

Art. 2,738. El vendedor que ejecuta por sí solo y sin convenio previo con el comprador, el hecho cuyo producto se espera, solo tiene acción para cobrar el precio, obtenido que sea el producto.

Art. 2,739. Si el vendedor ejecuta el hecho por convenio con el comprador, tendrá acción para cobrar el precio, obténgase ó no el producto, siempre que la ejecución del hecho se haya verificado en los términos convenidos.

Art. 2,740. En la compra de esperanza el peligro de la cosa será siempre de cuenta del comprador.

Art. 2,741. Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compra-venta.

TITULO DECIMO OCTAVO.

DE LA COMPRA-VENTA.

Capítulo I.

Disposiciones generales.

Art. 2,742. La compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á transferir un derecho ó á entregar una cosa, y el otro á pagar un precio cierto y en dinero.

Art. 2,743. 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 la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.

Art. 2,744. Los contratantes pueden convenirse en que el precio sea el que corra en día ó lugar determinado, ó el que fije un tercero.

Art. 2,745. Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común consentimiento.

Art. 2,746. Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario.

Art. 2,747. El precio de frutos y cereales vendidos al fiado, á personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar en el periodo corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha.

Art. 2,748. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

Art. 2,749. La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Art. 2,750. Para que la simple promesa de compra-venta tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz ó mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio.

Art. 2,751. Si la compra-venta no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perderá las que hubiere dado cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato.

Art. 2,752. Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto.

Art. 2,753. Desde el momento que la venta es perfecta conforme á los artículos 1,217, 1,377 y 2,749, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos, derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

Art. 2,754. Respecto de tercero la venta no podrá producir sus efectos, siendo de derechos ó de cosas raíces, sino desde que fuere registrada en los términos prevenidos en el título respectivo.

Art. 2,755. En cuanto al riesgo de la cosa vendida se observará lo dispuesto en el capítulo III, título III de este libro.

Art. 2,756. 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.

Art. 2,757. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

Art. 2,758. La venta forzosa por causa de utilidad pública, se rige por la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución.

Capítulo II.

De la materia de la compra-venta.

Art. 2,759. Pueden ser objeto de compra-venta todas las cosas que están en el comercio, y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos, de conformidad con ella.

Art. 2,760. Solo pueden ser vendidos en los casos y forma que la ley establece:

I. Los bienes de menores é incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administración:

II. Los bienes dotales:

III. Los bienes de propiedad pública:

IV. Los bienes empeñados ó hipotecados.

Art. 2,761. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algun derecho legítimo.

Art. 2,762. La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fé.

Art. 2,763. En el caso del artículo que precede, el

contrato quedará revolidado, y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción ó la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

Art. 2,764. No puede ser objeto de compra-venta el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento; ni los alimentos debidos por derecho de familia.

Art. 2,765. La venta de cosa ó derecho litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declara la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios, si el comprador sufre la evicción; quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.

Art. 2,766. 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 fé.

Art. 2,767. Si la cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tendrá el comprador la elección de rescindir el contrato, ó de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de peritos; salvo convenio en contrario.

Capítulo III.

De los que pueden vender y comprar.

Art. 2,768. Pueden vender todas las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razón de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa.

Art. 2,769. Pueden comprar todas las personas que pueden contratar; salvas las siguientes excepciones.

Art. 2,770. Las personas morales enumeradas en las fracciones I y II del artículo 40, no pueden comprar

DE LOS QUE PUEDEN VENDER Y COMPRAR.

bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institución. En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados entrarán al dominio nacional.

Art. 2,771. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes.

Art. 2,772. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios segun lo dispuesto en el artículo 1,562, excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de venta de los derechos á que estén afectos bienes de su propiedad.

Art. 2,773. Los hijos de familia pueden vender á sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de las mencionadas en el artículo 363.

Art. 2,774. 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 autorización judicial, si fueren menores.

Art. 2,775. Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará á los demás por medio de notario ó judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho dias siguientes hagan uso del derecho del tanto. Trascurridos los ocho dias, por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Art. 2,776. Si varios copropietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Art. 2,777. No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administración se hallan encargados:

- I. Los tutores:
- II. Los mandatarios:

DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.

