo artículo.

10º Leida que les fué á los señores otorgantes por ante los testigos instrumentales, imponiéndoles al propio tiempo de lo que disponen los artículos citados, estuvieron conformes con su tenor: quedando enterados á su satisfaccion del valor y fuerza de las cláusulas que contiene. Así lo otorgaron, siendo testigos D.

y D. de esta vecindad, mayores de edad, comerciantes, con su habitacion el primero en y el segundo en firmaron con dichos testigos, doy fé.

## VENTA CON PACTO DE RETRO.

*Cód. Civ.* Esta venta tiene por objeto que el vendedor recobre la cosa, si dentro del tiempo que se pacta, devuelve el precio de la venta, y demás de ley ó convenido.

1951

3036

3037

3038

3039

Los requisitos de esta escritura serán los mismos que de una venta, en la que se hará constar esta condicion, cuya cláusula podrá redactarse de dos maneras, ó declarando los otorgantes, que trascurrido el plazo fijado sin que haya redimido el vendedor, queda dueño el comprador de la finca, é irrevocablemente consumada la venta con arreglo al artículo 3038 del Código Civil, ó que trascurrido el plazo, quedará el comprador abonando el precio que marquen los peritos que se nombren. Este pacto constituye una condicion resolutoria.

Las ventas con este pacto suelen encubrir muchas veces un préstamo, cuyos intereses están envueltos en el precio de la venta; y siempre que esto suceda, ó el Notario se lo presuma, debe advertir al vendedor los peligros á que se expone si no puede pagar el dinero en el plazo prefijado, y si la finca vale mas de lo que se le da por ella, conviene que se redacte la escritura, si así convienen las partes, con la condicion de que trascurrido el plazo, se justiprecie la finca, abonando el comprador la diferencia.

## FORMULARIO.

Comparecencia del vendedor y comprador.

1º Los mismos encabezamientos de la escritura de venta, como tambien todas las demás cláusulas.

2º Se establece el pacto, de que si el vendedor D. devuelve dentro de años contados desde esta fecha los pesos y lo demás que previene el artículo 3039 del Código Civil en su 2º y 3º fraccion, 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 trascurriese dicho plazo sin haberse utilizado el derecho de redencion, adquirirá la presente el carácter de absoluta venta é irrevocablemente consumada como lo dispone el artículo 3038 del Código Civil.

El resto conforme á la escritura de venta.

### RETROVENTA ó REDENCION.

Si el vendedor devuelve al comprador el precio de la finca vendida con pacto de retracto y lo demás convenido en la escritura, se otorgará la de retroventa que contendrá los requisitos siguientes:

- 1° Comparecencia del comprador y vendedor.
- 2° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion.
- 3° Reseña de la finca y de la escritura de venta con pacto de retracto y su inscripcion.
- 4° Expresion de que se retrovende la finca por el mismo precio en que se vendió, al que se añadirá lo convenido de gastos (ó de ley), con todas sus servidumbres y derechos permanentes.
- 5° Obligacion de eviccion y saneamiento tan sólo por hechos propios ejecutados durante el tiempo que el vendedor ha poseído la finca.
- 6° Aceptacion del comprador.
- 7° Advertencia de la toma de razon en el registro de la propiedad.
- 8° Otorgamiento ante dos testigos con designacion de la hora.

#### FORMULARIO.

Comparecencia del vendedor y comprador.

1° Relacion del certificado de hipotecas y boleto de contribucion, &c.

2° Que por escritura otorgada en \_\_\_\_\_ ante el Notario D. \_\_\_\_\_ compró á D. \_\_\_\_\_

una casa (se hará relacion de la finca y su deslinde) por precio de \_\_\_\_\_ pesos, con la condicion de que si dentro

de \_\_\_\_\_ años le devolvía el vendedor dicha cantidad, con más \_\_\_\_\_ pesos, debería otorgarle escritura de retroventa, y fué inscrita (se relacionará).

3° Y utilizando el derecho de redencion, retrovende al D. \_\_\_\_\_ la finca deslindada con todas las servidumbres y derechos en ella permanentes por el precio de \_\_\_\_\_ al que añadidos \_\_\_\_\_ pesos. por (el concepto que fuese) forman \_\_\_\_\_ pesos, que recibe en este acto á mi presencia y de los testigos instrumentales, de que doy fé, de los que le otorga la carta de pago más conducente.

4° En este acto entrega D. \_\_\_\_\_ á D. \_\_\_\_\_ los títulos de pertenencia de la finca precitada en \_\_\_\_\_ fojas de que doy fé, en virtud de los cuales y del presente contrato, queda consumada, en pleno dominio, la traslacion de la propiedad, con arreglo al artículo 1552, y verificada su entrega de conformidad á los 1636 y 2983 del Código Civil.

5° D. \_\_\_\_\_ se obliga á la eviccion y saneamiento sólo por hechos propios en forma y conforme á derecho.

6° D. \_\_\_\_\_ se dá por recibido de los títulos de pertenencia y tambien de la finca deslindada, aceptando en todas sus partes esta escritura.

7° Yo el Notario autorizante (se hará la advertencia de la inscripcion).

8° Leida que les fué \_\_\_\_\_ &c.

### VENTA DE MUEBLES.

Cód. Civ. Esta escritura debe contener los requisitos siguientes:

- 2982 1° Comparecencia del vendedor y comprador.
- 2985 2° Reseña de los muebles que se venden.
- 3001 3° Precio de la venta.
- 4° Obligacion de eviccion y saneamiento.
- 5° Aceptacion del comprador.
- 6° Otorgamiento ante dos testigos.

## FORMULARIO.

Comparecencia del comprador y vendedor.

1° Que D. es dueño de los muebles siguientes (se detallaran los que sean).

2° Y teniendo convenida su enagenacion, vende perpetuamente dichos muebles à D.

por el convenido precio de pesos, los que recibe en este acto de manos de D.

en buenas monedas corrientes, por ante mi y los testigos instrumentales, doy fé, y como contento y satisfecho, otorga la carta de pago más conducente en favor del comprador.

3° El vendedor se obliga à la eviccion y saneamiento de esta venta, con arreglo à derecho.

4° D. acepta esta escritura en todas sus partes, y declara tener recibidos dichos muebles (si es que los ha recibido).

5° Leída &c.

## VENTA DE FRUTOS PENDIENTES.

*Cód. Civ.* El cumplimiento de esta venta sólo podrá exigirse por accion personal, por no poderse hipotecar los frutos y rentas pendientes con separacion del predio que los produzca (Frac. 1° Art. 1951 Cód. Civ.); si el comprador quisiere alguna garantia, deberá hipotecarse el predio, y de este modo se entienden hipotecados con él, dichos frutos.

La escritura debe contener los requisitos siguientes:

1° Comparecencia del vendedor y comprador.

2° Reseña del campo y de la clase de frutos.

3° Expresion de si se vende parte ó todo del fruto pendiente, su precio y forma del pago.

4° Las demás condiciones que quieran imponer respecto à época de la recolección, trasportes, &c.

5° Aceptacion por el comprador.

6° Otorgamiento ante dos testigos.

## FORMULARIO.

Comparecencia del vendedor y comprador.

1° Que D. vende à D. la cosecha del trigo existente en el campo que posee en que es de extension de (si no se sabe su extension, basta con los linderos) y linda (se deslindará por los cuatro vientos) por el precio de pesos, que recibe en este acto de manos del comprador en buenas monedas corrientes, à mi presencia y de los testigos instrumentales, doy fé, de cuya cantidad otorga carta de pago en favor del comprador; y ambos otorgantes pactan y estipulan lo siguiente:

Que D. queda obligado à presentar el grano en el dia que se fija como vencimiento del plazo para el cumplimiento de este contrato.

Si el vendedor no cumple con lo pactado, queda obligado à devolver la cantidad que ha recibido, y además por vía de interés el por ciento, como tambien por indemnizacion de daños y perjuicios pesos, que podrán exigirsele por la vía ejecutiva.

El comprador deberá hallarse el dia prefijado en el punto de la entrega para recibir el fruto, ó nombrar persona que en su nombre lo reciba, pues de lo contrario, el vendedor podrá depositarlo en el punto que mejor le convenga, sin que pueda retirarlo el comprador hasta que no abone los derechos de almacenaje.

2° D. renuncia el fuero de su domicilio, y se someten ambos otorgantes à la jurisdiccion del juez del Distrito de para el caso de que tuviese que procederse à exigir el cumplimiento por la vía judicial.

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

Leída &c.

&c.