

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.

Art. 2,815. Cuando un animal muere dentro de los tres dias siguientes á su compra, es responsable el vendedor si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existia antes de la venta.

Art. 2,816. Si la venta se declara resuelta, debe devolverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó; siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto ocultos.

Art. 2,817. En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la accion redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos solo dura veinte dias contados desde la fecha del contrato.

Art. 2,818. La calificación 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.

Art. 2,819. Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no podía destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.

Art. 2,820. El contrato de compraventa no podrá rescindirse en ningún caso á pretexto de lesión, siempre que la estimación de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato.

Art. 2,821. Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebración del contrato, podrá rescindirse éste si del dictamen de aquellos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesión en los términos que establece el artículo 1,598.

## Capítulo VII.

### De la evicción

Art. 2,822. El vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesión pacífica del comprador y á prestar la evicción en los términos declarados en el capítulo V título III de éste Libro.

## Capítulo VIII.

### De las obligaciones del comprador

Art. 2,823. El comprador debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Art. 2,824. Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Art. 2,825. Si ocurre duda sobre cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

Art. 2,826. 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:

I. Si así se hubiere convenido:

II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta:

III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo á los artículos 1,364 y 1,373.

Art. 2,827. En las ventas á plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquel, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa.

Art. 2,828. Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado á prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

Art. 2,829. Cuando el comprador á plazo ó con espera del precio fuere perturbado en su posesión y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aun no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión ó no le dé fianza; salvo si hay convenio en contrario.

Art. 2,830. Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la resolución del contrato, de pleno derecho, el comprador puede pagar aun despues de espirar el término, interin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento; pero si este se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo término.

Art. 2,831. Respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho cuando el comprador, antes de vencerse el término fijado para la entrega de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó habiéndose presentado, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio; á no ser que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación.

## Capítulo IX.

### De la retroventa.

Art. 2,832. Se llama retroventa el pacto mediante el cual el contrato de compra venta puede rescindirse dentro de un plazo determinado, devolviéndose respectivamente la cosa y el precio.

Art. 2,833. La retroventa solo puede tener lugar respecto de bienes raices.

Art. 2,834. La retroventa no puede estipularse por

más tiempo que el de cinco años, contados desde la fecha del contrato.

Art. 2,835. Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de este en el de los cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada.

Art. 2,836. El vendedor que quiera efectuar la retroventa, deberá reembolsar al comprador:

I. Del precio recibido:

II. De los gastos del contrato:

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

Art. 2,837. El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia.

Art. 2,838. El vendedor puede demandar la cosa, aunque se halle en poder de tercero; salvo el derecho de éste contra el que se la vendió.

Art. 2,839. Lo dispuesto en el artículo anterior tendrá lugar, aunque en el segundo contrato no se haga mención del pacto de retroventa.

Art. 2,840. El comprador tiene sobre la cosa, mientras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor; excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto.

Art. 2,841. Si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido la totalidad de ella en una licitación ó subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto.

Art. 2,842. Si muchos conjuntamente y en un solo contrato venden una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho mas que por su parte respectiva.

Art. 2,843. Lo mismo se observará, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos hered-

ros: en este caso cada uno de éstos solo puede redimir la parte que hubiere adquirido.

Art. 2,844. En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado á consentir el retracto parcial.

Art. 2,845. Si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separación el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.

Art. 2,846. Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la acción de retracto se ejercitará contra todos ellos.

Art. 2,847. Si la herencia se hubiere dividido, la acción se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

Art. 2,848. 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 este haga de buena fé, y según la costumbre del lugar.

Art. 2,849. Si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorratio de los que haya al tiempo de la retroventa.

Art. 2,850. Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratiarán entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año; el cual se comenzará á contar desde el plazo fijado para la retroventa.

## Capítulo X.

### De la forma del contrato de compraventa

Art. 2,851. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

Art. 2,852. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de trescientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

Art. 2,853. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal; no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos.

Art. 2,854. De dicho instrumento se formarán dos originales: uno para el comprador y otro para el Registro Público.

Art. 2,855. Si el valor del inmueble excede de trescientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

Art. 2,856. La venta de bienes raíces no producirá efecto con relación á tercero, sino despues de registrada en los términos prescritos en éste Código.

## Capítulo XI.

### De las ventas judiciales.

Art. 2,857. Las ventas judiciales en almoneda, subasta ó remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto á la sustancia del contrato y á las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que contienen los artículos siguientes. En cuanto á los términos y condiciones en

que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos.

Art. 2,858. No pueden rematar por sí ni por interpósita persona el Juez, el Secretario y demás empleados del juzgado, el ejecutado, los procuradores, albaceas, administradores, tutores, fiadores y abogados del ejecutado, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Art. 2,859. Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al comprador libre de todo gravámen, á ménos de estipulación expresa en contrario, á cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación ó cancelaciones respectivas en los términos que disponga el Código de Procedimientos.

Art. 2,860. En las enagenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto en el artículo 2,249 de este Código y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto á partición de bienes hereditarios.

## TITULO DECIMO NOVENO.

### De la permuta.

Art. 2,861. Cambio ó permuta es un contrato por el que se dá una cosa por otra.

Art. 2,862. Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, según lo dispuesto en el artículo 2,743.

Art. 2,863. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

Art. 2,864. El permutante que sufra evicción de la

cosa que recibió en cambio, podrá revindicar la que dió, si se halla aun en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.

Art. 2,865. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la evicción.

Art. 2,866. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compraventa, en cuanto no se opongan los artículos anteriores.

## TITULO VIGESIMO.

### Del arrendamiento.

### Capítulo I.

#### Disposiciones generales.

Art. 2,867. Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

Art. 2,868. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

Art. 2,869. El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley.

Art. 2,870. En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio; y en el segundo á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demás administradores de bienes ajenos.