III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado:

IV. Los interventores nombrados por el testador ó por los herederos:

V. Los representantes, administradores é interventores en caso de ausencia:

VI. Los empleados públicos.

Art. 2,778. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Art. 2,779. Las compras hechas en contravención á lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente ó por interpósita persona.

Art. 2,780. Se entenderá por interpósita persona el consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero presunto, ó socio en sociedad universal.

Art. 2,781. Si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador será además responsable de los daños y perjuicios.

Capítulo IV.

De las obligaciones del vendedor.

Art. 2,782. El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida:
- II. A garantizar las calidades de la cosa:
- III. A prestar la evicción.

Capítulo V.

De la entrega de la cosa vendida.

Art. 2,783. Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del

DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA

comprador ó cuando se entregan á este las llaves del lugar en que está guardada.

Art. 2,784. Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, ó si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.

Art. 2,785. Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también para la traslación de los derechos.

Art. 2,786. En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador dá por recibida la cosa.

Art. 2,787. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de su transporte ó traslación de cargo del comprador; salvo convenio en contrario.

Art. 2,788. El vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio y no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

Art. 2,789. Tampoco está obligado á la entrega cuando haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio, salvo si el comprador le dá fianza de pagar en el plazo convenido.

Art. 2,790. Si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; mas no podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 2,791. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Art. 2,792. Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccionó la venta, y los rendimientos, accesiones y títulos de la cosa.

Art. 2,793. Cuando la cosa se vendiere por número, peso ó medida, con expresión de estas circunstancias, el comprador podrá pedir la rescisión del contrato, si en la entrega hubiere falta que no pueda ó no quiera suplir el

DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.

vendedor, ó exceso que no pueda separarse sin perjuicio de la cosa.

Art. 2,794. Si el comprador quiere sostener el contrato, puede exigir la reducción del precio en proporción de la falta; debiendo aumentarlo en proporción del exceso.

Art. 2,795. Si la venta se hizo solo á la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar ó medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio; y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato, alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso ó medida que él calculaba.

Art. 2,796. Habrá lugar á la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están á la vista.

Art. 2,797. Si la venta de uno ó mas inmuebles se hiciere por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes ó medidas, no habrá lugar á la rescisión aunque en la entrega hubiere falta ó exceso.

Art. 2,798. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado á entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda; aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato.

Art. 2,799. Rescindido el contrato, según lo dispuesto en los artículos que preceden, estará el vendedor obligado á restituir el precio si lo hubiere recibido, y á satisfacer todos los gastos que el comprador haya hecho para cumplir su obligación.

Art. 2,800. Las acciones que nacen conforme á lo dispuesto en los artículos 2,795 á 2,797, se prescriben en un año contado desde el día de la entrega.

Art. 2,801. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente:

I. 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 posesión de la cosa.

II. Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, y si ninguna lo ha sido se procederá conforme á lo dispuesto en la fracción anterior. En todo caso, el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; quedando además sujeto á la responsabilidad que le resulte conforme al Código Penal.

Capítulo VI.

Del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa.

Art. 2,802. El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, 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 hubiera hecho la compra, ó habría dado menos precio por la cosa.

Art. 2,803. El vendedor no es responsable de los defectos manifiestos ó que están á la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razón de su oficio ó profesión debe fácilmente conocerlos.

Art. 2,804. En los casos del artículo 2,802, puede el comprador exigir la rescisión del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, á juicio de peritos.

Art. 2,805. Si se probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior; debiendo además ser indemnizado de los daños y perjuicios, si prefiere la rescisión.

Art. 2,806. En los casos en que el comprador puede elegir la indemnización ó la rescisión del contrato una vez hecha por él la elección del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor.

Art. 2,807. Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía, y eran conocidos del vendedor, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios.

Art. 2,808. Si el vendedor no conocía los vicios, sólo deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado.

Art. 2,809. En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios; pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 2,810. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2,802 á 2,809, se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial á que se refieren los artículos 1,451 y 1,452.

Art. 2,811. Vendiéndose dos ó mas animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno dá solamente lugar á la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás; á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos, sin el vicioso.

Art. 2,812. En el caso final del artículo que precede, se presume la voluntad del comprador cuando se compra un macho y una ó pareja, aun que se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen.

Art. 2,813. Lo dispuesto en el artículo 2,811 es aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.

Art. 2,814. No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa.