

SEGUNDA PARTE DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS

TÍTULO PRIMERO

De los contratos preparatorios. La promesa

Artículo 2243. Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro. **139, 1793, 1826, 2302, 2344, 2798, 2870, 2871, 2872.**

Artículo 2244. La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral. **1793, 1835, 1836, 2302.**

Artículo 2245. La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido. **1793, 1824 II, 1826, 2027, 2064, 2302.**

Artículo 2246. Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo. **1793, 1803, 1834, 1953, 2228, 2232, 2302, 2712 I.**

Artículo 2247. Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte. **198, 257, 807, 1793, 2027, 2104, 2107, 2302, 3009.**

TÍTULO SEGUNDO

De la compra-venta

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2248. Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. **176, 1051, 1382, 1432, 1824 I, 1836, 1837, 1838, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017, 2026 II, 2029,**

2031, 2250, 2261, 2272, 2277, 2284, 2331, 2423, 2616, 2625, 2712 I, 2793, 2881, 2883, 2885.

Artículo 2249. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho. **810, 1796, 1803, 1832, 1834, 1972 I, 2011 I, 2014, 2015, 2017, 2083, 2252, 2258, 2259, 2261, 2264, 2265, 2266, 2286 2312, 2316, 2317, 2320, 2321, 2340, 2689, 2690, 2702, 2724, 2776.**

Artículo 2250. 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 o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta. **2248, 2315, 2327, 2381, 2382.**

Artículo 2251. Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero. **436, 437, 563, 564, 1299, 1456, 1457, 1867, 2252, 2253, 2256, 2258.**

Artículo 2252. Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo. **1887, 2251, 2253.**

Artículo 2253. Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario. **1412, 1413, 1793, 1867, 1972 II, 2251, 2252, 2257, 2304.**

Artículo 2254. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. **1797, 1944.**

Artículo 2255. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude. **1840, 1846, 1940, 1953, 1954, 1956, 2014, 2019, 2078, 2079, 2080, 2104 I, 2105, 2117, 2286, 2287, 2292, 2293, 2294, 2297, 2298, 2296, 2300, 2310, 2321, 2325, 2395.**

Artículo 2256. El precio de frutos y cereales vendidos a plazo a personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar, en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha. **8, 887, 1796, 1951, 2251, 2267, 2268, 2310, 2311.**

Artículo 2257. Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos. **10, 2015, 2022, 2249, 2253, 2258, 2259, 2310 III.**

Artículo 2258. Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconvincencia de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato. **1793, 2156, 2249, 2251, 2257, 2281.**

Artículo 2259. Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o 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 o medida que él calculaba. **1812, 1813, 1815, 1816, 1838, 1949, 1951, 2010, 2249, 2257, 2260, 2261, 2262, 2310.**

Artículo 2260. Habrá lugar a 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 a la vista. **1812, 1813, 1815, 1816, 1949, 1951, 1975, 2106, 2228, 2230, 2259, 2262.**

Artículo 2261. Si la venta de uno o más inmuebles se hiciera por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso. **1825, 1949, 2046, 2135, 2136, 2150, 2151, 2224, 2248, 2249, 2259, 2262, 2290, 2312, 2912, 3061.**

Artículo 2262. Las acciones que nacen de los artículos 2259 al 2261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega. **144, 145, 1158, 1893, 2044, 2139, 2159, 2260, 2261, 2372.**

Artículo 2263. Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. **2126 II, 2285.**

Artículo 2264. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente: **803, 941, 1903, 2039, 2214, 2249, 2224, 2265, 2266, 2269, 2270, 2271, 2387, 2446, 2448 a 2452, 2616.**

Artículo 2265. Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa. **803, 1865 I, 2126, 2127, 2039, 2249, 2264, 2269, 2270, 2271, 2266, 2446.**

Artículo 2266. Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior. **750, 803, 1865 I, 1868, 2039, 2126, 2127, 2249, 2264, 2265, 2269, 2270, 2271, 2446, 3007, 3009, 3013, 3015.**

Artículo 2267. Son nulas las ventas que produzcan la concentración o acaparamiento, en una o en pocas manos, de artículos de consumo necesario, y que tengan por objeto obtener el alza de los precios de esos artículos. **1816, 1817, 2225, 2256.**

Artículo 2268. Las ventas al menudeo de bebidas embriagantes hechas al fiado en cantinas, no dan derecho para exigir su precio. **142, 164, 1161 II, 1837, 1893, 1894, 1895, 1904, 2056, 2182, 2265, 2267, 2497, 2608, 2620, 2748, 2764, 2765, 2766, 2767, 2792.**

CAPÍTULO II

De la materia de la compra-venta

Artículo 2269. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. **830, 2087, 2264, 2265, 2266, 2270, 2313, 2328, 2331, 2906.**

Artículo 2270. La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe. **1432, 1434, 1713, 1714, 1715, 1816, 1817, 1887, 2087, 2107, 2126, 2127, 2224, 2225, 2227, 2228, 2264, 2265, 2266, 2267, 2269, 2271, 2328, 2818, 2904, 2906, 2994 VI, 3009.**

Artículo 2271. El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. **1435, 1793, 1887, 2087, 2120, 2227, 2234, 2264, 2265, 2266, 2270, 2328, 2906.**

Artículo 2272. La venta de cosa o derechos litigiosos no está 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 evicción, quedando además, sujeto a las penas respectivas. **973, 1002, 1292, 1815, 2029, 2031, 2041, 2042, 2107, 2127, 2141, 2179, 2182, 2248, 2277, 2325, 2480, 2592 III, 2898 VI, 2993 IX.**

Artículo 2273. Tratándose de la venta de determinados bienes, como los pertenecientes a incapacitados, los de propiedad pública, los empeñados o hipotecados, etc., deben observarse los requisitos exigidos por la ley para que la venta sea perfecta. **436, 437, 450, 561, 563, 564, 569, 570, 582, 635, 636, 727, 1717, 1718, 1758, 1765, 1832, 2228, 2274, 2278, 2700, 2712 I, 2894, 2913.**

CAPÍTULO III

De los que pueden vender y comprar

Artículo 2274. Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en sus leyes reglamentarias. **12, 14, 25, 28 bis, 735, 736, 773, 988, 1327, 1328, 1330, 1593, 2273, 2700, 2712 I y II, 2736, 2737, 2738.**

Artículo 2275. Derogado. (D. O. 31-XII-1974. V. después de 60 días).

Artículo 2276. Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes. **8, 503, IX, 2029, 2277, 2280, 2281, 2282, 2324, 2404, 2589, 2590, 2614.**

Artículo 2277. Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad. **570, 975, 1680 I, 2029, 2047, 2248, 2272, 2276, 2324, 2614.**

Artículo 2278. Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428. **293, 298, 428 I, 429, 435, 436, 2273, 2282.**

Artículo 2279. Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974. **8, 564, 973, 974, 1292, 2282, 2750, 2763, 2902.**

Artículo 2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: **8, 440, 457, 1730, 2276, 2281, 2282, 2324, 2405.**

I. Los tutores y curadores; **599, 618.**

II. Los mandatarios; **1906, 2546, 2574, 2575, 2576.**

III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; **205, 1679, 1681, 1682, 1684, 1691, 1704, 1718.**

IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos; **1728, 1730.**

V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; **660, 720.**

VI. Los empleados públicos. **503 IX, 1698 I.**

Artículo 2281. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido. **8, 2258, 2276, 2280, 2282, 2324.**

Artículo 2282. Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este Capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona. **8, 176, 428 I, 436, 440, 447, 569, 660, 973, 974, 1292, 1717, 1718, 1730, 1758, 2180, 2225, 2228, 2276, 2278, 2279, 2280, 2281, 2358.**

CAPÍTULO IV

De las obligaciones del vendedor

Artículo 2283. El vendedor está obligado: **2293.**

I. A entregar al comprador la cosa vendida; **2011, 2284 a 2292.**

II. A garantizar las calidades de las cosas; **2288**.

III. A prestar la evicción. **2120, 2126, 2127**.

CAPÍTULO V

De la entrega de la cosa vendida

Artículo 2284. La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario. **1796, 1803, 1824 I, 1858, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017, 2019, 2022, 2029, 2033, 2062, 2248, 2283 I, 2289, 2292, 2294, 2516, 2858, 2859**.

Artículo 2285. Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación, de cargo del comprador, salvo convenio en contrario. **1396, 2085, 2086, 2103, 2126, II, 2204, 2263, 2527**.

Artículo 2286. El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago. **1817, 1949, 2079, 2080, 2088, 2105, 2241, 2249, 2263, 2255, 2287, 2293, 2294, 2295, 2299, 2306, 2310, 2509, 2533, 2534, 2579, 2644, 2662, 2669**.

Artículo 2287. Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después 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, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido. **1949, 2079, 2166, 2172, 2255, 2286, 2295, 2299, 2306, 2575, 2794, 2803, 2965**.

Artículo 2288. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. **1395, 1460, 2012, 2013, 2078, 2283, 2364**.

Artículo 2289. Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa. **887, 991, 992, 1395, 2013, 2029, 2032, 2078, 2284, 2296 II, 2297, 2298, 2365**.

Artículo 2290. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato. **1793, 1851, 2078, 2261, 3060, 3061**.

Artículo 2291. La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió. **29, 34, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2204, 2294, 2387 I, 2388, 2427, 2527, 2610, 2737 II, 2803.**

Artículo 2292. Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave. **143, 1815, 1840, 1846, 1898, 2019, 2025, 2104, 2110, 2255, 2284, 2296 III, 2572, 2617.**

CAPÍTULO VI

De las obligaciones del comprador

Artículo 2293. El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos. **1796, 2062, 2078, 2084, 2105, 2126 I, 2255, 2283, 2286, 2625.**

Artículo 2294. Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa. **29, 34, 2063, 2078, 2079, 2080, 2082, 2084, 2085, 2204, 2255, 2284, 2286, 2291, 2295, 2386, 2387 I, 2427, 2527, 2610, 2625, 2737 II.**

Artículo 2295. Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero. **2062, 2286, 2287, 2294, 2516.**

Artículo 2296. El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes: **2062, 2255, 2297, 2365, 2394.**

I. Si así se hubiere convenido; **1796.**

II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta; **887, 2289, 2297.**

III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105. **2019, 2104, 2105, 2255, 2292.**

Artículo 2297. En las ventas a plazo, sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta. **2185, 2255, 2289, 2296, 2298, 2310, 2311, 2365, 2394, 2829 II.**

Artículo 2298. Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario. **1793, 2255, 2289, 2297, 2365, 2394.**

Artículo 2299. Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá sus-

pender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario. **803, 1959, 2062, 2079, 2119, 2126, 2261, 2286, 2287, 2300, 2310, 2794.**

Artículo 2300. La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará, lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951. **1343, 1415, 1949, 1950, 1951, 1953, 2057, 2062, 2167, 2169, 2255, 2286, 2299, 2310, 2311, 2330, 2803, 2993 VIII, 3007, 3009.**

CAPÍTULO VII

De algunas modalidades del contrato de compra-venta.

Artículo 2301. Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna. **8, 1358, 1359, 1482, 1787, 1839, 1943, 2028, 2225, 2313, 2901.**

Artículo 2302. Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes. **8, 2225, 2243 a 2247, 2303.**

Artículo 2303. Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta. **771, 973, 974, 975, 1005, 1292, 1793, 1839, 2302, 2304 a 2308, 2448 J, 2750, 2763.**

Artículo 2304. El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiese satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia. **771, 973, 1005, 1292, 2303, 2305, 2346, 2447, 2706, 2750, 2763.**

Artículo 2305. Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados. **8, 264, 973, 1292, 1343, 2107, 2303, 2305, 2306, 2447 J.**

Artículo 2306. Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo. **1952 II, 1959, 2166, 2286, 2287, 2299, 2303, 2305, 2803.**

Artículo 2307. Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora y el lugar en que se verificará el remate. **2323, 3303,**

Artículo 2308. El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfrute. **8, 251, 332, 333, 1281, 2029, 2030, 2303, 2964.**

Artículo 2309. Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza. **184, 1826, 1838, 2224, 2792.**

Artículo 2310. (D. O. 3-I-1979. V. según artículo 3 de este Código).

Artículo 2310. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: **1343, 1793, 1839, 1940, 1941, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 2078, 2255, 2256, 2286, 2297, 2299, 2300, 2311, 2312, 2883, 2890, 2922, 2993 VIII, 3042 I.**

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público. **1949, 1950, 2303, 3007, 3009, 3042 I.**

II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público. **1951, 3007, 3042 I, 3074.**

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere. **1793, 1825, 1951, 2224, 2257, 2259, 3009.**

Artículo 2311. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. **408, 1360, 1672, 1704, 1796, 1830, 1832, 1839, 1840, 1842, 1843, 1940, 1941, 1949, 1950, 2107, 2117, 2131, 2154, 2168, 2225, 2239, 2240, 2256, 2297, 2300, 2310, 2314, 2395, 2424, 2433, 2584, 2799, 2905.**

Artículo 2312. Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción. **11, 1796, 1839, 2014, 2015, 2017, 2023, 2024, 2083, 2249, 2310, 2313, 2314, 2315, 3042 IV, 3044. 3069 II, 3074.**

Artículo 2313. (D. O. 3-I-1979. V. según artículo 3 de este Código). Nota 1.

Artículo 2313. El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente. **8, 1482, 2028, 2269, 2301, 3011, 3012.**

Artículo 2314. Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311. **1949, 2311, 2312.**

Artículo 2315. En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma. **193, 1858, 2024, 2250, 2312, 2331, 2398, 2616, 2793.**

CAPÍTULO VIII

De la forma del contrato de compra-venta

Artículo 2316. (Art. 14 transitorio Ley del Notariado. D. O. 23-II-1946. V. después de 30 días). Nota 1.

Artículo 2316. El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble. **185, 643, 978, 1793, 1803, 1832, 1833, 2228, 2249, 2317, 2320, 2345.**

Artículo 2317. (Art. 14 transitorio Ley del Notariado D. O. 23-II-1946. V. después de 30 días). Nota 1.

Artículo 2317. (D. O. 30-XII-1966. V. después de 3 días). Nota 2.

Artículo 2317. (D. O. 29-VI-1976. V. después de 15 días). Nota 3.

Artículo 2317. (D. O. 7-I-1988. V. al día siguiente). Nota 4.

Artículo 2317. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en docu-

mento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo. **13, 185, 210, 723, 730, 735 III, 736, 737, 750, 832, 978, 1803, 1834, 2228, 2249, 2316, 2318, 2319, 2330, 2345, 2551, 2555 III, 2917, 3005, 3042 I.**

Artículo 2318. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona, con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834. **1513, 1522, 1834, 2317, 2319.**

Artículo 2319. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público. **2317, 2318, 2320, 3005 III, 3028.**

Artículo 2320. (Art. 14 transitorio Ley del Notariado D. O. 23-II-1946. V. después de 30 días). Nota 1.

Artículo 2320. (D. O. 30-XII-1966. V. después de 3 días). Nota 2.

Artículo 2320. (D. O. 7-I-1988. V. al día siguiente). Nota 3.

Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317. **185, 210, 750, 978, 1777, 1803, 1832, 1834, 2228, 2232, 2249, 2316, 2317, 2345, 2555 III, 2690, 2776, 2917, 3005 I, 3042 I.**

Artículo 2321. (D. O. 7-I-1988. V. al día siguiente).

Artículo 2321. Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea

al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador. **1504, 1505, 1506, 2031, 2033, 2249, 2255, 2926, 3000, 3005 I, 3018, 3028, 3042 I, 3060, 3061.**

Artículo 2322. La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código. **186, 3007, 3009, 3013, 3015, 3042 I.**

CAPÍTULO IX

De las ventas judiciales

Artículo 2323. Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles. **436, 437, 537 VI, 561, 562, 563, 564, 569, 570, 783, 1030, 1793, 2307, 2881, 2883, 2885.**

Artículo 2324. No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el Juez, Secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate. **563, 569, 1030, 1718, 1763, 2276, 2277, 2280, 2281, 2390, 2589.**

Artículo 2325. 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 gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles. **1030, 2141, 2162, 2255, 2272, 2495, 2496, 2761, 2894, 2910, 2941 V, 3033 V.**

Artículo 2326. En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos. **564, 976, 978, 979, 1767, 1779.**

TÍTULO TERCERO

De la permuta

Artículo 2327. La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250. **1793, 1824 I, 1836, 1837, 1838, 2031, 2250, 2712 I.**

Artículo 2328. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta, y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió. **2095, 2096, 2269, 2270, 2271.**

Artículo 2329. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios. **800, 813 I, 828 VI, 899, 1415, 1885, 1886, 2107, 2119, 2126, 2127, 2330, 2761.**

Artículo 2330. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe sobre la cosa que reclame el que sufrió la evicción. **257, 807, 1343, 1349, 1415, 2057, 2167, 2169, 2300, 2310, 2329, 2860, 3009.**

Artículo 2331. Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compra-venta, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores. **183, 1053, 1858, 2248, 2269, 2315, 2702, 2793, 2825.**

TÍTULO CUARTO

De las donaciones

CAPÍTULO I

De las donaciones en general

Artículo 2332. Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes. **145, 192, 215, 219, 231 a 234, 239, 262, 286, 432, 436, 576, 579, 689, 810, 1007, 1010, 1017, 1035, 1038 IX, 1793, 1824 I, 1835, 1837, 1886, 1892, 2011 I, 2031, 2333, 2712 I, 2775, 2778.**

Artículo 2333. La donación no puede comprender los bienes futuros. **8, 689, 1826, 2011 I, 2224, 2249, 2332, 2340, 2792, 2798, 2870, 2921, 2923, 2944.**

Artículo 2334. La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria. **230, 1290, 1344, 1414 I, 1938, 2335.**

Artículo 2335. Pura es la donación que se otorga en términos absolutos, y condicional la que depende de algún acontecimiento incierto. **145, 230, 1290, 1344, 1938, 2334.**

Artículo 2336. Es onerosa la donación que se hace imponiendo algunos gravámenes, y remuneratoria la que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que éste no tenga obligación de pagar. **1394, 1399, 1414 I, 1837, 2337, 2353, 2361 IV, 2368.**

Artículo 2337. Cuando la donación sea onerosa, sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidas de él las cargas. **1837, 2336, 2353, 2354, 2358, 2368.**

Artículo 2338. Las donaciones sólo pueden tener lugar entre vivos y no pueden revocarse sino en los casos declarados en la ley. **22, 228, 405, 1494, 1495, 1808, 1863, 1864, 1871, 2346, 2356, 1359, 2367, 2369, 2370, 2375, 2383, 2395 I, 2596, 2597.**

Artículo 2339. Las donaciones que se hagan para después de la muerte del donante, se regirán por las disposiciones relativas del Libro Tercero; y las que se hagan entre consortes, por lo dispuesto en el Capítulo VIII, Título V, del Libro Primero. **232, 1007, 1010, 1017, 1027, 1028, 1035, 1038 IX, 1281, 1284, 1286, 1291, 1826, 2338, 2356, 2778, 2789.**

Artículo 2340. La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador. **225, 1803, 1807, 1832, 1834, 2011, 2249, 2332, 2344, 2345, 2346, 2353, 2547.**

Artículo 2341. La donación puede hacerse verbalmente o por escrito. **1832, 1834, 2342, 2343, 2775, 2776, 2778.**

Artículo 2342. No puede hacerse donación verbal más que de bienes muebles. **752 a 763, 2341, 2343, 2344.**

Artículo 2343. La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos. **1803, 1834, 2228, 2341, 2342, 2344, 2361 I, 2945.**

Artículo 2344. Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.

Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a escritura pública. **1803, 1834, 2228, 2340, 2342, 2343, 2406, 2407, 2555 III, 2556, 3005 I.**

Artículo 2345. La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley. **750, 1777, 1802, 1834, 2228, 2316, 2317, 2320, 2340, 3005 I.**

Artículo 2346. La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse; pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante. **225, 232, 1301, 1497 I, 1520, 1534, 1834, 2338, 2340, 2779.**

Artículo 2347. Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias. **221, 301, 315, 1007, 2063, 2225, 2349, 2355.**

Artículo 2348. Las donaciones serán inoficiosas en cuanto perjudiquen la obligación del donante de ministrar alimentos a aquellas personas a quienes los debe conforme a la ley. **221, 222, 223, 232, 234, 301, 304, 315, 734, 1368, 1374, 2163, 2165, 2360, 2375, 2377, 2383, 2778.**

Artículo 2349. Si el que hace donación general de todos sus bienes, se reserva algunos para testar, sin otra declaración, se entenderá reservada la mitad de los bienes donados. **221, 315, 2063, 2347.**

Artículo 2350. La donación hecha a varias personas conjuntamente, no produce a favor de éstas el derecho de acrecer, si no es que el donante lo haya establecido de un modo expreso. **983, 1477, 1744, 1780, 1781, 1549 bis IV.**

Artículo 2351. El donante sólo es responsable de la evicción de la cosa donada si expresamente se obligó a prestarla. **1481, 1886, 1892, 2043, 2050, 2119, 2120, 2126, 2127, 2140, 2352, 2889, 2961, 3009.**

Artículo 2352. No obstante lo dispuesto en el artículo que precede, el donatario queda subrogado en todos los derechos del donante si se verifica la evicción. **2034, 2058, 2119, 2126 IV, 2133, 2351.**

Artículo 2353. Si la donación se hace con la carga de pagar las deudas del donante, sólo se entenderán comprendidas las que existan con fecha auténtica al tiempo de la donación. **1454, 2034, 2051, 2189, 2190, 2336, 2337, 2340, 2354, 2368.**

Artículo 2354. Si la donación fuere de ciertos y determinados bienes, el donatario no responderá de las deudas del donante, sino cuando sobre los bienes donados estuviere constituida alguna hipoteca o prenda, o en caso de fraude, en perjuicio de los acreedores. **1678, 2051, 2337, 2353, 2368, 2856, 2893.**

Artículo 2355. Si la donación fuere de todos los bienes, el donatario será responsable de todas las deudas del donante anteriormente contraídas; pero sólo hasta la cantidad concurrente con los bienes donados y siempre que las deudas tengan fecha auténtica. **1036, 1284, 1454, 1678, 2034, 2051, 2337, 2347, 2349, 2353, 2368.**

Artículo 2356. Salvo que el donador dispusiere otra cosa, las donaciones que consistan en prestaciones periódicas, se extinguen con la muerte del donante. **995, 1007, 1010, 1017, 1027, 1028, 1035, 1036, 1468, 2045, 2084, 2338, 2339, 2408, 2774, 2775, 2778, 2785.**

CAPÍTULO II

De las personas que pueden recibir donaciones

Artículo 2357. Los no nacidos pueden adquirir por donación, con tal que hayan estado concebidos al tiempo en que aquélla se hizo y sean viables conforme a lo dispuesto en el artículo 337. **22, 263, 432, 470, 579, 1314, 1638.**

Artículo 2358. Las donaciones hechas simulando otro contrato a personas que conforme a la ley no puedan recibir las, son nulas, ya se hagan de un modo directo, ya por interpósita persona. **2180, 2181, 2182, 2282, 2778.**

CAPÍTULO III

De la revocación y reducción de las donaciones

Artículo 2359. Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por el donante cuando le hayan sobrevenido hijos que han nacido con todas las condiciones que sobre viabilidad exige el artículo 337.

Si transcurren cinco años desde que se hizo la donación y el donante no ha tenido hijos o habiéndolos tenido no ha revocado la donación, ésta se volverá irrevocable. Lo mismo sucede si el donante muere dentro de ese plazo de cinco años sin haber revocado la donación.

Si dentro del mencionado plazo naciere un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad. **22, 226, 234, 263, 293, 298, 303, 304, 337, 405, 470, 984, 1158, 1314, 1377, 1638, 1796, 1863, 2168, 2338, 2357, 2360, 2362, 2365, 2366, 2367, 2375, 2595 I, 2596, 2597.**

Artículo 2360. Si en el primer caso del artículo anterior el padre no hubiere revocado la donación, ésta deberá reducirse cuando se encuentre comprendida en la disposición del artículo 2348, a no ser que el donatario tome sobre sí la obligación de ministrar alimentos y la garantice debidamente. **226, 301 a 323, 404, 1368, 1377, 2348, 2359, 2367, 2375, 2376.**

Artículo 2361. La donación no podrá ser revocada por superveniencia de hijos: **227, 228, 1370, 1371.**

I. Cuando sea menor de doscientos pesos; **2343.**

II. Cuando sea antenupcial; **226.**

III. Cuando sea entre consortes; **233, 234.**

IV. Cuando sea puramente remuneratoria. **1414 I, 2336.**

Artículo 2362. Rescindida la donación por superveniencia de hijos, serán restituidos al donante los bienes donados, o su valor si han sido enajenados antes del nacimiento de los hijos. **227, 234, 303, 404, 1949, 2347, 2359, 2363, 2364, 2365, 2369, 2371, 3009.**

Artículo 2363. Si el donatario hubiere hipotecado los bienes donados, subsistirá la hipoteca; pero tendrá derecho el donante de exigir que aquél la redima. Esto mismo tendrá lugar tratándose de usufructo o servidumbre impuestas por el donatario. **227, 303, 304, 995, 1029, 1038 VIII, 1343, 1443, 2136, 2184, 2362, 2364, 2365, 2369, 2371, 2893, 2905, 2912, 2988.**

Artículo 2364. Cuando los bienes no puedan ser restituidos en especie, el valor exigible será el que tenían aquéllos al tiempo de la donación. **227, 2114, 2362, 2365, 2371, 2379, 2381, 2382, 2388.**

Artículo 2365. El donatario hace suyos los frutos de los bienes donados hasta el día en que se le notifique la revocación o hasta el día del nacimiento del hijo póstumo, en su caso. **308, 887, 991, 992, 2289, 2296, 2297, 2298, 2359, 2362, 2363, 2364, 2383.**

Artículo 2366. El donante no puede renunciar anticipadamente el derecho de revocación por superveniencia de hijos. **6, 8, 226, 303, 1822, 2122, 2359, 2372.**

Artículo 2367. La acción de revocación por superveniencia de hijos corresponde exclusivamente al donante y al hijo póstumo; pero la reducción por razón de alimentos tienen derecho de pedirla todos los que sean acreedores alimentistas. **226, 293, 298, 301 a 323, 404, 1368 a 1377, 2338, 2359, 2375, 2376, 2380.**

Artículo 2368. El donatario responde sólo del cumplimiento de las cargas que se le imponen con la cosa donada, y no está obligado personalmente con sus bienes. Puede sustraerse a la ejecución de las cargas, abandonando la cosa donada, y si ésta perece por caso fortuito, queda libre de toda obligación. **196, 444 IV, 828, 1121, 1284, 1420, 1678, 2050, 2051, 2336, 2337, 2353, 2354, 2355.**

Artículo 2369. En cualquier caso de rescisión o de revocación del contrato de donación, se observará lo dispuesto en los artículos 2362 y 2363. **227, 234, 1949, 1886, 1888, 2338, 2359, 2362, 2363, 2375.**

Artículo 2370. La donación puede ser revocada por ingratitud: **227, 233, 303, 304, 406, 1796, 2338, 2361, 2371.**

I. Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de los ascendientes, descendientes o cónyuge de éste; **293, 298, 1316.**

II. Si el donatario rehusa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza. **286, 301, 406 II, 1316 VIII y IX.**

Artículo 2371. Es aplicable a la revocación de las donaciones hechas por ingratitud lo dispuesto en los artículos del 2361 al 2364. **225, 233, 286, 2361, 2362, 2363, 2364, 2370.**

Artículo 2372. La acción de revocación por causa de ingratitud no puede ser renunciada anticipadamente, y prescribe dentro de un año, contado desde que tuvo conocimiento del hecho el donador. **6, 8, 144, 145, 225, 227, 233, 1158, 1318, 1822, 2106, 2139, 2262, 2366, 2373, 2374.**

Artículo 2373. Esta acción no podrá ejercitarse contra los herederos del donatario, a no ser que en vida de éste hubiese sido intentada. **8, 225, 233, 251, 348, 349, 1318, 2372, 2374.**

Artículo 2374. Tampoco puede esta acción ejercitarse por los herederos del donante si éste, pudiendo, no la hubiese intentado. **221, 225, 251, 1295, 1318, 2372, 2373.**

Artículo 2375. Las donaciones inoficiosas no serán revocadas ni reducidas, cuando muerto el donante, el donatario tome sobre sí la obligación de ministrar los alimentos debidos y la garantice conforme a derecho. **221, 222, 223, 301 a 323, 1374, 2168, 2176, 2338, 2348, 2359, 2360, 2367, 2369, 2376, 2778.**

Artículo 2376. La reducción de las donaciones comenzará por la última en fecha, que será totalmente suprimida si la reducción no bastare a completar los alimentos. **301 a 323, 1368 a 1377, 1414, 2360, 2367, 2373, 2375, 2377, 2378, 2379, 2380.**

Artículo 2377. Si el importe de la donación menos antigua no alcanzare, se procederá, respecto de la anterior, en los términos establecidos en el artículo que precede, siguiéndose el mismo orden hasta llegar a la más antigua. **315, 1373, 1414, 2348, 2376, 2378.**

Artículo 2378. Habiendo diversas donaciones otorgadas en el mismo acto o en la misma fecha, se hará la reducción entre ellas al prorrata. **1373, 1414.**

Artículo 2379. Si la donación consiste en bienes muebles, se tendrá presente para la reducción el valor que tenían al tiempo de ser donados. **2144, 2364, 2376.**

Artículo 2380. Cuando la donación consiste en bienes raíces que fueren cómodamente divisibles, la reducción se hará en especie. **2376, 2381, 2382.**

Artículo 2381. Cuando el inmueble no pueda ser dividido y el importe de la reducción exceda de la mitad del valor de aquél, recibirá el donatario el resto en dinero. **2364, 2380, 2382.**

Artículo 2382. Cuando la reducción no exceda de la mitad del valor del inmueble, el donatario pagará el resto. **2364, 2380, 2381.**

Artículo 2383. Revocada o reducida una donación por inoficiosa, el donatario sólo responderá de los frutos desde que fuere demandado. **221, 222, 223, 887, 888, 890, 893, 894, 1374, 2338, 2348, 2365, 2778.**

TÍTULO QUINTO

Del mutuo

CAPÍTULO I

Del mutuo simple

Artículo 2384. El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. **763, 1793, 1836, 1837, 2011 I, 2059, 2187, 2249, 2393, 2430, 2498, 2712 III.**

Artículo 2385. Si en el contrato no se ha fijado plazo para la devolución de lo prestado, se observarán las reglas siguientes: **1793, 2430, 2498.**

I. Si el mutuario fuere labrador y el préstamo consistiere en cereales u otros productos del campo, la restitución se hará en la siguiente cosecha de los mismos o semejantes frutos o productos; **887, 2187, 2388, 2393.**

II. Lo mismo se observará respecto de los mutuarios que, no siendo labradores, hayan de percibir frutos semejantes por otro título; **887, 2388, 2393.**

III. En los demás casos, la obligación de restituir se rige por lo dispuesto en el artículo 2080. **2080.**

Artículo 2386. La entrega de la cosa prestada y la restitución de lo prestado se harán en lugar convenido. **29, 34, 2011 I, 2062, 2082, 2083, 2084, 2085, 2291, 2294, 2387, 2427, 2527, 2610, 2737 II.**

Artículo 2387. Cuando no se ha señalado lugar, se observarán las reglas siguientes: **29, 2386.**

I. La cosa prestada se entregará en el lugar donde se encuentre; **2083, 2084, 2085.**

II. La restitución se hará, si el préstamo consiste en efectos, en el lugar donde se recibieron. Si consiste en dinero, en el domicilio del deudor, observándose lo dispuesto en el artículo 2085. **2291, 2294, 2308, 2386, 2389, 2427, 2527, 2610, 2737, 2803.**

Artículo 2388. Si no fuere posible al mutuario restituir en género, satisfará pagando el valor que la cosa prestada tenía en el tiempo y lugar en que se hizo el préstamo, a juicio de peritos, si no hubiere estipulación en contrario. **2079, 2114, 2291, 2364, 2385 I y II, 2430, 2498.**

Artículo 2389. Consistiendo el préstamo en dinero, pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida conforme a la ley monetaria vigente al

tiempo de hacerse el pago, sin que esta prescripción sea renunciable. Si se pacta que el pago debe hacerse en moneda extranjera, la alteración que ésta experimente en valor, será en daño o beneficio del mutuario. **6, 2078, 2387 II.**

Artículo 2390. El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conoció los defectos y no dio aviso oportuno al mutuario. **2107, 2145, 2147, 2514.**

Artículo 2391. En el caso de haberse pactado que la restitución se hará cuando pueda o tenga medios el deudor, se observará lo dispuesto en el artículo 2080. **1797, 1944, 2080.**

Artículo 2392. No se declararán nulas las deudas contraídas por el menor para proporcionarse los alimentos que necesite, cuando su representante legítimo se encuentre ausente. **23, 165, 229, 301 a 323, 424, 450 I, 537 VI, 635, 639, 640, 648, 1795 I, 1801, 1802, 1908, 1909, 1911, 2073, 2075, 2228, 2520, 2521, 2994 V.**

CAPÍTULO II

Del mutuo con interés

Artículo 2393. Es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros. **995, 1826, 1837, 2384, 2385 I y II, 2394, 2397, 2430.**

Artículo 2394. El interés es legal o convencional. **995, 1452, 2090, 2296, 2297, 2298, 2393, 2395, 2572, 2915, 2966.**

Artículo 2395. El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal. **17, 20, 559, 612, 810 IV, 1043, 1127, 1646, 1796, 1843, 1844, 1845, 1857, 1882, 1884, 1888, 1889, 1904, 1958, 2117, 2130 2255, 2311, 2394, 2396, 2577, 2609, 2635, 2665, 2748, 2757, 2799.**

Artículo 2396. Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis meses contados desde que se celebró el contrato, puede reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos. **17, 1796, 1958, 2079, 2081, 2395.**

Artículo 2397. Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses. **8, 2225, 2393.**

TÍTULO SEXTO
Del arrendamiento

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 2398. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 1.

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria. **8, 12, 13 III, 436, 569, 573, 574, 791, 808, 837, 1002, 1048, 1051, 1718, 1721, 1793, 1836, 1837, 1838, 2011 II, 2014, 2024, 2401, 2412 IV, 2483 III, 2702, 2914, 3042 III.**

Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. **893, 1825, 2012, 2013, 2014, 2425 I, 2426, 2427, 2430, 2485, 2498.**

Artículo 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. **8, 763, 1002, 1051, 2497, 2498.**

Artículo 2401. El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley. **189 VII, 436, 573, 1002, 1793, 2398, 2402, 2493, 2554, 2709.**

Artículo 2402. En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos. **436, 573, 686, 1706, 1718, 1721, 2401, 2553, 2564.**

Artículo 2403. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios. **938, 943, 946, 2902.**

Artículo 2404. Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan. **8, 569, 2276, 2405.**

Artículo 2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. **8, 2404.**

Artículo 2406. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador. **1803, 1834, 2228, 2230, 2231, 2232, 2344, 2407.**

Artículo 2407. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Derogado.

Artículo 2408. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido. **22, 1038 I, 1281, 1793, 1949, 2356, 2409, 2448 H, 2483 II, 2515, 2774.**

Artículo 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento. **1793, 1797, 2029, 2036, 2040, 2074, 2080, 2408, 2410, 2448 H, 2495.**

Artículo 2410. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva. **580, 735 II, 741 IV, 828 VII, 831, 832, 836, 1043, 1949, 2409, 2431, 2432, 2495, 2496, 2941 IV.**

Artículo 2411. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título. **765, 770, 2550 II.**

CAPÍTULO II

De los derechos y obligaciones del arrendador

Artículo 2412. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: **2011 II, 2013.**

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble; **2413.**

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; **2415, 2416, 2417, 2444, 2445.**

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; **2414, 2415, 2416, 2417.**

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; **1793, 2416.**

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. **2107, 2142, 2143, 2146, 2390, 2491, 2514.**

Artículo 2413. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. **2011 II, 2080, 2412 I, 2426, 2817 I.**

Artículo 2414. El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III, del artículo 2412. **8, 2412, 2441.**

Artículo 2415. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. **2107.**

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles. **1949, 2027, 2104, 2410, 2412 II, 2415, 2416, 2417, 2421, 2431, 2432, 2434, 2445, 2483 IV, 2490, 2492.**

Artículo 2417. El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. **2412 III, 2415.**

Artículo 2418. Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza. **1952, 2166, 2412 IV.**

Artículo 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento. **791, 792, 837, 2027, 2104, 2107, 2124, 2415, 2439, 2448 C.**

Artículo 2420. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra. **1030, 1844, 1949, 2107, 2119, 2134, 2410, 2416, 2421, 2431, 2432, 2445, 2483 IV, 2489, 2490, 2492.**

Artículo 2421. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada. **1793, 1949, 2123, 2134, 2144, 2410, 2412 V, 2416, 2420, 2423 II, 2430, 2431, 2432, 2434, 2445, 2483 IV y VIII, 2489, 2490, 2492.**

Artículo 2422. Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido. **2097, 2428, 2539.**

Artículo 2423. Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario: **791, 809, 815, 1003, 1793, 1889, 2133, 2896 II.**

I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; **2025, 2424.**

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento. **1882, 2185, 2424.**

Artículo 2424. Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada. **6, 1314, 1793, 1796, 2311, 2423 II y III, 2433 a 2455, 2537, 2799, 2896 II.**

CAPÍTULO III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

Artículo 2425. El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; **2399, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2448 E, 2454, 2461, 2462, 2463, 2464.**

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; **1925, 1927, 2018, 2025, 2107, 2436, 2480, 2502, 2522.**

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. **882, 1796, 2440, 2441, 2444, 2467, 2470, 2480, 2489 II.**

Artículo 2426. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. **2399, 2413, 2425 I, 2429, 2431, 2432, 2445.**

Artículo 2427. La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario. **29, 31, 34, 2082, 2083, 2084, 2085, 2204, 2291, 2294, 2386, 2387 I, 2399, 2425 I, 2527, 2610, 2803.**

Artículo 2428. Lo dispuesto en el artículo 2422 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario. **2097, 2422, 2425 I.**

Artículo 2429. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada. **1162, 2413, 2425 I, 2426, 2993 VII.**

Artículo 2430. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido. **887, 2022, 2384, 2385, 2388, 2393, 2399, 2425 I, 2993 VII.**

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato. **1793, 2111, 2410, 2416, 2420, 2421, 2425, 2426, 2432, 2433, 2435, 2445, 2483 IV y VI, 2489, 2490, 2492.**

Artículo 2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior. **1844, 2111, 2410, 2416, 2420, 2421, 2426, 2431, 2433, 2434, 2445, 2455, 2483 IV, 2489, 2490, 2492.**

Artículo 2433. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable. **6, 2311, 2424, 2431, 2442, 2448, 2455.**

Artículo 2434. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios. **1815, 1949, 2107, 2110, 2118, 2127, 2410, 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2445, 2483 IV y VIII, 2490, 2492.**

Artículo 2435. El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que pro venga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. **1913, 1931, 2018, 2107, 2111, 2425 II, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2468, 2469, 2634, 2910.**

Artículo 2436. El arrendatario no responde del incendio que se haya comuni cado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara. **2025, 2435, 2437, 2438.**

Artículo 2437. Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. **1913, 2107, 2435, 2436, 2438, 2439.**

Artículo 2438. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad. **2435, 2436, 2437.**

Artículo 2439. La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos an teriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio. **1910, 2107, 2415, 2419, 2435, 2437, 2469.**

Artículo 2440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria. **1913, 1932 I, II y VI, 2425 III, 2435, 2910.**

Artículo 2441. El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arren dador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios. **2107, 2414, 2425 III, 2442.**

Artículo 2442. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. **2113, 2441, 2443, 2444.**

Artículo 2443. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada o en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario. **2412 I y II, 2442.**

Artículo 2444. El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterio ros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. **2425 III, 2442, 2467.**

Artículo 2445. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos. **1793, 1949, 2410, 2412 II, 2416, 2420, 2421, 2426, 2431, 2432, 2434, 2463 IV, 2489, 2490, 2491, 2492.**

Artículo 2446. Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito. **2264, 2265, 2266, 3042 III.**

Artículo 2447. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código. **771, 973, 975, 1005, 1292, 1635, 2304, 2305, 2423, 2448 H.**

CAPÍTULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación

Artículo 2448. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448. (. D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. **8, 1355, 1358, 1380, 1830, 1831, 1943, 2408, 2409, 2448 A, 2454, 2455.**

Artículo 2448-A. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente).

Artículo 2448 A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia. **2448, 2448 B.**

Artículo 2448-B. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448-B. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448-B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa. **2448, 2448 A.**

Artículo 2448-C. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448-C. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario. **436, 573, 1002, 1048, 1721, 2465, 2466, 2478, 2483 I, 2484, 2485, 2486, 2487, 2448, 2493, 2494, 2495, 2496, 2914, 3042.**

Artículo 2448 D. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448 D. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448 D. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Artículo 2448 E. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente).

Artículo 2448 E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato. **2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2429, 2430, 2431.**

Artículo 2448 F. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente).

Artículo 2448 F. Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley. **2406, 2407, 2442, 2443, 2448 C, 2448 E.**

Artículo 2448 G. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente).

Artículo 2448 G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. **3042 III.**

Artículo 2448 H. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448 H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo. **2408, 2480, 2481, 2482.**

Artículo 2448 I. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448 I. (D. O. 21-VII-1993. VI el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448 I. Derogado.

Artículo 2448 J. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448 J. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448 J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada

prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho. **973, 1292, 2279, 2282, 2303, 2304, 2405, 3042.**

Artículo 2448 K. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448 K. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448 K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendado parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario. **2448, 2794, 2802, 3042 IV.**

Artículo 2448 L. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2448 L. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2448 L. Derogado.

Artículo 2449. Derogado. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente).

Artículo 2449. Derogado. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2450. Derogado. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2450. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2451. Derogado. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2451. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

Artículo 2452. Derogado. (D. O. 7-II-1985. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2452. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Nota 2.

CAPÍTULO V

Del arrendamiento de fincas rústicas.

Artículo 2453. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2453. Derogado.

Artículo 2454. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos. **2425 I, 2448 E, 2461, 2489 I.**

Artículo 2455. El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables. **6, 11, 705, 1796, 1844, 2111, 2424, 2431, 2432, 2433, 2435, 2448, 2639, 2748, 2757.**

Artículo 2456. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. **1953, 2457, 2458, 2479.**

Artículo 2457. El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario. **10, 2456, 2458, 2479, 2496.**

Artículo 2458. Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato. **2456, 2457, 2479, 2483 I, 2496.**

CAPÍTULO VI

Del arrendamiento de bienes muebles

Artículo 2459. Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes. **752 a 763, 1153.**

Artículo 2460. Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato. **1793, 1797, 1944, 2080, 2462, 2511, 2531.**

Artículo 2461. Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario. **1176 a 1180, 2425 I, 2448 E, 2454, 2462, 2463, 2464.**

Artículo 2462. Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario. **1793, 2079, 2425 I, 2448 E, 2460, 2461, 2463.**

Artículo 2463. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por periodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega. **2081, 2425 I, 2461, 2462, 2464.**

Artículo 2464. El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los periodos sólo se pusieron como plazos para el pago. **2079, 2081, 2425 I, 2461, 2463.**

Artículo 2465. Si se arriendan un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario. **760, 761, 802, 1713, 2466, 2476, 2477.**

Artículo 2466. Cuando los muebles se alquilen con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este Capítulo. **761, 2465, 2659.**

Artículo 2467. El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento. **2424, 2425 III, 2444.**

Artículo 2468. La pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador. **1981, 2018, 2024, 2025, 2443, 2469.**

Artículo 2469. Aun cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sucedido el caso fortuito. **2111, 2425 III, 2435, 2468, 2504, 2505, 2910.**

Artículo 2470. El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño. **2425 III, 2752 a 2762.**

Artículo 2471. Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario. **887, 889, 1013, 1014, 1015, 2501, 2659, 2660, 2752 a 2762.**

Artículo 2472. En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte. **1014, 2660.**

Artículo 2473. Cuando se arrienden dos o más animales que forman un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió. **2151, 2155, 2474, 2483, 2752 a 2762.**

Artículo 2474. El que contrate uno o más animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaren sin culpa del

arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó al animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, o a reemplazar el animal, a elección del arrendatario. **2025, 2107, 2473, 2475, 2752 a 2762.**

Artículo 2475. En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios, siempre que se falte a la entrega. **2107, 2474, 2752 a 2762.**

Artículo 2476. Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza. **750 X, 990, 1013, 1014, 1015, 2465, 2477.**

Artículo 2477. Lo dispuesto en el artículo 2465 es aplicable a los aperos de la finca arrendada. **2465, 2476.**

CAPÍTULO VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

Artículo 2478. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico. **1797, 2448 C, 2479, 2484.**

Artículo 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458. **2456, 2457, 2458, 2478, 2484.**

CAPÍTULO VIII

Del subarriendo

Artículo 2480. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios. **1988, 2107, 2029, 2030, 2031, 2428 II y III, 2448 H, 2481, 2482, 2489 II, 2500, 2510.**

Artículo 2481. Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa. **1988, 2029, 2448 H, 2480, 2482, 2483 II, 2492.**

Artículo 2482. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa. **2058, 2448 H, 2480, 2481, 2483 II, 2576.**

CAPÍTULO IX

Del modo de terminar el arrendamiento

Artículo 2483. El arrendamiento puede determinar:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; **436, 573, 1048, 1721, 2398, 2448 C, 2458, 2484, 2914.**

II. Por convenio expreso; **2408, 2480, 2481, 2482.**

III. Por nulidad; **436, 569, 573, 1721, 2225, 2228, 2230, 2398, 2914.**

IV. Por rescisión; **1949, 2410, 2416, 2420, 2421, 2341, 2432, 2434, 2445, 2473, 2489, 2490, 2492.**

V. Por confusión; **2206.**

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; **2021, 2111, 2431.**

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; **580, 735 II, 828 VII, 831, 832, 836, 1043, 2410, 2496.**

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. **2119, 2421, 2434.**

Artículo 2484. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479. **2448 C, 2478, 2479, 2483 I, 2485.**

Artículo 2485. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Derogado.

Artículo 2486. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993). Derogado.

Artículo 2487. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme

a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario. **1793, 1803, 2762, 2486, 2488, 2494, 2721, 2762.**

Artículo 2488. (Se deroga). (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2489. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: **1949, 2416, 2420, 2421, 2431, 2432.**

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425; **2448 E, 2452, 2454.**

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425; **882, 2425 III, 2504.**

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480. **1793, 2434, 2445, 2480, 2490, 2492.**

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Artículo 2490. (D. O. 21-VII-1993. V. el 19-X-1993).

Artículo 2490. El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario. **1793, 1949, 2410, 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2434, 2445, 2483 IV y VI, 2489, 2491, 2492.**

Artículo 2491. (Se deroga). (D. O. 21-VII-1993 V. 19-X-1993).

Artículo 2492. Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato. **1793, 1949, 2410, 2416, 2420, 2431, 2432, 2434, 2445, 2481, 2483 IV, 2489, 2490.**

Artículo 2493. Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios. **1002, 1038 IV, 1048, 2107, 2401, 2485, 2494, 2903.**

Artículo 2494. (D. O.-21-VII-1993 V. 19-X-1993).

Artículo 2494. Derogado.

Artículo 2494. (Se deroga). (D. O. 21-VII-1993. V. 19-X-1993).

Artículo 2495. Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido. **537 VI, 783, 2179, 2325, 2409, 2410.**

Artículo 2496. En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458. **10, 580, 735 II, 741 IV, 828 VII, 831, 832, 836, 1043, 2325, 2410, 2456, 2457, 2458, 2483 VII, 2941 IV.**

TÍTULO SÉPTIMO

Del comodato

Artículo 2497. El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente. **763, 791, 1458, 1793, 1836, 1837, 2024, 2384, 2400, 2498.**

Artículo 2498. Cuando el préstamo tuviere por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente. **763, 994, 2384, 2385, 2388, 2497.**

Artículo 2499. Los tutores, curadores y en general todos los administradores de bienes ajenos, no podrán dar en comodato, sin autorización especial, los bienes confiados a su guarda. **436, 537 VI, 566, 576, 660, 1720, 1800, 2554.**

Artículo 2500. Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato. **2480, 2504, 2512, 2574.**

Artículo 2501. El comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y acciones de la cosa prestada. **887, 2508, 2511.**

Artículo 2502. El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa. **2018, 2025, 2107, 2112, 2113, 2425 II, 2503, 2505, 2506, 2507, 2522, 2876 I.**

Artículo 2503. Si el deterioro es tal que la cosa no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, abandonando su propiedad al comodatario. **828 I, 944, 961, 962, 1121, 2112, 2114, 2502, 2506.**

Artículo 2504. El comodatario responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando aquélla sobrevenga por caso fortuito. **812 II, 1045, 1884, 1900, 2105, 2107, 2111, 2425 III, 2469, 2489 II, 2500, 2502, 2505, 2506.**

Artículo 2505. Si la cosa perece por caso fortuito, de que el comodatario haya podido garantirla empleando la suya propia, o si no pudiendo conservar más que una de las dos, ha preferido la suya, responde de la pérdida de la otra. **812 II, 2107, 2111, 2469, 2502, 2504, 2506.**

Artículo 2506. Si la cosa ha sido estimada al prestarla, su pérdida, aun cuando sobrevenga por caso fortuito, es de cuenta del comodatario, quien deberá entregar el precio, si no hay convenio expreso en contrario. **812 II, 2107, 2111, 2114, 2469, 2502, 2503, 2504, 2505.**

Artículo 2507. Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para que fue prestada, y sin culpa del comodatario, no es éste responsable del deterioro. **993, 2025, 2113, 2444, 2502.**

Artículo 2508. El comodatario no tiene derecho para repetir el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación de la cosa prestada. **817, 2444, 2501, 2509, 2513.**

Artículo 2509. Tampoco tiene derecho el comodatario para retener la cosa a pretexto de lo que por expensas o por cualquiera otra causa le deba el dueño. **2286, 2508, 2533, 2534, 2659.**

Artículo 2510. Siendo dos o más los comodatarios, están sujetos solidariamente a las mismas obligaciones. **1988, 2480, 2611.**

Artículo 2511. Si no se ha determinado el uso o el plazo del préstamo, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciere. En este caso, la prueba de haber convenido uso o plazo, incumbe al comodatario. **1797, 1891, 1953, 2080, 2460, 2501, 2504, 2512, 2522, 2531.**

Artículo 2512. El comodante podrá exigir la devolución de la cosa antes de que termine el plazo o uso convenidos, sobreviniéndole necesidad urgente de ella, probando que hay peligro de que ésta perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante. **1953, 1959, 2080, 2500, 2511, 2522.**

Artículo 2513. Si durante el préstamo el comodatario ha tenido que hacer, para la conservación de la cosa, algún gasto extraordinario y de tal manera urgente que no haya podido dar aviso de él al comodante, éste tendrá obligación de reembolsarlo. **817, 2508.**

Artículo 2514. Cuando la cosa prestada tiene defectos tales que causen perjuicios al que se sirva de ella, el comodante es responsable de éstos, si conocía los defectos y no dio aviso oportuno al comodatario. **1815, 1816, 2107, 2145, 2147, 2150, 2153, 2390, 2412, V, 2532, 2658.**

Artículo 2515. El comodato termina por la muerte del comodatario. **22, 1038 I, 2408, 2448 H, 2774.**

TÍTULO OCTAVO

Del depósito y del secuestro

CAPÍTULO I

Del depósito

Artículo 2516. El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida al depositante. **560, 649, 743, 791, 806, 1537, 1538, 1793, 2192 VII, 2284, 2295, 2522, 2539, 2541, 2543, 2559, 2665, 2807, 2857, 2859, 2877, 2987.**

Artículo 2517. Salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato y, en su defecto, a los usos del lugar en que se constituya el depósito. **10, 1837, 2497, 2532, 2549.**

Artículo 2518. Los depositarios de títulos, valores, efectos o documentos que devenguen intereses, quedan obligados a realizar el cobro de éstos en las épocas de su vencimiento, así como también a practicar cuantos actos sean necesarios para que los efectos depositados conserven el valor y los derechos que les correspondan con arreglo a las leyes. **557 a 560, 2076, 2546, 2862, 2864, 2866.**

Artículo 2519. La incapacidad de uno de los contratantes no exime al otro de las obligaciones a que están sujetos el que deposita y el depositario. **23, 229, 450, 1795 I, 1799, 2075, 2228, 2230, 2520, 2521.**

Artículo 2520. El incapaz que acepte el depósito, puede, si se le demanda por daños y perjuicios, oponer como excepción la nulidad del contrato; más no podrá eximirse de restituir la cosa depositada si se conserva aún en su poder, o el provecho que hubiere recibido de su enajenación. **23, 229, 424, 450, 537 VI, 639, 640, 1793, 1795 I, 1799, 1882, 1911, 2075, 2107, 2228, 2392, 2519, 2521.**

Artículo 2521. Cuando la incapacidad no fuere absoluta, podrá el depositario ser condenado al pago de daños y perjuicios, si hubiere procedido con dolo o mala fe. **23, 229, 424, 450, 537 VI, 639, 640, 1795 I, 1799, 1815, 1816, 1911, 2075, 2107, 2392, 2519, 2520.**

Artículo 2522. El depositario está obligado a conservar la cosa objeto del depósito, según la reciba, y a devolverla cuando el depositario (sic) se lo pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado.

En la conservación del depósito responderá el depositario de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia. **1815, 1897, 1959, 2018, 2025, 2080, 2107, 2112, 2113, 2425 II, 2502, 2511, 2512, 2516, 2523, 2525, 2526, 2529, 2531, 2535, 2536, 2737, 2615, 2648.**

Artículo 2523. Si después de constituido el depósito tiene conocimiento el depositario de que la cosa es robada y de quién es el verdadero dueño, debe dar aviso a éste o a la autoridad competente, con la reserva debida. **799, 814, 1713, 2522, 2524.**

Artículo 2524. Si dentro de ocho días no se le manda judicialmente retener o entregar la cosa, puede devolverla al que la depositó, sin que por ello quede sujeto a responsabilidad alguna. **2077, 2523, 2528, 2530, 2533.**

Artículo 2525. Siendo varios los que den una sola cosa o cantidad en depósito, no podrá el depositario entregarla sino con previo consentimiento de la mayoría de los depositantes, computado por cantidades y no por personas, a no ser que al constituirse el depósito se haya convenido que la entrega se haga a cualquiera de los depositantes. **947, 1682, 1683, 1984, 1985, 2522, 2526, 2713, 2969.**

Artículo 2526. El depositario entregará a cada depositante una parte de la cosa, si al constituirse el depósito se señaló la que a cada uno correspondía. **1984, 1985, 2078, 2522, 2525.**

Artículo 2527. Si no hubiere lugar designado para la entrega del depósito, la devolución se hará en el lugar donde se halla la cosa depositada. Los gastos de entrega serán de cuenta del depositante. **29, 34, 2082, 2083, 2086, 2103, 2204, 2285, 2291, 2294, 2386, 2387 I, 2427, 2532, 2610, 2737 II, 2803.**

Artículo 2528. El depositario no está obligado a entregar la cosa cuando judicialmente se haya mandado retener o embargar. **2077, 2509, 2524, 2530, 2533, 2534, 2579, 2644.**

Artículo 2529. El depositario puede, por justa causa, devolver la cosa antes del plazo convenido. **1796, 1953, 1959, 2522, 2531.**

Artículo 2530. Cuando el depositario descubra o pruebe que es suya la cosa depositada, y el depositante insista en sostener sus derechos, debe ocurrir al juez pidiéndole orden para retenerla o para depositarla judicialmente. **2509, 2524, 2528, 2539, 2544, 2579, 2644.**

Artículo 2531. Cuando no se ha estipulado tiempo, el depositario puede devolver el depósito al depositante cuando quiera, siempre que le avise con una prudente anticipación, si se necesita preparar algo para la guarda de la cosa. **1797, 1944, 2080, 2460, 2511, 2522, 2529.**

Artículo 2532. El depositante está obligado a indemnizar al depositario de todos los gastos que haya hecho en la conservación del depósito y de los perjuicios que por él haya sufrido. **2107, 2513, 2514, 2517, 2527, 2533.**

Artículo 2533. El depositario no puede retener la cosa, aun cuando al pedírsela no haya recibido el importe de las expensas a que se refiere el artículo anterior; pero sí podrá, en este caso, si el pago no se le asegura, pedir judicialmente la retención del depósito. **2077, 2286, 2509, 2524, 2528, 2532, 2434, 2579, 2669, 2747.**

Artículo 2534. Tampoco puede retener la cosa como prenda que garantice otro crédito que tenga contra el depositante. **2192 VII, 2286, 2509, 2528, 2533, 2579, 2669, 2747.**

Artículo 2535. Los dueños de establecimientos en donde se reciben huéspedes, son responsables del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con su consentimiento o el de sus empleados autorizados, por las personas que allí se alojen; a menos que prueben que el daño sufrido es imputable a estas personas, a sus acompañantes, a sus servidores o a los que los visiten, o que proviene de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de los mismos efectos.

La responsabilidad de que habla este artículo, no excederá de la suma de doscientos cincuenta pesos, cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal. **120, 1713, 1925, 2107, 2522, 2536, 2537, 2666.**

Artículo 2536. Para que los dueños de establecimientos donde se reciben huéspedes sean responsables del dinero, valores u objetos de precio notoriamente elevado que introduzcan en esos establecimientos las personas que allí se alojan, es necesario que sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados debidamente autorizados. **2499, 2522, 2535, 2537, 2538, 2651, 2669.**

Artículo 2537. El posadero no se exime de la responsabilidad que le imponen los dos artículos anteriores por avisos que ponga en su establecimiento para eludirlos. Cualquier pacto que celebre, limitando o modificando esa responsabilidad, será nulo. **8, 2225, 2522, 2535, 2536.**

Artículo 2538. Las fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos semejantes, no responden de los efectos que introduzcan los parroquianos, a menos que los pongan bajo el cuidado de los empleados del establecimiento. **2536, 2669.**

CAPÍTULO II

Del secuestro

Artículo 2539. El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quién debe entregarse. **649, 652, 2097, 2422, 2516, 2530.**

Artículo 2540. El secuestro es convencional o judicial. **652, 2541, 2544.**

Artículo 2541. El secuestro convencional se verifica cuando los litigantes depositan la cosa litigiosa en poder de un tercero que se obliga a entregarla, concluido el pleito, al que conforme a la sentencia tenga derecho a ella. **2516, 2540, 2542, 2543, 2545.**

Artículo 2542. El encargado del secuestro convencional no puede libertarse de él antes de la terminación del pleito, sino consintiendo en ello todas las partes interesadas, o por una causa que el juez declare legítima. **2541, 2543.**

Artículo 2543. Fuera de las excepciones acabadas de mencionar, rigen para el secuestro convencional las mismas disposiciones que para el depósito. **1858, 2516, 2541, 2542.**

Artículo 2544. Secuestro judicial es el que se constituye por decreto del juez. **652, 653, 2530, 2540, 2545.**

Artículo 2545. El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional. **652, 653, 2541, 2544.**

TÍTULO NOVENO

Del mandato

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2546. El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga. **44, 215, 648, 795, 1539, 1793, 1800, 1868, 1896, 1908, 2065, 2066, 2069, 2280 II, 2518, 2581.**

Artículo 2547. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario.

El mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el solo hecho de que no lo rehusen dentro de los tres días siguientes.

La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución de un mandato. **9, 79, 225, 1656, 1793, 1803, 1834, 2054, 2197, 2249, 2340, 2588, 2606, 2607, 2667, 2668.**

Artículo 2548. Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado. **44, 1295, 1554, 1555, 1556, 1700.**

Artículo 2549. Solamente será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente. **1161 I, 1837, 1904, 2517, 2577, 2795.**

Artículo 2550. El mandato puede ser escrito o verbal. **1834, 2551, 2552, 2556, 2586.**

Artículo 2551. El mandato escrito puede otorgarse: **44, 1803, 1834, 2550, 2552, 2555, 2556, 2586.**

I. En escritura pública; **1558, 2555 I, II y III, 2586.**

II. En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante Notario Público, Juez de Primera Instancia, Jueces Menores o de Paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos; **44, 2555 I, II y III, 2556.**

III. En carta poder sin ratificación de firmas. **2555, 2556.**

Artículo 2552. El mandato verbal es el otorgado de palabra entre presentes, hayan o no intervenido testigos.

Cuando el mandato haya sido verbal debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para que se dio. **1318, 1486, 1803, 1805, 1834, 1906, 1907, 1550, 2551, 2556, 2583, 2594.**

Artículo 2553. El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554. Cualquiera otro mandato tendrá el carácter de especial. **44, 1700, 2402, 2554, 2555 I.**

Artículo 2554. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. **648, 795, 2401, 2402, 2499, 2551 I, 2553, 2555, 2574, 2582, 2586, 2587.**

Artículo 2555.1 (D. O. 6-I-1994. V. al día siguiente).

Artículo 2555. El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes: **8, 2551, 2557, 2586.**

I. Cuando sea general; **2553, 2554.**

II. Cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse; o **2556.**

III. Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público. **1539, 1541, 1558, 2320, 2344, 2917.**

Artículo 2556. (D. O. 6-I-1994. V. al día siguiente). Nota 1.

Artículo 2556. El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse.

Sólo puede ser verbal el mandato cuando el interés del negocio no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse. **1832, 2344, 2550, 2551, 2552, 2555 II, 2557.**

Artículo 2557. La omisión de los requisitos establecidos en los artículos que preceden, anula el mandato, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiese obrado en negocio propio. **8, 198, 257, 807, 1832, 1833, 1834, 2228, 2229, 2231, 2232, 2555, 2556, 2558, 2559, 2560, 2561, 2565, 3009.**

Artículo 2558. Si el mandante, el mandatario y el que haya tratado con éste, proceden de mala fe, ninguno de ellos tendrá derecho de hacer valer la falta de forma del mandato. **1815, 1817, 1832, 2229, 2230, 2232, 2557.**

Artículo 2559. En el caso del artículo 2557, podrá el mandante exigir del mandatario la devolución de las sumas que le haya entregado, y respecto de las cuales será considerado el último como simple depositario. **2516, 2557, 2561, 2570, 2577.**

Artículo 2560. El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante. **2557, 2561, 2565, 2581, 2584.**

Artículo 2561. Cuando el mandatario obra en su propio nombre, el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni éstas tampoco contra el mandante.

En este caso, el mandatario es el obligado directamente en favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuere personal suyo. Exceptúase el caso en que se trate de cosas propias del mandante.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones entre mandante y mandatario. **2557, 2559, 2560, 2565, 2581.**

CAPÍTULO II

De las obligaciones del mandatario con respecto al mandante

Artículo 2562. El mandatario, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante y en ningún caso podrá proceder contra disposiciones expresas del mismo. **8, 795, 2563, 2564, 2565, 2566, 2581, 2583, 2584, 2588 III, 2594.**

Artículo 2563. En lo no previsto y prescrito expresamente por el mandante, deberá el mandatario consultarle, siempre que lo permita la naturaleza del negocio. Si no fuere posible la consulta o estuviere el mandatario autorizado para obrar a su arbitrio, hará lo que la prudencia dicte, cuidando del negocio como propio. **1797, 1896, 1897, 1902, 2562, 2564, 2565, 2566, 2588 III.**

Artículo 2564. Si un accidente imprevisto hiciere, a juicio del mandatario, perjudicial la ejecución de las instrucciones recibidas, podrá suspender el cumplimiento del mandato, comunicándolo así al mandante por el medio más rápido posible. **2562, 2563.**

Artículo 2565. En las operaciones hechas por el mandatario, con violación o con exceso del encargo recibido, además de la indemnización a favor del mandante, de daños y perjuicios, quedará a opción de éste ratificarlas o dejarlas a cargo del mandatario. **1896, 1906, 1907, 2107, 2557, 2560, 2561, 2562, 2563, 2567, 2568, 2583, 2716.**

Artículo 2566. El mandatario está obligado a dar oportunamente noticia al mandante, de todos los hechos o circunstancias que puedan determinarlo a revocar o modificar el encargo. Asimismo debe dársela sin demora de la ejecución de dicho encargo. **2562, 2563, 2569.**

Artículo 2567. El mandatario no puede compensar los perjuicios que cause con los provechos que por otro motivo haya procurado al mandante. **2185, 2192 VI, 2565.**

Artículo 2568. El mandatario que se exceda de sus facultades, es responsable de los daños y perjuicios que cause al mandante y al tercero con quien contrató, si éste ignoraba que aquél traspasaba los límites del mandato. **2107, 2565, 2584, 2604.**

Artículo 2569. El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio, si lo hubiere; no habiéndolo, cuando el mandante lo pida, y en todo caso al fin del contrato. **215, 439, 590, 694, 1164, 1722, 2566, 2570, 2571, 2572, 2595 V, 2598, 2718.**

Artículo 2570. El mandatario tiene obligación de entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del poder. **2557, 2559, 2569, 2571, 2577.**

Artículo 2571. Lo dispuesto en el artículo anterior, se observará aun cuando lo que el mandatario recibió no fuere debido al mandante. **1839, 2569, 2570.**

Artículo 2572. El mandatario debe pagar los intereses de las sumas que pertenezcan al mandante y que haya distraído de su objeto e invertido en provecho propio, desde la fecha de inversión; así como los de las cantidades en que resulte alcanzado, desde la fecha en que se constituyó en mora. **2019, 2104, 2107, 2117, 2394, 2569, 2577.**

Artículo 2573. Si se confiere un mandato a diversas personas respecto de un mismo negocio, aunque sea en un sólo acto, no quedarán solidariamente obligados si no se convino así expresamente. **1988, 2580, 2612.**

Artículo 2574. El mandatario puede encomendar a un tercero el desempeño del mandato si tiene facultades expresas para ello. **1700, 1901, 2064, 2280 II, 2554, 2575, 2576, 2586, 2591.**

Artículo 2575. Si se le designó la persona del sustituto, no podrá nombrar a otro; si no se le designó persona, podrá nombrar a la que quiera, y en éste último caso solamente será responsable cuando la persona elegida fuere de mala fe o se hallare en notoria insolvencia. **1474, 1475, 1476, 1700, 1901, 2064, 2166, 2280 II, 2574, 2576.**

Artículo 2576. El sustituto tiene para con el mandante los mismos derechos y obligaciones que el mandatario. **1474, 1475, 1476, 1700, 1901, 2064, 2574, 2575.**

CAPÍTULO III

De las obligaciones del mandante con relación al mandatario

Artículo 2577. El mandante debe anticipar al mandatario, si éste lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato.

Si el mandatario las hubiere anticipado, debe reembolsarlas al mandante, aunque el negocio no haya salido bien, con tal que esté exento de culpa el mandatario.

El reembolso comprenderá los intereses de la cantidad anticipada, a contar desde el día en que se hizo el anticipo. **2025, 2065, 2395, 2549, 2559, 2570, 2572, 2578, 2579, 2588 II, 2609, 2610.**

Artículo 2578. Debe también el mandante indemnizar al mandatario de todos los daños y perjuicios que le haya causado el cumplimiento del mandato, sin culpa ni imprudencia del mismo mandatario. **2025, 2065, 2107, 2577, 2579, 2588 II.**

Artículo 2579. El mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del mandato hasta que el mandante haga la indemnización y reembolso de que tratan los dos artículos anteriores. **2286, 2528, 2530, 2533, 2534, 2547, 2577, 2578, 2588 II, 2669, 2856.**

Artículo 2580. Si muchas personas hubiesen nombrado a un solo mandatario para algún negocio común, le quedan obligadas solidariamente para todos los efectos del mandato. **1988, 2573, 2611.**

CAPÍTULO IV

De las obligaciones y derechos del mandante y del mandatario con relación a tercero

Artículo 2581. El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato. **1903, 2546, 2560, 2561, 2562, 2582, 2583, 2584.**

Artículo 2582. El mandatario no tendrá acción para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas a nombre del mandante, a no ser que esta facultad se haya incluido también en el poder. **2554, 2581, 2587.**

Artículo 2583. Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos, con relación al mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente. **337, 408, 795, 1360, 1802, 1906, 2228, 2231, 2239, 2240, 2310, 2311, 2522, 2562, 2565, 2581, 2584, 2594, 2604, 2716.**

Artículo 2584. El tercero que hubiere contratado con el mandatario que se excedió en sus facultades, no tendrá acción contra de éste, si le hubiere dado a conocer cuáles fueron aquéllas y no se hubiere obligado personalmente por el mandante. **1906, 2074, 2560, 2562, 2568, 2581, 2583.**

CAPÍTULO V

Del mandato judicial

Artículo 2585. No pueden ser procuradores en juicio: **450, 2589.**

I. Los incapacitados; **23, 450, 451.**

II. Los jueces, magistrados y demás funcionarios y empleados de la administración de justicia, en ejercicio, dentro de los límites de su jurisdicción; **503 IX, 1680, 2276.**

III. Los empleados de la Hacienda Pública, en cualquiera causa en que puedan intervenir de oficio, dentro de los límites de sus respectivos distritos. **503 XI.**

Artículo 2586. El mandato judicial será otorgado en escritura pública, o en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los autos. Si el juez no conoce al otorgante, exigirá testigos de identificación.

La sustitución del mandato judicial se hará en la misma forma que su otorgamiento. **44, 1504, 1505, 1506, 1554, 1834, 1891, 2321, 2550, 2551, 2554, 2555, 2574, 2591.**

Artículo 2587. El procurador no necesita poder o cláusula especial sino en los casos siguientes: **2554, 2582.**

I. Para desistirse; **2554.**

II. Para transigir; **566, 568, 2944.**

III. Para comprometer en árbitros; **566, 2554.**

IV. Para absolver y articular posiciones; **2554.**

V. Para hacer cesión de bienes; **2063, 2554.**

VI. Para recusar; **2554.**

VII. Para recibir pagos; **2074, 2554.**

VIII. Para los demás actos que expresamente determine la ley.

Cuando en los poderes generales se desee conferir alguna o algunas de las facultades acabadas de enumerar, se observará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 2554. **2554.**

Artículo 2588. El procurador, aceptado el poder, está obligado: **2547, 2589, 2591.**

I. A seguir el juicio por todas sus instancias mientras no haya cesado en su encargo por alguna de las causas expresadas en el artículo 2595; **2595.**

II. A pagar los gastos que se causen a su instancia, salvo el derecho que tiene de que el mandante se los reembolse; **2577, 2578, 2579.**

III. A practicar, bajo la responsabilidad que este Código impone al mandatario, cuando sea necesario para la defensa de su poderdante, arreglándose al afecto a las instrucciones que éste le hubiere dado, y si no las tuviere, a lo que exija la naturaleza e índole del litigio. **2562, 2563, 2564, 2594.**

Artículo 2589. El procurador o abogado que acepte el mandato de una de las partes no puede admitir el del contrario, en el mismo juicio, aunque renuncie el primero. **2276, 2277, 2324, 2585, 2588, 2590, 2614.**

Artículo 2590. El procurador o abogado que revele a la parte contraria los secretos de su poderdante o cliente, o le suministre documentos o datos que lo perjudiquen, será responsable de todos los daños y perjuicios, quedando, además, sujeto a lo que para estos casos dispone el Código Penal. **1736, 2136, 2276, 2277, 2324, 2589, 2614.**

Artículo 2591. El procurador que tuviere justo impedimento para desempeñar su encargo, no podrá abandonarlo sin substituir el mandato, teniendo facultades para ello o sin avisar a su mandante, para que nombre a otra persona. **1614, 2064, 2574, 2586, 2588, 2595 II, 2614, 2600.**

Artículo 2592. La representación del procurador, cesa además de los casos expresados en el artículo 2595: **2595.**

I. Por separarse el poderdante de la acción u oposición que haya formulado;

II. Por haber terminado la personalidad del poderdante;

III. Por haber transmitido el mandante a otro sus derechos sobre la cosa litigiosa, luego que la transmisión o cesión sea debidamente notificada y se haga constar en autos; **2029, 2036, 2042, 2272, 2898 VI.**

IV. Por hacer el dueño del negocio alguna gestión en el juicio, manifestando que revoca el mandato; **2593.**

V. Por nombrar el mandante otro procurador para el mismo negocio. **2595 I, 2599.**

Artículo 2593. El procurador que ha sustituido un poder, puede revocar la substitución si tiene facultades para hacerlo, rigiendo también en este caso, respecto del sustituto, lo dispuesto en la fracción IV del artículo anterior. **2064, 2592 IV.**

Artículo 2594. La parte puede ratificar antes de la sentencia que cause ejecutoria, lo que el procurador hubiere hecho excediéndose del poder. **2552, 2562, 2583, 2588 III.**

CAPÍTULO VI

De los diversos modos de terminar el mandato

Artículo 2595. El mandato termina: **2588 I, 2591, 2592.**

I. Por la revocación; **405, 1808, 1863, 1864, 1871, 2338, 2359, 2592, 2596, 2597, 2599.**

II. Por la renuncia del mandatario; **6, 2591, 2596, 2603.**

III. Por la muerte del mandante o del mandatario; **2600, 2601, 2602.**

IV. Por la interdicción de uno u otro; **635.**

V. Por el vencimiento del plazo y por la conclusión del negocio para el que fue concedido; **1953, 2569.**

VI. En los casos previstos por los artículos 670, 671 y 672. **670, 671, 672.**

Artículo 2596. El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca; menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación contraída.

En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder.

La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno, debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause. **6, 44, 153, 405, 1494, 1495, 1733, 1808, 1863, 1864, 1871, 2107, 2338, 2359, 2595 I y II, 2596, 2597, 2599, 2603.**

Artículo 2597. Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato, so pena de

quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona. **198, 257, 2338, 2339, 2595 I, 2596, 2598, 2604.**

Artículo 2598. El mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario.

El mandante que descuide exigir los documentos que acrediten los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe. **257, 2569, 2597.**

Artículo 2599. La constitución de un nuevo mandatario para un mismo asunto, importa la revocación del primero, desde el día en que se notifique a éste el nuevo nombramiento. **2592 V, 2595 I, 2596.**

Artículo 2600. Aunque el mandato termine por la muerte del mandante, debe el mandatario continuar en la administración, entretanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio. **2591, 2595 III, 2601, 2640.**

Artículo 2601. En el caso del artículo anterior, tiene derecho el mandatario para pedir al juez que señale un término corto a los herederos a fin de que se presenten a encargarse de sus negocios. **2595 III, 2600.**

Artículo 2602. Si el mandato termina por muerte del mandatario, deben sus herederos dar aviso al mandante y practicar, mientras éste resuelve, solamente las diligencias que sean indispensables para evitar cualquier perjuicio. **2595 III, 2638.**

Artículo 2603. El mandatario que renuncie tiene obligación de seguir el negocio mientras el mandante no provee a la procuración, si de lo contrario se sigue algún perjuicio. **6, 2591, 2595 II, 2596, 2614.**

Artículo 2604. Lo que el mandatario, sabiendo que ha cesado el mandato, hiciere con un tercero que ignora el término de la procuración, no obliga al mandante, fuera del caso previsto en el artículo 2597. **2568, 2583, 2597, 2716.**

TÍTULO DÉCIMO

Del contrato de prestación de servicios

CAPÍTULO I

Del servicio doméstico, del servicio por jornal, del servicio a precio alzado en el que el operario sólo pone su trabajo y del contrato de aprendizaje

Artículo 2605. El servicio doméstico, el servicio por jornal, el servicio a precio alzado en el que el operario sólo pone su trabajo, y el contrato de aprendizaje, se

regirán por la Ley Reglamentaria que debe expedir el Congreso de la Unión, de acuerdo con lo ordenado en el párrafo 1o. del artículo 123 de la Constitución Federal.

Mientras que esa ley no se expida, se observarán las disposiciones contenidas en los capítulos I, II, V y parte relativa del III, del Título XIII, del Libro Tercero del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, que comenzó a estar en vigor el 1o. de junio de 1884, en lo que no contradigan las bases fijadas en el citado artículo 123 constitucional, y lo dispuesto en los artículos 4 y 5 del mismo Código fundamental.

Artículo 2605. Su contenido pertenece hoy a la Ley Federal del Trabajo.

CAPÍTULO II

De la prestación de servicios profesionales

Artículo 2606. El que presta y el que recibe los servicios profesionales pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por ellos.

Cuando se trate de profesionistas que estuvieren sindicalizados, se observarán las disposiciones relativas establecidas en el respectivo contrato colectivo de trabajo. **1836, 1837, 1838, 2027, 2064, 2547, 2607, 2608.**

Artículo 2607. Cuando no hubiere habido convenio, los honorarios se regularán atendiendo juntamente a las costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados. **10, 1161 I, 1743, 1792, 2064, 2547, 2606, 2624.**

Artículo 2608. Los que sin tener el título correspondiente ejerzan profesiones para cuyo ejercicio la ley exija título, además de incurrir en las penas respectivas, no tendrán derecho de cobrar retribución por los servicios profesionales que hayan prestado. **142, 1837, 2268, 2606, 2615, 2748, 2764, 2765, 2766, 2767.**

Artículo 2609. En la prestación de servicios profesionales pueden incluirse las expensas que hayan de hacerse en el negocio en que aquéllos se presten. A falta de convenio sobre su reembolso, los anticipos serán pagados en los términos del artículo siguiente, con el rédito legal, desde el día en que fueren hechos, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios cuando hubiere lugar a ella. **2107, 2117, 2395, 2610.**

Artículo 2610. El pago de los honorarios y de las expensas, cuando las haya, se hará en el lugar de la residencia del que ha prestado los servicios profesionales,

inmediatamente que preste cada servicio o al fin de todos, cuando se separe el profesor o haya concluido el negocio o trabajo que se le confió. **29, 1161 I, 2064, 2082, 2083, 2084, 2085, 2204, 2291, 2386, 2387 I, 2427, 2494, 2527, 2577, 2609, 2737 II, 2803, 2809.**

Artículo 2611. Si varias personas encomendaren un negocio, todas ellas serán solidariamente responsables de los honorarios del profesor y de los anticipos que hubiere hecho. **1988, 2480, 2510, 2580, 2612, 2877.**

Artículo 2612. Cuando varios profesores en la misma ciencia presten sus servicios en un negocio o asunto, podrán cobrar los servicios que individualmente haya prestado cada uno. **1743, 1985, 2064, 2573, 2611, 2613.**

Artículo 2613. Los profesores tienen derecho de exigir sus honorarios, cualquiera que sea el éxito del negocio o trabajo que se les encomiende, salvo convenio en contrario. **1161 I, 1792, 2064, 2612, 2615.**

Artículo 2614. Siempre que un profesor no pueda continuar prestando sus servicios, deberá avisar oportunamente a la persona que lo ocupe, quedando obligado a satisfacer los daños y perjuicios que se causen, cuando no diere este aviso con oportunidad. Respecto de los abogados se observará, además, lo dispuesto en el artículo 2589. **1736, 2064, 2107, 2589, 2591, 2600, 2603.**

Artículo 2615. El que preste servicios profesionales, sólo es responsable, hacia las personas a quienes sirve, por negligencia, impericia o dolo, sin perjuicio de las penas que merezca en caso de delito. **1815, 2025, 2608, 2609, 2613.**

CAPÍTULO III

Del contrato de obras a precio alzado

Artículo 2616. El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la obra y pone los materiales, se sujetará a las reglas siguientes. **2248, 2617, 2618, 2626, 2627, 2629, 2635, 2641.**

Artículo 2617. Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenio expreso en contrario. **1792, 2017, 2018, 2024, 2104, 2292, 2616, 2641.**

Artículo 2618. Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra. **1834, 2616, 2619, 2626, 2627.**

Artículo 2619. Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, el precio de ella y la costumbre del lugar; oyéndose el dictamen de peritos. **10, 2607, 2616, 2618, 2620.**

Artículo 2620. El perito que forme el plano, diseño o presupuesto de una obra, y la ejecute, no puede cobrar el plano, diseño o presupuesto fuera del honorario de la obra; más si ésta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlo, a no ser que al encargárselo se haya pactado que el dueño no lo paga si no le conviniera aceptarlo. **142, 1797, 1944, 2608, 2619, 2621, 2622, 2643.**

Artículo 2621. Cuando se haya invitado a varios peritos para hacer planos, diseños o presupuestos, con el objeto de escoger entre ellos el que parezca mejor, y los peritos han tenido conocimiento de esta circunstancia, ninguno puede cobrar honorarios, salvo convenio expreso. **1792, 1861, 1866, 2620, 2622, 2623.**

Artículo 2622. En el caso del artículo anterior, podrá el autor del plano, diseño o presupuesto aceptado, cobrar su valor cuando la obra se ejecute conforme a él por otra persona. **1861, 1866, 2064, 2620, 2621, 2623, 2627.**

Artículo 2623. El autor de un plano, diseño o presupuesto que no hubiere sido aceptado, podrá también cobrar su valor si la obra se ejecute conforme a él por otra persona, aun cuando se hayan hecho modificaciones en los detalles. **1861, 1866, 2064, 2621, 2622.**

Artículo 2624. Cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designen los aranceles, o a falta de ellos el que tasen peritos. **2607.**

Artículo 2625. El precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo convenio en contrario. **1792, 2079, 2248, 2293, 2294, 2320, 2628, 2641, 2644.**

Artículo 2626. El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales. **1796, 2616, 2618, 2627, 2635, 2639.**

Artículo 2627. Lo dispuesto en el artículo anterior, se observará también cuando haya habido algún cambio o aumento en el plano o diseño, a no ser que sean autorizados por escrito por el dueño y con expresa designación del precio. **1834, 2616, 2618, 2626, 2635.**

Artículo 2628. Una vez pagado y recibido el precio, no ha lugar a reclamación sobre él, a menos que al pagar o recibir, las partes se hayan reservado expresamente el derecho de reclamar. **2625, 2634, 2641.**

Artículo 2629. El que se obliga a hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, y en caso contrario, en los que sean suficientes, a juicio de peritos. **1793, 2078, 2079, 2080, 2616.**

Artículo 2630. El que se obligue a hacer una obra por piezas o por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se la pague en proporción de las que reciba. **2078, 2631, 2632, 2636, 2665.**

Artículo 2631. La parte pagada se presume aprobada y recibida por el dueño; pero no habrá lugar a esa presunción solamente porque el dueño haya hecho adelantos a buena cuenta del precio de la obra, si no se expresa que el pago se aplique a la parte ya entregada. **1982, 2018, 2078, 2630, 2632, 2634.**

Artículo 2632. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, no se observará cuando las piezas que se manden construir no puedan ser útiles, sino formando reunidas un todo. **2630, 2631.**

Artículo 2633. El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra, no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario, o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario. **2027, 2064, 2104.**

Artículo 2634. Recibida y aprobada la obra por el que la encargó, el empresario es responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en su construcción y hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabricó; a no ser que por disposición expresa del dueño se hayan empleado materiales defectuosos, después que el empresario le haya dado a conocer sus defectos, o que se haya edificado en terreno inapropiado elegido por el dueño, a pesar de las observaciones del empresario. **1931, 2018, 2025, 2435, 2615, 2628, 2631.**

Artículo 2635. El dueño de una obra ajustada por un precio fijo, puede desistir de la empresa comenzada, con tal que indemnice al empresario de todos los gastos y trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra. **1796, 1949, 2616, 2626, 2627, 2637.**

Artículo 2636. Cuando la obra fue ajustada por peso o medida, sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida. **1949, 2078, 2360, 2637.**

Artículo 2637. Pagado el empresario de lo que le corresponde, según los dos artículos anteriores, el dueño queda en libertad de continuar la obra, empleando a otras personas, aun cuando aquélla siga conforme al mismo plano, diseño o presupuesto. **1829, 2027, 2064, 2104, 2622, 2635, 2636.**

Artículo 2638. Si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindirse el contrato; pero el dueño indemnizará a los herederos de aquél, del trabajo y gastos hechos. **1793, 1949, 2448 H, 2602, 2639, 2640, 2742.**

Artículo 2639. La misma disposición tendrá lugar si el empresario no puede concluir la obra por alguna causa independiente de su voluntad. **1949, 2626, 2638.**

Artículo 2640. Si muere el dueño de la obra, no se rescindirán el contrato, y sus herederos serán responsables del cumplimiento para con el empresario. **2448 H, 2600, 2638, 2742.**

Artículo 2641. Los que trabajen por cuenta del empresario o le suministren material para la obra, no tendrán acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que alcance el empresario. **751, 757, 2616, 2617, 2625, 2628, 2642.**

Artículo 2642. El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra. **1923, 1924, 2641.**

Artículo 2643. Cuando se conviniere en que la obra deba hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación, a juicio de peritos. **1944, 2620.**

Artículo 2644. El constructor de cualquiera obra mueble tiene derecho de retenerla mientras no se le pague, y su crédito será cubierto preferentemente con el precio de dicha obra. **2286, 2530, 2579, 2625, 2662, 2669, 2993 III.**

Artículo 2645. Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o de policía y por todo daño que causen a los vecinos. **1923, 1924, 1932, 2107, 2653, 2654.**

CAPÍTULO IV

De los porteadores y alquiladores

Artículo 2646. El contrato por el cual alguno se obliga a transportar, bajo su inmediata dirección o la de sus dependientes, por tierra, por agua o por el aire, a personas, animales, mercaderías o cualesquiera otros objetos; si no constituye un contrato mercantil, se regirá por las reglas siguientes. **74, 1793, 1836, 1837, 1838, 1869.**

Artículo 2647. Los porteadores responden del daño causado a las personas por defecto de los conductores y medios de transporte que empleen; y este defecto se presume siempre que el empresario no pruebe que el mal aconteció por fuerza mayor o por caso fortuito que no le puede ser imputado. **1891, 1915, 1924, 2107, 2111, 2648, 2849, 2650, 2657.**

Artículo 2648. Responden, igualmente, de la pérdida y de las averías de las cosas que reciban, a no ser que prueben que la pérdida o la avería ha provenido de caso fortuito, de fuerza mayor o de vicio de las mismas cosas. **1891, 2107, 2111, 2522, 2647, 2649, 2650, 2657.**

Artículo 2649. Responden también de las omisiones o equivocación que haya en la remisión de efectos, ya sea que no los envíen en el viaje estipulado, ya sea que los envíen a parte distinta de la convenida. **2647, 2648, 2650, 2657.**

Artículo 2650. Responden, igualmente, de los daños causados por retardo en el viaje, ya sea al comenzarlo o durante su curso, o por mutación de ruta, a menos que prueben que caso fortuito o fuerza mayor los obligó a ello. **1891, 2104, 2107, 2111, 2647, 2648, 2649, 2655, 2656 IX.**

Artículo 2651. Los porteadores no son responsables de las cosas que no se les entreguen a ellos, sino a sus cocheros, marineros, remeros o dependientes, que no estén autorizados para recibirlas. **1897, 1924, 2536, 2652.**

Artículo 2652. En el caso del artículo anterior, la responsabilidad es exclusiva de la persona a quien se entregó la cosa. **1924, 1926, 1927, 2651.**

Artículo 2653. La responsabilidad de todas las infracciones que durante el transporte se cometan, de leyes o reglamentos fiscales o de policía, será del conductor y no de los pasajeros ni de los dueños de las cosas conducidas, a no ser que la falta haya sido cometida por estas personas. **1924, 2645, 2654, 2772.**

Artículo 2654. El porteador no será responsable de las faltas de que trata el artículo que precede, en cuanto a las penas, sino cuando tuviere culpa; pero lo será siempre de la indemnización de los daños y perjuicios, conforme a las prescripciones relativas. **1924, 2025, 2107, 2645, 2653, 2656 IX.**

Artículo 2655. Las personas transportadas no tienen derecho para exigir aceleración o retardo en el viaje, ni alteración alguna en la ruta, ni en las detenciones o paradas, cuando estos actos estén marcados por el reglamento respectivo o por el contrato. **1796, 2650.**

Artículo 2656. El porteador de efectos deberá extender al cargador una carta de porte de la que éste podrá pedir una copia. En dicha carta se expresarán: **1869, 2665.**

I. El nombre, apellido y domicilio del cargador;

II. El nombre, apellido y domicilio del porteador;

III. El nombre, apellido y domicilio de la persona a quien o a cuya orden van dirigidos los efectos, o si han de entregarse al portador de la misma carta; **1869, 1870, 1871.**

IV. La designación de los efectos, con expresión de su calidad genérica, de su peso y de las marcas o signos exteriores de los bultos en que se contengan; **2658.**

- V. El precio del transporte;
- VI. La fecha en que se hace la expedición;
- VII. El lugar de la entrega al porteador;
- VIII. El lugar y el plazo en que habrá de hacerse la entrega al consignatario;
- IX. La indemnización que haya de abonar el porteador en caso de retardo, si sobre este punto mediare algún pacto. **1840, 1846, 2104, 2650, 2654.**

Artículo 2657. Las acciones que nacen del transporte, sean en pro o en contra de los porteadores, no duran más de seis meses, después de concluido el viaje. **1158, 2647, 2648, 2649, 2650, 2654.**

Artículo 2658. Si la cosa transportada fuere de naturaleza peligrosa, de mala calidad o no estuviere convenientemente empacada o envasada, y el daño proviniere de alguna de esas circunstancias, la responsabilidad será del dueño del transporte, si tuvo conocimiento de ellas; en caso contrario, la responsabilidad será del que contrató con el porteador, tanto por el daño que se cause en la cosa, como por el que reciban el medio de transporte u otras personas u objetos. **2514, 2550 a 2553, 2656 IV.**

Artículo 2659. El alquilador debe declarar los defectos de la cabalgadura o de cualquier otro medio de transporte, y es responsable de los daños y perjuicios que resulten de la falta de esta declaración. **1013, 1014, 1015, 2107, 2155, 2471, 2660, 2752, 2763.**

Artículo 2660. Si la cabalgadura muere o se enferma, o si en general se inutiliza el medio de transporte, la pérdida será de cuenta del alquilador, si no prueba que el daño sobrevino por culpa del otro contratante. **1013, 1014, 1015, 1891, 2025, 2155, 2471, 2472, 2659, 2752.**

Artículo 2661. A falta de convenio expreso, se observará la costumbre del lugar, ya sobre el importe del precio y de los gastos, ya sobre el tiempo en que haya de hacerse el pago. **10, 1792.**

Artículo 2662. El crédito por fletes que se adeudaren al porteador, serán pagados preferentemente con el precio de los efectos transportados, si se encuentran en poder del acreedor. **2286, 2644, 2669, 2993 V.**

Artículo 2663. El contrato de transporte es rescindible a voluntad del cargador, antes o después de comenzarse el viaje, pagando en el primer caso al porteador la mitad, y en el segundo la totalidad del porte, y siendo obligación suya recibir los efectos en el punto y en el día en que la rescisión se verifique. Si no cumpliere con esta obligación, o no pagare el porte al contado, el contrato no quedará rescindido. **1793, 1797, 1949, 2664.**

Artículo 2664. El contrato de transporte se rescindiré de hecho antes de emprenderse el viaje, o durante su curso, si sobreviniere algún suceso de fuerza mayor que impida verificarlo o continuarlo. **1793, 1796, 2111, 2665.**

Artículo 2665. En el caso previsto en el artículo anterior, cada uno de los interesados perderá los gastos que hubiere hecho si el viaje no se ha verificado; y si está en curso, el porteador tendrá derecho a que se le pague del porte la parte proporcional al camino recorrido, y la obligación de presentar los efectos, para su depósito, a la autoridad judicial del punto en que ya no le sea posible continuarlo, comprobando y recabando la constancia relativa de hallarse en el estado consignado en la carta de porte, de cuyo hecho dará conocimiento oportuno al cargador, a cuya disposición deben quedar. **2078, 2516, 2630, 2656, 2664.**

CAPÍTULO V

Del contrato de hospedaje

Artículo 2666. El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje. **1793, 1836, 1837, 1838, 1925, 2027, 2535.**

Artículo 2667. Este contrato se celebrará tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto. **9, 79, 225, 1142, 1656, 1793, 1803, 1832, 2547, 2668.**

Artículo 2668. El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible. **3, 9, 79, 225, 1142, 1656, 1803, 1832, 2547, 2667.**

Artículo 2669. Los equipajes de los pasajeros responden preferentemente del importe del hospedaje; a ese efecto, los dueños de los establecimientos donde se hospeden podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo adeudado. **1161 III, 2286, 2509, 2533, 2534, 2535, 2536, 2538, 2579, 2662, 2664, 2747, 2856, 2993 VI.**

TÍTULO DECIMOPRIMERO

De las asociaciones y de las sociedades

I. De las asociaciones

Artículo 2670. Cuando varios individuos convienen en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación. **25 IV y VI, 1836, 2685 II y III, 2688.**

Artículo 2671. El contrato por el que se constituya una asociación, debe constar por escrito. **1793, 1803, 1834, 1690, 2740.**

Artículo 2672. La asociación puede admitir y excluir asociados. **2676 I, 2678, 2680, 2681, 2682, 2684.**

Artículo 2673. Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra tercero. **28, 2674, 2675, 2686, 3007, 3009, 3042 IV, 3071 a 3074.**

Artículo 2674. El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. El director o directores de ellas tendrán las facultades que les conceden los estatutos y la asamblea general, con sujeción a estos documentos. **27, 1918, 2673, 2675, 2676, 2677.**

Artículo 2675. La asamblea general se reunirá en la época fijada en los estatutos o cuando sea convocada por la dirección. Esta deberá citar a asamblea cuando para ello fuere requerida por lo menos por el cinco por ciento de los asociados, o si no lo hiciere, en su lugar lo hará el juez de lo civil a petición de dichos asociados. **2673, 2674, 2676, 2677.**

Artículo 2676. La asamblea general resolverá: **2674, 2675.**

I. Sobre la admisión y exclusión de los asociados; **2672, 2681.**

II. Sobre la disolución anticipada de la asociación o sobre su prórroga por más tiempo del fijado en los estatutos; **2685 I.**

III. Sobre el nombramiento de director o directores cuando no hayan sido nombrados en la escritura constitutiva; **1918, 2674.**

IV. Sobre la revocación de los nombramientos hechos;

V. Sobre los demás asuntos que le encomienden los estatutos. **28, 2674, 2675.**

Artículo 2677. Las asambleas generales sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la respectiva orden del día.

Sus decisiones serán tomadas a mayoría de votos de los miembros presentes. **2674, 2675, 2678.**

Artículo 2678. Cada asociado gozará de un voto en las asambleas generales. **2672, 2677, 2679, 2683, 2684.**

Artículo 2679. El asociado no votará las decisiones en que se encuentren directamente interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado. **2678.**

Artículo 2680. Los miembros de la asociación tendrán derecho de separarse de ella, previo aviso dado con dos meses de anticipación. **1797, 2672, 2682, 2683, 2684.**

Artículo 2681. Los asociados sólo podrán ser excluidos de la sociedad por las causas que señalen los estatutos. **2672, 2676 I, 2682, 2684, 2707.**

Artículo 2682. Los asociados que voluntariamente se separen o que fueren excluidos, perderán todo derecho al haber social. **2672, 2680, 2681, 2686, 2708.**

Artículo 2683. Los socios tienen derecho de vigilar que las cuotas se dediquen al fin que se propone la asociación y con ese objeto pueden examinar los libros de contabilidad y demás papeles de ésta. **2678, 2680, 2684.**

Artículo 2684. La calidad de socio es intransferible. **2029, 2030, 2672, 2678, 2680, 2681, 2683, 2705, 2964.**

Artículo 2685. Las asociaciones, además de las causas previstas en los estatutos, se extinguen:

I. Por consentimiento de la asamblea general; **2676 II, 2720.**

II. Por haber concluido el término fijado para su duración o por haber conseguido totalmente el objeto de su fundación; **2670, 2720 II.**

III. Por haberse vuelto incapaces de realizar el fin para que fueron fundadas; **2670, 2720 III.**

IV. Por resolución dictada por autoridad competente. **2720 VII.**

Artículo 2686. En caso de disolución, los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo que determinen los estatutos y a falta de disposición de éstos, según lo que determine la asamblea general. En este caso la asamblea sólo podrá atribuir a los asociados la parte del activo social que equivalga a sus aportaciones. Los demás bienes se aplicarán a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida. **2673, 2676, 2682.**

Artículo 2687. Las asociaciones de beneficencia se regirán por las leyes especiales correspondientes. **25, 1330, 1668, 2695, 2701.**

II. De las sociedades

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2688. Por el contrato de sociedad los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial. **25 III, 183, 1793, 1836, 1837, 1838, 2670, 2695.**

Artículo 2689. La aportación de los socios puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes, o en su industria. La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa. **2014 a 2017, 2049, 2690, 2693 IV, 2697, 2702, 2703, 2704, 2720 V, 2728, 2732, 2774, 2776.**

Artículo 2690. El contrato de sociedad debe constar por escrito; pero se hará constar en escritura pública, cuando algún socio transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse en escritura pública. **28, 185, 186, 1803, 1834, 2249, 2320, 2671, 2689, 2691, 2703, 2711, 2727, 2731, 2740.**

Artículo 2691. La falta de forma prescrita para el contrato de sociedad, sólo produce el efecto de que los socios puedan pedir, en cualquier tiempo, que se haga la liquidación de la sociedad conforme a lo convenido, y a falta de convenio, conforme al Capítulo V de esta sección; pero mientras que esa liquidación no se pida, el contrato produce todos sus efectos entre los socios y éstos no pueden oponer a terceros que hayan contratado con la sociedad, la falta de forma. **1793, 1803, 1833, 1834, 2228, 2231, 2232, 2690, 2693, 2696.**

Artículo 2692. Si se formare una sociedad para un objeto ilícito, a solicitud de cualquiera de los socios o de un tercero interesado, se declarará la nulidad de la sociedad, la cual se pondrá en liquidación.

Después de pagadas las deudas sociales conforme a la ley, a los socios se les reembolsará lo que hubieren llevado a la sociedad.

Las utilidades se destinarán a los establecimientos de beneficencia pública del lugar del domicilio de la sociedad. **201, 261, 1895, 2225, 2696, 2697, 2710, 2725, 2726, 2728, 2765.**

Artículo 2693. El contrato de sociedad debe contener: **28, 1793, 2691, 3072.**

I. Los nombres y apellidos de los otorgantes que son capaces de obligarse;

II. La razón social; **2699, 2726.**

III. El objeto de la sociedad; **2712, 2720 III.**

IV. El importe del capital social y la aportación con que cada socio debe contribuir; Si falta alguno de estos requisitos se aplicará lo que dispone el artículo 2691. **2689, 2728.**

Artículo 2694. El contrato de sociedad debe inscribirse en el Registro de Sociedades Civiles para que produzca efectos contra tercero. **1793, 2235, 2720, 2915, 3007, 3009, 3042 II, 3071 al 3074.**

Artículo 2695. Las sociedades de naturaleza civil, que tomen la forma de las sociedades mercantiles, quedan sujetas al Código de Comercio. **2687, 2688, 2701.**

Artículo 2696. Será nula la sociedad en que se estipule que los provechos pertenezcan exclusivamente a alguno o algunos de los socios y todas las pérdidas a otro u otros. **190, 1882, 2225, 2228, 2691, 2692, 2697, 2710, 2720 VII, 2757.**

Artículo 2697. No puede estipularse que a los socios capitalistas se les restituya su aporte con una cantidad adicional, haya o no ganancias. **2689, 2692, 2696, 2710.**

Artículo 2698. El contrato de sociedad no puede modificarse sino por consentimiento unánime de los socios. **1793, 2403, 2705, 2707, 2711, 2720 I, 2727.**

Artículo 2699. Después de la razón social, se agregarán estas palabras "Sociedad Civil". **2693 II, 2726.**

Artículo 2700. La capacidad para que las sociedades adquieran bienes raíces, se regirá por lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Federal y en sus leyes reglamentarias. **2273, 2274.**

Artículo 2701. No quedan comprendidas en este título las sociedades cooperativas, ni las mutualistas, que se regirán por las respectivas leyes especiales. **25 V, 2687, 2695.**

CAPÍTULO II

De los socios

Artículo 2702. Cada socio estará obligado al saneamiento para el caso de evicción de las cosas que aporte a la sociedad como corresponde a todo enajenante, y a indemnizar por los defectos de esas cosas como lo está el vendedor respecto del comprador; más si lo que prometió fue el aprovechamiento de bienes determinados, responderá por ellos según los principios que rigen las obligaciones entre el arrendador y el arrendatario. **183, 215, 1858, 2119, 2249, 2331, 2398, 2412, 2682, 2746, 2766, 2793, 2825.**

Artículo 2703. A menos que se haya pactado en el contrato de sociedad, no puede obligarse a los socios a hacer una nueva aportación para ensanchar los negocios sociales. Cuando el aumento del capital social sea acordado por la mayoría, los socios que no estén conformes pueden separarse de la sociedad. **1793, 2689, 2690, 2720 VI, 2723, 2724.**

Artículo 2704. Las obligaciones sociales estarán garantizadas subsidiariamente por la responsabilidad ilimitada y solidaria de los socios que administren; los demás socios, salvo convenio en contrario, sólo estarán obligados con su aportación. **1792, 1988, 2689, 2709, 2715, 2716, 2717, 2720 IV.**

Artículo 2705. Los socios no pueden ceder sus derechos sin el consentimiento previo y unánime de los demás coasociados; y sin él tampoco pueden admitirse otros nuevos socios, salvo pacto en contrario, en uno y en otro casos. **973, 2029, 2031, 2046, 2684, 2698, 2706, 2707, 2708, 2711, 2712, 2720 I, 2722, 2727.**

Artículo 2706. Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competirá éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto, será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar. **771, 973, 974, 1005, 1292, 2303, 2447, 2705, 2750, 2763.**

Artículo 2707. Ningún socio puede ser excluido de la sociedad sino por el acuerdo unánime de los demás socios y por causa grave prevista en los estatutos. **2681, 2698, 2705, 2708, 2711, 2712, 2727.**

Artículo 2708. El socio excluido es responsable de la parte de pérdidas que le corresponda, y los otros socios pueden retener la parte del capital y utilidades de aquél, hasta concluir las operaciones pendientes al tiempo de la declaración, debiendo hacerse hasta entonces la liquidación correspondiente. **2682, 2705, 2707, 2729, 2730.**

CAPÍTULO III

De la administración de la sociedad

Artículo 2709. La administración de la sociedad puede conferirse a uno o más socios. Habiendo socios especialmente encargados de la administración, los demás no podrán contrariar ni entorpecer las gestiones de aquéllos, ni impedir sus efectos. Si la administración no se hubiese limitado a alguno de los socios, se observará lo dispuesto en el artículo 2719. **27, 1918, 2401, 2704, 2710 a 2712, 2714, 2719, 2722.**

Artículo 2710. El nombramiento de los socios administradores no priva a los demás socios del derecho de examinar el estado de los negocios sociales y de exigir a este fin la presentación de libros, documentos y papeles, con el objeto de que puedan hacerse las reclamaciones que estimen convenientes. No es válida la renuncia del derecho consignado en este artículo. **6, 2106, 2225, 2433, 2448, 2692, 2696, 2697, 2709, 2718.**

Artículo 2711. El nombramiento de los socios administradores, hecho en la escritura de sociedad, no podrá revocarse sin el consentimiento de todos los socios, a no ser judicialmente, por dolo, culpa o inhabilidad.

El nombramiento de administradores, hecho después de constituida la sociedad, es revocable por mayoría de votos. **188, 1815, 2025, 2690, 2698, 2705, 2709, 2712, 2727.**

Artículo 2712. Los socios administradores ejercerán las facultades que fueren necesarias al giro y desarrollo de los negocios que formen el objeto de la sociedad; pero salvo convenio en contrario, necesitan autorización expresa de los otros socios: **1792, 1800, 1918, 2111, 2693, 2705, 2707, 2709, 2713, 2715, 2716, 2717, 2718, 2727.**

I. Para enajenar las cosas de la sociedad, si ésta no se ha constituido con ese objeto; **2248, 2273, 2274, 2327, 2332.**

II. Para empeñarlas, hipotecarlas o gravarlas con cualquier otro derecho real; **980, 988, 2274, 2856, 2893.**

III. Para tomar capitales prestados. **2384.**

Artículo 2713. Las facultades que no se hayan concedido a los administradores, serán ejercitadas por todos los socios, resolviéndose los asuntos por mayoría de votos. La mayoría se computará por cantidades, pero cuando una sola persona represente el mayor interés y se trate de sociedades de más de tres socios, se necesita por lo menos el voto de la tercera parte de los socios. **947, 1683, 1918, 2525, 2712, 2714, 2717, 2710, 2719, 2969.**

Artículo 2714. Siendo varios los socios encargados indistintamente de la administración, sin declaración de que deberán proceder de acuerdo, podrá cada uno de ellos practicar separadamente los actos administrativos que crea oportunos. **2709, 2712, 2713, 2715.**

Artículo 2715. Si se ha convenido en que un administrador nada pueda practicar sin concurso de otro, solamente podrá proceder de otra manera, en caso de que pueda resultar perjuicio grave y irreparable a la sociedad. **2704, 2712, 2714.**

Artículo 2716. Los compromisos contraídos por los socios administradores en nombre de la sociedad, excediéndose de sus facultades, si no son ratificados por ésta, sólo obligan a la sociedad en razón del beneficio recibido. **1802, 1882, 2565, 2583, 2604, 2704, 2712, 2717.**

Artículo 2717. Las obligaciones que se contraigan por la mayoría de los socios encargados de la administración, sin conocimiento de la minoría, o contra su voluntad expresa, serán válidas; pero los que las hayan contraído serán personalmente responsables a la sociedad de los perjuicios que por ellas se cause. **2107, 2704, 2712, 2713, 2716.**

Artículo 2718. El socio o socios administradores están obligados a rendir cuentas siempre que lo pida la mayoría de los socios, aun cuando no sea la época fijada en el contrato de sociedad. **188, 189 VII, 439, 590, 694, 1722, 1793, 2569, 2710, 2712, 2713.**

Artículo 2719. Cuando la administración no se hubiere limitado a alguno de los socios, todos tendrán derecho de concurrir a la dirección y manejo de los negocios comunes. Las decisiones serán tomadas por mayoría, observándose, respecto de ésta lo dispuesto en el artículo 2713. **1800, 2709, 2713.**

CAPÍTULO IV

De la disolución de las sociedades

Artículo 2720. La sociedad se disuelve: **2235, 2694, 2726, 3007, 3028, 3071, 3073.**

I. Por consentimiento unánime de los socios; **187, 2685 I, 2698, 2705.**

II. Por haberse cumplido el término prefijado en el contrato de sociedad; **1793, 2685 II, 2721.**

III. Por la realización completa del fin social, o por haberse vuelto imposible la consecución del objeto de la sociedad; **2685 II, 2693 III.**

IV. Por la muerte o incapacidad de uno de los socios que tenga responsabilidad ilimitada por los compromisos sociales, salvo que en la escritura constitutiva se haya pactado que la sociedad continúe con los sobrevivientes o con los herederos de aquél; **1281, 2704, 2722, 2774.**

V. Por la muerte del socio industrial, siempre que su industria haya dado nacimiento a la sociedad; **1038 I, 2515, 2595 III, 2689, 2774, 2788.**

VI. Por la renuncia de uno de los socios, cuando se trate de sociedades de duración indeterminada y los otros socios no deseen continuar asociados, siempre que esa renuncia no sea maliciosa ni extemporánea; **1815, 2025, 2703, 2721, 2723.**

VII. Por resolución judicial.

Para que la disolución de la sociedad surta efecto contra tercero, es necesario que se haga constar en el Registro de Sociedades. **2685 IV, 2692, 2696.**

Artículo 2721. Pasado el término por el cual fue constituida la sociedad, si ésta continúa funcionando, se entenderá prorrogada su duración por tiempo indeterminado, sin necesidad de nueva escritura social, y su existencia puede demostrarse por todos los medios de prueba. **1891, 2487, 2690, 2720 II y VI.**

Artículo 2722. En el caso de que a la muerte de un socio, la sociedad hubiere de continuar con los supervivientes, se procederá a la liquidación de la parte que corresponda al socio difunto, para entregarla a su sucesión. Los herederos del que murió tendrán derecho al capital y utilidades que al finado correspondan en el momento en que murió y, en lo sucesivo, sólo tendrán parte en lo que dependa necesariamente de los derechos adquiridos o de las obligaciones contraídas por el socio que murió. **1281, 2705, 2708, 2720 IV, 2742.**

Artículo 2723. La renuncia se considera maliciosa cuando el socio que la hace se propone aprovecharse exclusivamente de los beneficios o evitarse pérdidas que los socios deberían de recibir o reportar en común con arreglo al convenio. **6, 1815, 1912, 2025, 2122, 2171, 2703, 2720 VI, 2724.**

Artículo 2724. Se dice extemporánea la renuncia, si al hacerla, las cosas no se hallan en su estado íntegro si la sociedad puede ser perjudicada con la disolución que originaría la renuncia. **1912, 2703, 2020, 2723.**

Artículo 2725. La disolución de la sociedad no modifica los compromisos contraídos con terceros. **2692, 2728.**

CAPÍTULO V

De la liquidación de la sociedad

Artículo 2726. Disuelta la sociedad, se pondrá inmediatamente en liquidación, la cual se practicará dentro del plazo de seis meses, salvo pacto en contrario.

Cuando la sociedad se ponga en liquidación, debe agregarse a su nombre las palabras: “en liquidación”. **188, 203, 204, 261, 287, 2692, 2693 II, 2699, 2720, 2727.**

Artículo 2727. La liquidación debe hacerse por todos los socios, salvo que convengan en nombrar liquidadores o que ya estuvieren nombrados en la escritura social. **273 V, 2690, 2698, 2705, 2707, 2711, 2712, 2726.**

Artículo 2728. Si cubiertos los compromisos sociales y devueltos los aportes de los socios, quedaren algunos bienes, se considerarán utilidades, y se repartirán entre los socios en la forma convenida. Si no hubo convenio, se repartirán proporcionalmente a sus aportes. **203, 204, 206, 2689, 2690, 2692, 2693 IV, 2725, 2729, 2730, 2731.**

Artículo 2729. Ni el capital social ni las utilidades pueden repartirse sino después de la disolución de la sociedad y previa la liquidación respectiva, salvo pacto en contrario. **204, 2692, 2708, 2728, 2730, 2734.**

Artículo 2730. Si al liquidarse la sociedad no quedaren bienes suficientes para cubrir los compromisos sociales y devolver sus aportes a los socios, el déficit se considerará pérdida y se repartirá entre los asociados en la forma establecida en el artículo anterior. **2708, 2728, 2779, 2731, 2734.**

Artículo 2731. Si sólo se hubiere pactado lo que debe corresponder a los socios por utilidades, en la misma proporción responderán de las pérdidas. **2690, 2728, 2730, 2732, 2734, 2735.**

Artículo 2732. Si alguno de los socios contribuye sólo con su industria, sin que ésta se hubiere estimado, ni se hubiere designado cuota que por ella debiera recibir, se observarán las reglas siguientes: **2064, 2689, 2731, 2733, 2734, 2735, 2989.**

I. Si el trabajo del industrial pudiera hacerse por otro, su cuota será la que corresponda por razón de sueldos u honorarios y esto mismo se observará si son varios los socios industriales;

II. Si el trabajo no pudiere ser hecho por otro, su cuota será igual a la del socio capitalista que tenga más; **2734.**

III. Si sólo hubiere un socio industrial y otro capitalista, se dividirán entre sí por partes iguales las ganancias;

IV. Si son varios los socios industriales y están en el caso de la fracción II, llevarán entre todos la mitad de las ganancias y la dividirán entre sí por convenio, y a falta de éste, por decisión arbitral.

Artículo 2733. Si el socio industrial hubiere contribuido también con cierto capital, se considerarán éste y la industria separadamente. **2732.**

Artículo 2734. Si al terminar la sociedad en que hubiere socios capitalistas e industriales, resultare que no hubo ganancias, todo el capital se distribuirá entre los socios capitalistas. **2729, 2730, 2731, 2732, 2735.**

Artículo 2735. Salvo pacto en contrario, los socios industriales no responderán de las pérdidas. **2730, 2731, 2732, 2734.**

CAPÍTULO VI

De las personas morales extranjeras de naturaleza privada

Artículo 2736. (D. O. 23-XII-1974, V, después de 90 días). Nota 1.

Artículo 2736. (D. O. 7-I-1988. V. al día siguiente). Nota 2.

Artículo 2736. La existencia, capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, funcionamiento, transformación, disolución, liquidación y fusión de las

personas morales extranjeras de naturaleza privada se registrarán por el derecho de su constitución, entendiéndose por tal, aquél del estado en que se cumplan los requisitos de forma y fondo requeridos para la creación de dichas personas.

En ningún caso el reconocimiento de la capacidad de una persona moral extranjera excederá a la que le otorgue el derecho conforme al cual se constituyó.

Cuando alguna persona extranjera de naturaleza privada actúe por medio de algún representante, se considerará que tal representante, o quien lo sustituya, está autorizado para responder a las reclamaciones y demandas que se intenten en contra de dicha persona con motivo de los actos en cuestión. **12, 13, 25, 26, 28 bis, 773, 988, 1313 IV, 1327, 1328, 1593, 1668, 2728, 2737 II, 2738, 2774.**

Artículo 2737. (D. O. 7-I-1988. V. al día siguiente).

Artículo 2737. La autorización a que se refiere el artículo 28 bis no se concederá a menos de que las personas morales extranjeras prueben: **12, 13, 25, 28.**

I. Que están constituidas con arreglo a las leyes de su país y que sus estatutos nada contienen que sea contrario a las leyes mexicanas de orden público; **8, 15, 161, 1593, 1830.**

II. Que tienen representante domiciliado en el lugar donde van a operar, suficientemente autorizado para responder de las obligaciones que contraigan las mencionadas personas morales. **27, 28 bis, 33, 773, 988, 1313 IV, 1327, 1328, 1668, 2736, 2738.**

Artículo 2738. (D. O. 7-I-1988. V. al día siguiente).

Artículo 2738. Concedida la autorización por la Secretaría de Relaciones Exteriores, se inscribirán en el registro los estatutos de las personas morales extranjeras de naturaleza privada. **12, 13, 14, 25, 28, 28 bis, 1327, 2736, 2737, 3006, 3071 a 3074.**

CAPÍTULO VII

De la aparcería rural

Artículo 2739. La aparcería rural comprende la aparcería agrícola y la de ganados. **750, 991, 1013, 1014, 1015, 2741, 2752.**

Artículo 2740. El contrato de aparcería deberá otorgarse por escrito, formándose dos ejemplares, uno para cada contratante. **1793, 1803, 1834, 2671, 2690, 2860.**

Artículo 2741. Tiene lugar la aparcería agrícola, cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar; en el concepto de que al aparcerero nunca podrá corresponderle por sólo su trabajo menos del 40% de la cosecha. **10, 791, 809, 887, 895, 896, 1792, 1836, 1837, 1838, 2739, 2748, 2749, 2750, 2751.**

Artículo 2742. Si durante el término del contrato falleciere el dueño del predio dado en aparcería, o éste fuere enajenado, la aparcería subsistirá.

Si es el aparcerero el que muere, el contrato puede darse por terminado, salvo pacto en contrario.

Cuando a la muerte del aparcerero ya se hubieren hecho algunos trabajos, tales como el barbecho del terreno, la poda de los árboles, o cualquiera otra obra necesaria para el cultivo, si el propietario da por terminado el contrato, tiene obligación de pagar a los herederos del aparcerero el importe de esos trabajos, en cuanto se aproveche de ellos. **1281, 1793, 1882, 1949, 2448 H, 2638, 2640, 2722.**

Artículo 2743. El labrador que tuviere heredades en aparcería, no podrá levantar las mieses o cosechar los frutos en que deba tener parte, sin dar aviso al propietario o a quien haga sus veces, estando en el lugar o dentro de la municipalidad a que corresponda el predio. **2744, 2745, 2759.**

Artículo 2744. Si ni en el lugar, ni dentro de la municipalidad se encuentran el propietario o su representante, podrá el aparcerero hacer la cosecha, midiendo, contando o pesando los frutos a presencia de dos testigos mayores de toda excepción. **1800, 1891, 2743, 2745, 2746.**

Artículo 2745. Si el aparcerero no cumple lo dispuesto en los dos artículos anteriores, tendrá obligación de entregar al propietario la cantidad de frutos que, de acuerdo con el contrato, fijen peritos nombrados uno por cada parte contratante. Los honorarios de los peritos serán cubiertos por el aparcerero. **2743, 2744, 2746, 2759.**

Artículo 2746. El propietario del terreno no podrá levantar la cosecha sino cuando el aparcerero abandone la siembra.

En este caso, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 2744, y si no lo hace, se aplicará por analogía lo dispuesto en el artículo 2745. **183, 1858, 2744, 2745, 2766, 2825.**

Artículo 2747. El propietario del terreno no tiene derecho de retener de propia autoridad, todos o parte de los frutos que correspondan al aparcerero, para garantizar lo que éste le deba por razón del contrato de aparcería. **2509, 2533, 2534, 2579, 2644, 2669.**

Artículo 2748. Si la cosecha se pierde por completo, el aparcerero no tiene obligación de pagar las semillas que le haya proporcionado para la siembra el dueño del terreno; si la pérdida de la cosecha es parcial, en proporción a esa pérdida quedará libre el aparcerero de pagar las semillas de que se trata. **20, 2665, 2741, 2757, 2764.**

Artículo 2749. Cuando el aparcerero establezca su habitación en el campo que va a cultivar, tiene obligación el propietario de permitirle que construya su casa y de que tome el agua potable y la leña que necesite para satisfacer sus ne-

cesidades y las de su familia, así como que consuma el pasto indispensable para alimentar los animales que emplee en el cultivo. **164, 165, 168, 169, 267 XV, 292, 309, 310, 723 I, 724, 725, 857, 895, 896, 1049, 1050, 1054, 1933, 2741, 2937.**

Artículo 2750. Al concluir el contrato de aparcería, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos, goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería. **771, 973, 1005, 1292, 2279, 2303, 2304, 2447, 2448, 2706, 2741, 2762, 2763.**

Artículo 2751. El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas, sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, tiene obligación de darlas en aparcería conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia. **10, 16, 740, 1152 IV, 2453, 2741.**

Artículo 2752. Tiene lugar la aparcería de ganados cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convenga. **750, 892, 1013, 1014, 1015, 2151, 2155, 2470, 2471, 2476, 2739, 2753, 2754.**

Artículo 2753. Constituyen el objeto de esta aparcería las crías de los animales y sus productos, como pieles, crines, lanas, leche, etc. **750 X, 892, 1013, 1014, 1015, 2151, 2155, 2470 a 2476, 2752.**

Artículo 2754. Las condiciones de este contrato se regularán por la voluntad de los interesados; pero a falta de convenio se observará la costumbre general del lugar, salvo las siguientes disposiciones. **10, 1013, 1014, 1015, 1792, 2151, 2155, 2470, 2471, 2476, 2752.**

Artículo 2755. El aparcerero de ganados está obligado a emplear en la guarda y tratamiento de los animales, el cuidado que ordinariamente emplee en sus cosas; y si así no lo hiciera, será responsable de los daños y perjuicios. **1013, 1014, 1015, 1891, 1897, 2025, 2107, 2151, 2155, 2470, 2471, 2476, 2756.**

Artículo 2756. El propietario está obligado a garantizar a su aparcerero la posesión y el uso del ganado y a substituir por otros, en caso de evicción, los animales perdidos; de lo contrario, es responsable de los daños y perjuicios a que diere lugar por la falta de cumplimiento del contrato. **17, 1013, 1014, 1015, 1793, 1882, 2107, 2119, 2150, 2151, 2155, 2470, 2471, 2476, 2755.**

Artículo 2757. Será nulo el convenio de que todas las pérdidas que resultaren por caso fortuito, sean de cuenta del aparcerero de ganados. **8, 17, 1013, 1014, 1015, 1792, 1882, 2107, 2111, 2151, 2155, 2228, 2455, 2471, 2476, 2696, 2748.**

Artículo 2758. El aparcerero de ganados no podrá disponer de ninguna cabeza, ni de las crías, sin consentimiento del propietario, ni éste sin el de aquél. **1013, 1014, 1015, 2151, 2155, 2471 a 2476, 2759, 2761.**

Artículo 2759. El aparcerero de ganados no podrá hacer el esquileo sin dar aviso al propietario, y si omite darlo se aplicará lo dispuesto en el artículo 2745. **1013, 1014, 1015, 2151, 2155, 2470 a 2743, 2745, 2758.**

Artículo 2760. La aparcería de ganados dura el tiempo convenido, y a falta de convenio, el tiempo que fuere costumbre en el lugar. **10, 2470 a 2476.**

Artículo 2761. El propietario cuyo ganado se enajena indebidamente por el aparcerero, tiene derecho para reivindicarlo, menos cuando se haya rematado en pública subasta; pero conservará a salvo el que le corresponda contra el aparcerero, para cobrarle los daños y perjuicios ocasionados por la falta de aviso. **799, 800, 813 I, 899, 1885, 1886, 2107, 2758.**

Artículo 2762. Si el propietario no exige su parte dentro de los sesenta días después de fenecido el tiempo del contrato, se entenderá prorrogado éste por un año. **1793, 2750, 2760.**

Artículo 2763. En el caso de venta de los animales, antes de que termine el contrato de aparcería, disfrutarán los contratantes del derecho del tanto. **771, 973, 1292, 1793, 2279, 2447, 2706, 2750, 2751.**

TÍTULO DECIMOSEGUNDO

De los contratos aleatorios

CAPÍTULO I

Del juego y de la apuesta

Artículo 2764. La ley no concede acción para reclamar lo que se gana en juego prohibido.

El Código Penal señalará cuáles son los juegos prohibidos. **8, 215, 267 XV, 1830, 1836, 1838, 1895, 2268, 2608, 2748, 2765, 2766, 2768.**

Artículo 2765. El que paga voluntariamente una deuda procedente de juego prohibido, o sus herederos, tienen derecho de reclamar la devolución del 50% de lo que se pagó. El otro cincuenta por ciento no quedará en poder del ganancioso, sino que se entregará a la Beneficencia Pública. **903, 1895, 2226, 2608, 2692, 2764, 2766, 2770.**

Artículo 2766. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se aplicará a las apuestas que deban tenerse como prohibidas porque tengan analogía con los juegos prohibidos. **183, 1858, 2268, 2746, 2764, 2765, 2767, 2768, 2825.**

Artículo 2767. El que pierde en un juego o apuesta que no estén prohibidos, queda obligado civilmente, con tal que la pérdida no exceda de la vigésima parte de su fortuna. Prescribe en treinta días el derecho para exigir la deuda de juego a que este artículo se refiere. **142, 221, 1158, 1894, 1895, 2268, 2620, 2764, 2766.**

Artículo 2768. La deuda de juego o de apuesta prohibidos no puede compensarse, ni ser convertida por novación en una obligación civilmente eficaz. **2185, 2192 VI, 2213, 2218, 2764, 2766, 2769, 2770.**

Artículo 2769. El que hubiere firmado una obligación que en realidad tenía por causa una deuda de juego o de apuesta prohibidos, conserva, aunque se atribuya a la obligación una causa civilmente eficaz, la excepción que nace del artículo anterior, y se puede probar por todos los medios la causa real de la obligación. **1831, 1892, 2180, 2768, 2770.**

Artículo 2770. Si a una obligación de juego o apuesta prohibidos se le hubiere dado la forma de título a la orden o al portador, el suscriptor debe pagarla al portador de buena fe; pero tendrá el derecho que le concede el artículo 2765. **1880, 2180, 2765, 2768, 2769.**

Artículo 2771. Cuando las personas se sirvieren del medio de la suerte, no como apuesta o juego, sino para dividir cosas comunes o terminar cuestiones, producirá, en el primer caso, los efectos de una participación legítima, y en el segundo, los de una transacción. **215, 974, 1293, 1865 III, 2944.**

Artículo 2772. Las loterías o rifas, cuando se permitan, serán regidas, las primeras, por las leyes especiales que las autoricen, y las segundas, por los reglamentos de policía. **215, 2645, 2653, 2773.**

Artículo 2773. (D. O. 23-XII-1974. V. después de 90 días).

Artículo 2773. El contrato celebrado entre los compradores de billetes y las loterías autorizadas en país extranjero, no será válido en el Distrito Federal a menos que la venta de esos billetes haya sido permitida por la autoridad correspondiente. **15, 1793, 2772.**

CAPÍTULO II

De la renta vitalicia

Artículo 2774. La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más per-

sonas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego. **1869, 1870, 1871, 2045, 2083, 2192 IV, 2356, 2448 H, 2689, 2720 IV y V, 2775, 2776, 2791.**

Artículo 2775. La renta vitalicia puede también constituirse a título puramente gratuito, sea por donación o por testamento. **1027, 1028, 1359, 1363, 1365, 1367, 1368 a 1463, 1468, 1483, 1837, 2332, 2339, 2341, 2356, 2774, 2778, 2785.**

Artículo 2776. El contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito, y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deban enajenarse con esa solemnidad. **103 bis, 149, 150, 249, 250, 1303, 1803, 1834, 2320, 2774.**

Artículo 2777. El contrato de renta vitalicia puede constituirse sobre la vida del que da el capital, sobre la del deudor o sobre la de un tercero. También puede constituirse a favor de aquella o de aquellas personas sobre cuya vida se otorga o a favor de otra u otras personas distintas. **1793, 2779, 2788, 2789, 2791.**

Artículo 2778. Aunque cuando la renta se constituya a favor de una persona que no ha puesto el capital, debe considerarse como una donación, no se sujeta a los preceptos que arreglan ese contrato, salvo los casos en que deba ser reducida por inoficiosa o anulada por incapacidad del que debe recibirla. **192, 432, 1463, 1469, 2332, 2348, 2356, 2357, 2358, 2359, 2375, 2383, 2775.**

Artículo 2779. El contrato de renta vitalicia es nulo si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento. **1463, 1497 I, 1793, 2224, 2225, 2346, 2777, 2780.**

Artículo 2780. También es nulo el contrato si la persona a cuyo favor se constituye la renta, muere dentro del plazo que en él se señale y que no podrá bajar de treinta días, contados desde el del otorgamiento. **1463, 1793, 2045, 2049, 2225, 2779.**

Artículo 2781. Aquél a cuyo favor se ha constituido la renta, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da o conserva las seguridades estipuladas para su ejecución. **1793, 1959 II, 2782.**

Artículo 2782. La sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista para demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta. **1949, 2089, 2781, 2783.**

Artículo 2783. El pensionista, en el caso del artículo anterior, sólo tiene derecho de ejecutar judicialmente al deudor, por el pago de las rentas vencidas, y para pedir el aseguramiento de las futuras. **1162, 1949, 2045, 2105, 2782, 2790.**

Artículo 2784. La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta, se pagará en proporción a los días que éste vivió; pero si debía pagarse por plazos anticipados, se pagará el importe total del plazo que durante la vida del rentista se hubiere comenzado a cumplir. **301 a 323, 1468.**

Artículo 2785. Solamente el que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no estará sujeta a embargo por derecho de un tercero. **1051, 2339, 2356, 2775, 2786, 2787.**

Artículo 2786. Lo dispuesto en el artículo anterior no comprende las contribuciones. **2785, 2964.**

Artículo 2787. Si la renta se ha constituido para alimentos, no podrá ser embargada sino en la parte que a juicio del juez exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir aquéllos, según las circunstancias de la persona. **288, 301, 308, 321, 1051, 1463, 2045, 2785, 2964.**

Artículo 2788. La renta vitalicia constituida sobre la vida del mismo pensionista, no se extingue sino con la muerte de éste. **1039, 2777, 2789.**

Artículo 2789. Si la renta se constituye sobre la vida de un tercero, no cesará con la muerte del pensionista, sino que se transmitirá a sus herederos, y sólo cesará con la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó. **1281, 2339, 2777, 2788.**

Artículo 2790. El pensionista sólo puede demandar las pensiones, justificando su supervivencia o la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta. **308, 1891, 2783.**

Artículo 2791. Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del acreedor o la de aquel sobre cuya vida había sido constituida, debe devolver el capital al que la constituyó o a sus herederos. **505, 506, 2774, 2777.**

CAPÍTULO III

De la compra de esperanza

Artículo 2792. Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados. **1793, 1826, 1836, 1837, 1838, 2224, 2268, 2309, 2333.**

Artículo 2793. Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanza, serán los que se determinan en el título de compra-venta. **1858, 2248, 2331.**

TÍTULO DECIMOTERCERO

De la fianza

CAPÍTULO I

De la fianza en general

Artículo 2794. La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace. **317, 436, 563, 1406, 1442, 1444, 1702, 1708, 1793, 2055, 2211, 2287, 2299, 2448, 2795, 2877.**

Artículo 2795. La fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso. **1837, 2549, 2794, 2805, 2806, 2850, 2851, 2855.**

Artículo 2796. La fianza puede constituirse no sólo en favor del deudor principal, sino en el del fiador, ya sea que uno u otro, en su respectivo caso, consienta en la garantía, ya sea que la ignore, ya sea que la contradiga. **2824, 2825, 2841, 2843, 2855, 2867.**

Artículo 2797. La fianza no puede existir sin una obligación válida.

Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad pueda ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado. **637, 1841, 2032, 2221, 2227, 2230, 2799, 2842, 2847, 2954.**

Artículo 2798. Puede también prestarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido; pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida. **1826, 2189, 2243, 2333, 2800, 2842, 2870.**

Artículo 2799. El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal. Si se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto. **1843, 1844, 1845, 2797, 2831.**

Artículo 2800. Puede también obligarse el fiador a pagar una cantidad en dinero, si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado. **1840, 1841, 2011, 2027, 2104, 2105, 2798.**

Artículo 2801. La responsabilidad de los herederos del fiador se rige por lo dispuesto en el artículo 1998. **1281, 1998, 1999, 2006.**

Artículo 2802. El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del juez del lugar, donde ésta obligación deba cumplirse. **436, 526, 529, 533, 563, 660, 2166, 2448 K, 2804.**

Artículo 2803. En las obligaciones a plazo o de prestación periódica, el acreedor podrá exigir fianza, aun cuando en el contrato no se haya constituido, si después

de celebrado, el deudor sufre menoscabo en sus bienes, o pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago. **29, 1406, 1793, 1959, 2085, 2166, 2204, 2287, 2300, 2306, 2310, 2804, 2805, 2836 II.**

Artículo 2804. Si el fiador viniere a estado de insolvencia, puede el acreedor pedir otro que reúna las cualidades exigidas por el artículo 2802. **533, 1959, 2166, 2287, 2802, 2803, 2805, 2873.**

Artículo 2805. El que debiendo dar o reemplazar el fiador, no lo presenta dentro del término que el juez le señale, a petición de parte legítima, queda obligado al pago inmediato de la deuda, aunque no se haya vencido el plazo de ésta. **1953, 1959 II y III, 2166, 2795, 2803, 2806, 2871, 2877, 2909.**

Artículo 2806. Si la fianza fuere para garantizar la administración de bienes, cesará ésta si aquélla no se da en el término convenido o señalado por la ley, o por el juez, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa. **434, 531, 602, 604, 614, 615, 660, 1708, 2795, 2805, 2850.**

Artículo 2807. Si la fianza importa garantía de cantidad que el deudor debe recibir, la suma se depositará mientras se dé la fianza. **2516.**

Artículo 2808. Las cartas de recomendación en que se asegure la probidad y solvencia de alguien, no constituyen fianza. **2809, 2810.**

Artículo 2809. Si las cartas de recomendación fuesen dadas de mala fe, afirmando falsamente la solvencia del recomendado, el que las suscriba será responsable del daño que sobreviniere a las personas a quienes se dirigen, por la insolvencia del recomendado. **1815, 2107, 2166, 2178, 2808, 2810, 2825.**

Artículo 2810. No tendrá lugar la responsabilidad del artículo anterior, si el que dio la carta probase que no fue su recomendación la que condujo a tratar con su recomendado. **1816, 1891, 2808, 2809.**

Artículo 2811. Quedan sujetas a las disposiciones de este título las fianzas otorgadas por individuos o compañías accidentalmente en favor de determinadas personas, siempre que no las extiendan en forma de póliza; que no las anuncien públicamente por la prensa o por cualquiera otro medio, y que no empleen agentes que las ofrezcan. **2892.**

CAPÍTULO II

De los efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor

Artículo 2812. El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, más no las que sean personales del deudor. **637, 1147, 2198, 2199, 2206, 2211, 2813, 2832, 2838, 2844, 2845, 2848.**

Artículo 2813. La renuncia voluntaria que hiciese el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones. **8, 1141, 1143, 1147, 1168 III, 1172, 2170, 2171, 2198, 2199, 2226, 2230, 2812.**

Artículo 2814. El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes. **2198, 2815, 2816, 2817 I, 2819, 2822, 2855.**

Artículo 2815. La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto. **2070, 2814, 2816, 2817, 2822, 2831, 2855, 2964.**

Artículo 2816. La excusión no tendrá lugar: **2814, 2815, 2836, 2855.**

I. Cuando el fiador renunció expresamente a ella; **6.**

II. En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor; **1891, 2166, 2818, 2965.**

III. Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República; **2839 V.**

IV. Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador; **2839 IV.**

V. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación. **2839 V.**

Artículo 2817. Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes: **2814, 2815, 2818, 2819, 2820, 2921.**

I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago; **2814, 2818, 2829 III.**

II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago;

III. Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión.

Artículo 2818. Si el deudor adquiere bienes después del requerimiento, o si se descubren los que hubiese ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido. **2413, 2816 II, 2817.**

Artículo 2819. El acreedor puede obligar al fiador a que haga la excusión en los bienes del deudor. **2814, 2817, 2820, 2821.**

Artículo 2820. Si el fiador, voluntariamente u obligado por el acreedor, hace por sí mismo la excusión y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación. **1953, 2805, 2817, 2819.**

Artículo 2821. El acreedor que, cumplidos los requisitos del artículo 2817, hubiere sido negligente en promover la excusión, queda responsable de los per-

juicios que pueda causar al fiador, y éste libre de la obligación hasta la cantidad a que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión. **2025, 2107, 2817, 2819, 2845.**

Artículo 2822. Cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador; más éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos. **2814, 2815, 2823.**

Artículo 2823. Si hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador. **8, 2124, 2128, 2822, 2834.**

Artículo 2824. El que fía al fiador goza del beneficio de excusión, tanto contra el fiador como contra el deudor principal. **2796, 2825, 2841, 2843, 2855.**

Artículo 2825. No fian a un fiador los testigos que declaren de ciencia cierta en favor de su idoneidad; pero, por analogía se les aplicará lo dispuesto en el artículo 2809. **2746, 2796, 2809, 2824.**

Artículo 2826. La transacción entre el acreedor y el deudor principal, aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor, aprovecha, pero no perjudica al deudor principal. **2831, 2842, 2944, 2952.**

Artículo 2827. Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquélla, no habiendo convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que se defiendan juntamente, y en la proporción debida estén a las resultas del juicio. **1792, 1988, 2009, 2078, 2211, 2611, 2837, 2840, 2844.**

CAPÍTULO III

De los efectos de la fianza entre el fiador y el deudor

Artículo 2828. El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó, sino en cuanto hubiere beneficiado el pago al deudor. **687, 1882, 1903, 1905, 2025, 2065, 2067, 2068, 2070, 2071, 2075, 2829, 2830.**

Artículo 2829. El fiador que paga por el deudor, debe ser indemnizado por éste: **2828, 2830, 2831.**

I. De la deuda principal;

II. De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor; **2107, 2117, 2297.**

III. De los gastos que haya hecho desde que dio noticia al deudor de haber sido requerido de pago; **2413, 2817 I y III, 2818.**

IV. De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor. **2107.**

Artículo 2830. El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor. **2058 II, 2828, 2829, 2845.**

Artículo 2831. Si el fiador hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado. **2070, 2140 VI, 2799, 2815, 2826, 2829, 2944.**

Artículo 2832. Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago. **1147, 2065, 2067, 2070, 2812, 2833, 2834, 2835.**

Artículo 2833. Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquél, sino sólo contra el acreedor. **1883, 1890, 1892, 2067, 2070, 2832, 2834.**

Artículo 2834. Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas. **2067, 2070, 2823, 2832, 2833, 2837.**

Artículo 2835. Si la deuda fuere a plazo o bajo condición, y el fiador la pagare antes de que aquél o ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible. **1957, 2190, 2832.**

Artículo 2836. El fiador puede, aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo releve de la fianza: **2816.**

I. Si fue demandado judicialmente por el pago;

II. Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente; **188, 2166, 2803, 2966, 2968.**

III. Si pretende ausentarse de la República;

IV. Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado, y éste ha transcurrido;

V. Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo. **2190, 2848.**

CAPÍTULO IV

De los efectos de la fianza entre los cofiadores

Artículo 2837. Cuando son dos o más los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, el que de ellos la haya pagado podrá reclamar de cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer.

Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción.

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en este artículo, es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso. **1782, 1989, 1999, 2166, 2827, 2834, 2838, 2839 III, 2840, 2841, 2844, 2966, 2968.**

Artículo 2838. En el caso del artículo anterior, podrán los cofiadores oponer al que pagó las mismas excepciones que habrían correspondido al deudor principal contra el acreedor y que no fueren puramente personales del mismo deudor o del fiador que hizo el pago. **1147, 2812, 2837, 2966, 2968.**

Artículo 2839. El beneficio de división no tiene lugar entre los fiadores:

I. Cuando se renuncia expresamente; **6.**

II. Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor;

III. Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes, en cuyo caso se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos 2o. y 3o. del artículo 2837; **2837, 2966, 2968.**

IV. En el caso de la fracción IV del artículo 2816; **2816 IV.**

V. Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados para el deudor en las fracciones III y V del mencionado artículo 2816. **2816 III y V.**

Artículo 2840. El fiador que pide el beneficio de división sólo responde por la parte del fiador o fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior a la petición; y ni aun por esa misma insolvencia, si el acreedor voluntariamente hace el cobro a prorrata sin que el fiador lo reclame. **1414 V, 2061, 2093, 2166, 2827, 2837, 2841, 2844, 2966, 2968, 2977, 2998.**

Artículo 2841. El que fia al fiador, en el caso de insolvencia de éste, es responsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado. **2166, 2796, 2824, 2825, 2837, 2840, 2855, 2966, 2968.**

CAPÍTULO V

De la extinción de la fianza

Artículo 2842. La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones. **1442, 1444, 2055, 2194, 2198, 2199, 2206, 2210, 2220, 2221, 2797, 2826, 2843, 2846, 2847, 2891, 2927, 2934.**

Artículo 2843. Si la obligación del deudor y la del fiador se confunden, por que uno herede al otro, no se extingue la obligación del que fió al fiador. **1442, 2206, 2207, 2208, 2796, 2824, 2842.**

Artículo 2844. La liberación hecha por el acreedor a uno de los fiadores, sin el consentimiento de los otros, aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador a quien se ha otorgado. **1442, 1992, 2211, 2223, 2812, 2827, 2837, 2840.**

Artículo 2845. Los fiadores, aun cuando sean solidarios, quedan libres de su obligación, si por culpa o negligencia del acreedor no pueden subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas del mismo acreedor. **1999, 2025, 2032, 2058, 2211, 2233, 2812, 2821, 2830.**

Artículo 2846. La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza. **614, 615, 2221, 2488, 2812, 2842, 2928.**

Artículo 2847. La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones. **1992, 2008, 2078, 2206, 2209, 2210, 2211, 2842.**

Artículo 2848. El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor. **1954, 1955, 2079, 2104, 2105, 2836 V, 2849.**

Artículo 2849. Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación. **1954, 1955, 2080, 2104, 2105, 2190, 2848.**

CAPÍTULO VI

De la fianza legal o judicial

Artículo 2850. El fiador que haya de darse por disposición de la ley o de providencia judicial, excepto cuando el fiador sea una institución de crédito, debe tener bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga.

Cuando la fianza sea para garantizar el cumplimiento de una obligación cuya cuantía no exceda de mil pesos no se exigirá que el fiador tenga bienes raíces.

La fianza puede substituirse con prenda o hipoteca. **434, 519 II, 526, 614, 660, 681, 686, 1006 II, 1043, 1047, 1708, 2795, 2802, 2806, 2851, 2893, 2931.**

Artículo 2851. Para otorgar una fianza legal o judicial por más de mil pesos, se presentará un certificado expedido por el encargado del Registro Público, a fin de demostrar que el fiador tiene bienes raíces suficientes para responder del cumplimiento de la obligación que garantice. **533, 2166, 2448 K, 2795, 2850, 3001, 3003 III.**

Artículo 2852. (D. O. 3-I-1979. V. según artículo 3 de este Código).

Artículo 2852. La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador, se haga una anotación preventiva relativa al otorgamiento de la fianza. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que haga la cancelación de la anotación preventiva.

La falta de avisos hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine. **2853, 2854, 2993 IX, 3003 IV, 3007, 3018, 3030, 3036, 3042 I, 3043 VI.**

Artículo 2853. (D. O. 3-I-1979. V. según artículo 3 de este Código).

Artículo 2853. En los certificados de gravamen que expida el Registro Público se harán figurar las anotaciones preventivas de que habla el artículo anterior. **2852, 3001, 3003 IV.**

Artículo 2854. Si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto en el artículo 2852, y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta. **533, 2163, 2166, 2852.**

Artículo 2855. El fiador legal o judicial no puede pedir la excusión de los bienes del deudor principal; ni los que fian a esos fiadores, pueden pedir la excusión de éstos, así como tampoco la del deudor. **602, 604, 2795, 2796, 2814, 2815, 1816, 2824, 2841, 2842.**

TÍTULO DECIMOCUARTO

De la prenda

Artículo 2856. La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. **13, 317, 749, 752, 791, 809, 830, 980, 1057, 1441, 1443, 1444, 1708, 2212, 2354, 2534, 2579, 2669, 2712 II, 2850, 2893, 2960, 2969, 2974, 2981, 2984.**

Artículo 2857. También pueden darse en prenda los frutos pendientes de los bienes raíces que deben ser recogidos en tiempo determinado. Para que ésta prenda

surta sus efectos contra tercero necesitará inscribirse en el Registro Público a que corresponda la finca respectiva.

El que dé los frutos en prenda se considerará como depositario de ellos, salvo convenio contrario. **750, 751, 887, 2516, 2859, 3007, 3042 I y IV, 3069 III, 3070, 3074.**

Artículo 2858. Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente. **791, 2284, 2859.**

Artículo 2859. Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley. En estos dos últimos casos para que el contrato de prenda produzca efecto contra tercero, debe inscribirse en el Registro Público.

El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes. **519, 791, 809, 2284, 2516, 2857, 2858, 2861, 2857, 2858, 2861, 2873 III, 2877, 2878, 2880, 2984, 3007, 3009.**

Artículo 2860. El contrato de prenda debe constar por escrito. Si se otorga en documento privado, se formarán dos ejemplares, uno para cada contratante.

No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta la certeza de la fecha por el registro, escritura pública o de alguna otra manera fehaciente. **1415, 1793, 1803, 1834, 2034, 2310, 2330, 2694, 2720, 2740, 2861, 2915, 2977, 3005, 3007, 3009, 3013.**

Artículo 2861. Cuando la cosa dada en prenda sea un título de crédito que legalmente deba constar en el Registro Público, no surtirá efecto contra tercero el derecho de prenda, sino desde que se inscriba en el Registro. **2034, 2076, 2859, 2860, 2862, 2863, 2864, 3007, 3042 IV.**

Artículo 2862. A voluntad de los interesados podrá suplirse la entrega del título al acreedor, con el depósito de aquél en una institución de crédito. **519, 2518, 2859, 2861, 1863, 2864, 2877.**

Artículo 2863. Si llega el caso de que los títulos dados en prenda sean amortizados por quien los haya emitido, podrá el deudor, salvo pacto en contrario, substituirlos con otros de igual valor. **2861, 2862, 2864.**

Artículo 2864. El acreedor a quien se haya dado en prenda un título de crédito, no tiene derecho, aun cuando se venza el plazo del crédito empeñado, para cobrarle ni para recibir su importe, aun cuando voluntariamente se le ofrezca por el que lo debe; pero podrá en ambos casos exigir que el importe del crédito se deposite. **754, 763, 2029, 2076, 2518, 2861, 2862, 2863, 2865.**

Artículo 2865. Si el objeto dado en prenda fuese un crédito o acciones que no sean al portador o negociables por endoso, para que la prenda quede legalmente constituida, debe ser notificado el deudor del crédito dado en prenda. **2036, 2076, 2864, 2866.**

Artículo 2866. Siempre que la prenda fuere un crédito, el acreedor que tuviere en su poder el título, estará obligado a hacer todo lo que sea necesario para que no se altere o menoscabe el derecho que aquél representa. **2518, 2865.**

Artículo 2867. Se puede constituir prenda para garantizar una deuda, aun sin consentimiento del deudor. **2067, 2068, 2796, 2828.**

Artículo 2868. Nadie puede dar en prenda las cosas ajenas sin estar autorizado por su dueño. **1432, 1433, 1434, 1435, 1438, 1439, 1713, 1714, 2055, 2087, 2270.**

Artículo 2869. Si se prueba debidamente que el dueño prestó su cosa a otro con el objeto de que éste la empeñara, valdrá la prenda como si la hubiere constituido el mismo dueño. **1413, 2221, 2868, 2904.**

Artículo 2870. Puede darse prenda para garantir obligaciones futuras, pero en este caso no puede venderse ni adjudicarse la cosa empeñada, sin que se pruebe que la obligación principal fue legalmente exigible. **1826, 1891, 2162, 2190, 2333, 2798, 2916, 2921.**

Artículo 2871. Si alguno hubiere prometido dar cierta cosa en prenda y no la hubiere entregado, sea con culpa suya o sin ella, el acreedor puede pedir que se le entregue la cosa, que se dé por vencido el plazo de la obligación o que ésta se rescinda. **1949, 1959 II, 2243.**

Artículo 2872. En el caso del artículo anterior, el acreedor no podrá pedir que se le entregue la cosa, si ha pasado a poder de un tercero en virtud de cualquier título legal. **2243, 2871, 2879, 3009.**

Artículo 2873. El acreedor adquiere por el empeño:

I. El derecho de ser pagado de su deuda con el precio de la cosa empeñada, con la preferencia que establece el artículo 2981; **2879, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885.**

II. El derecho de recobrar la prenda de cualquier detentador, sin exceptuar al mismo deudor; **2874, 2894.**

III. El derecho de ser indemnizado de los gastos necesarios y útiles que hiciere para conservar la cosa empeñada, a no ser que use de ella por convenio; **2859.**

IV. El de exigir del deudor otra prenda o el pago de la deuda aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde o se deteriora sin su culpa. **534, 1959 III, 2025, 2166, 2804, 2875.**

Artículo 2874. Si el acreedor es turbado en la posesión de la prenda, debe avisarlo al dueño para que la defienda; si el deudor no cumpliere con esta obligación, será responsable de todos los daños y perjuicios. **792, 2107, 2873 II, 2875.**

Artículo 2875. Si perdida la prenda el deudor ofreciere otra o alguna caución, queda al arbitrio del acreedor aceptarlas o rescindir el contrato. **1797, 1949, 1959, 2874.**

Artículo 2876. El acreedor está obligado: **1897.**

I. A conservar la cosa empeñada como si fuera propia, y a responder de los deterioros y perjuicios que sufra por su culpa o negligencia; **2025, 2107, 2502.**

II. A restituir la prenda luego que estén pagados íntegramente la deuda, sus intereses y los gastos de conservación de la cosa, si se han estipulado los primeros y hecho los segundos. **2078, 2880.**

Artículo 2877. Si el acreedor abusa de la cosa empeñada, el deudor puede exigir que ésta se deposite o que aquél dé fianza de restituirla en el estado en que la recibió. **1797, 2516, 2805, 2859, 2862, 2878.**

Artículo 2878. El acreedor abusa de la cosa empeñada, cuando usa de ella sin estar autorizado por convenio, o cuando estándolo, la deteriora o aplica a objeto diverso de aquel a que está destinada. **1792, 1797, 2859, 2877.**

Artículo 2879. Si el deudor enajenare la cosa empeñada o concediere su uso o posesión, el adquirente no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación garantizada, con los intereses y gastos en sus respectivos casos. **2872, 2873 I.**

Artículo 2880. Los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor; mas si por convenio los percibe el acreedor, su importe se imputará primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital. **887, 2092, 2093, 2094, 2859, 2876 II, 2888.**

Artículo 2881. Si el deudor no paga en el plazo estipulado y no habiéndolo, cuando tenga obligación de hacerlo conforme al artículo 2080, el acreedor podrá pedir y el juez decretará la venta en pública almoneda de la cosa empeñada, previa citación del deudor o del que hubiere constituido la prenda. **2080, 2323, 2324, 2325, 2873 I, 2882, 2883, 2884, 2885.**

Artículo 2882. La cosa se adjudicará al acreedor en las dos terceras partes de la postura legal, si no pudiere venderse en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. **1637, 1785, 2162, 2873 I, 2881, 2883, 2884, 2885, 2916.**

Artículo 2883. El deudor, sin embargo, puede convenir con el acreedor en que éste se quede con la prenda en el precio que se le fije al vencimiento de la deuda, pero no al tiempo de celebrarse el contrato. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero. **1949, 2163, 2323, 2873 I, 2881, 2882, 2884, 2855, 2887, 2916.**

Artículo 2884. Puede por convenio expreso venderse la prenda extrajudicialmente. **1792, 2873 I, 2881, 2882, 2883, 2885.**

Artículo 2885. En cualquiera de los casos mencionados en los tres artículos anteriores, podrá el deudor hacer suspender la enajenación de la prenda, pagando dentro de las veinticuatro horas, contadas desde la suspensión. **2323, 2873 I, 2881, 2882, 2883, 2884.**

Artículo 2886. Si el producto de la venta excede a la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte. **2887, 2964, 2983.**

Artículo 2887. Es nula toda cláusula que autoriza al acreedor a apropiarse la prenda, aunque ésta sea de menor valor que la deuda, o a disponer de ella fuera de la manera establecida en los artículos que preceden. Es igualmente nula la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa dada en prenda. **2225, 2883, 2886.**

Artículo 2888. El derecho que da la prenda al acreedor se extiende a todos los accesorios de la cosa, y a todos los aumentos de ella. **2032, 2880.**

Artículo 2889. El acreedor no responde por la evicción de la prenda vendida, a no ser que intervenga dolo de su parte o que se hubiere sujetado a aquella responsabilidad expresamente. **1815, 2106, 2119, 2122, 2351.**

Artículo 2890. El derecho y la obligación que resultan de la prenda son indivisibles, salvo el caso en que haya estipulación en contrario; sin embargo, cuando el deudor esté facultado para hacer pagos parciales y se hayan dado en prenda varios objetos, o uno que sea cómodamente divisible, ésta se irá reduciendo proporcionalmente a los pagos hechos, con tal que los derechos del acreedor siempre queden eficazmente garantizados. **2003, 2310, 2911.**

Artículo 2891. Extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda. **1441, 1444, 2055, 2062, 2102, 2194, 2210, 2212, 2220, 2842, 2927, 2934.**

Artículo 2892. Respecto de los montes de piedad, que con autorización legal prestan dinero sobre prenda, se observarán las leyes y reglamentos que les conciernen, y supletoriamente las disposiciones de este título. **2811.**

TÍTULO DECIMOQUINTO

De la hipoteca

CAPÍTULO I

De la hipoteca en general

Artículo 2893. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. **13, 317, 557, 830, 980, 1057, 1441, 1443, 1444, 1483, 1708, 2354, 2712 II, 2850, 2856, 2966, 2969, 2973, 2981, 2982, 3051, 3061 IV.**

Artículo 2894. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero. **1004, 1065, 2032, 2273, 2325, 2873 II, 2895, 2903, 2904, 2906, 2919.**

Artículo 2895. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. **1825, 2894, 2896, 2902, 2903, 2906, 2912, 2919.**

Artículo 2896. La hipoteca se extiende aunque no se exprese: **895, 900, 2895, 2897.**

I. A las accesiones naturales del bien hipotecado; **886, 908, 910, 914, 2888.**

II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados; **815, 817, 818, 819, 906 II, 2133, 2423, 2424.**

III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos; **750, 751, 2898 II.**

IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados. **750 I, 895, 900, 2899.**

Artículo 2897. Salvo pacto en contrario, la hipoteca no comprenderá: **887, 2896.**

I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito; **890, 2898 I.**

II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada. **893, 2898 I.**

Artículo 2898. No se podrán hipotecar:

I. Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca; **750 II, 887, 2897 I y II.**

II. Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios; **750, 751, 2896 III.**

III. Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante; **1057, 1058, 1064, 2028.**

IV. El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes; **217, 319, 430 a 434, 1002, 1320, 2900.**

V. El uso y la habitación; **1049, 1050, 1051.**

VI. Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el Título Constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito. **2179, 2042, 2077, 2272, 2592 III.**

Artículo 2899. La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende la área. **895, 900, 2896 IV.**

Artículo 2900. Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado. **429, 750, 980, 1002, 1038 IV, 2206, 2898 IV, 2902, 2903.**

Artículo 2901. Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos a hipotecar, salvo en todo caso los derechos de prelación que establece este Código. El pacto de no volver a hipotecar es nulo. **2028, 2225, 2301, 2982, 3016, 3020, 3061 IV.**

Artículo 2902. El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponde en la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda. **584, 797, 938, 950, 977, 1143, 1669, 2279, 2403, 2895, 2900, 2913, 2920.**

Artículo 2903. La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los daños y perjuicios. Si el derecho hipotecado fuere el de usufructo y éste concluyere por voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en el que el usufructo hubiera concluido, al no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin. **519, 520, 750 XII, 980, 995, 1002, 1038, 1048, 1959, 2166, 2493, 2894, 2895, 2900, 2906, 2907, 2908.**

Artículo 2904. La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor. **1443, 1713, 1714, 2055, 2087, 2220, 2221, 2222, 2868, 2869, 2894, 2920.**

Artículo 2905. El propietario cuyo derecho sea condicional o de cualquiera otra manera limitado, deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, si la conoce. **1793, 1938, 1950, 2310, 2311, 2363, 2921, 2922, 2923, 3010, 3061 IV.**

Artículo 2906. Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados. **436, 561, 643, 646, 647, 727, 749, 768, 770, 794, 1051, 1110, 1141, 1719, 2269, 2270, 2271, 2894, 2895, 2903, 2964.**

Artículo 2907. Si el inmueble hipotecado se hiciera, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal. **534, 1959, 2025, 2166, 2903, 2908, 2909, 2910, 2933, 2938, 2983.**

Artículo 2908. En el caso del artículo anterior, se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal. **534, 1959, 2166, 2903, 2907, 2909, 2910, 2933, 2938, 2983.**

Artículo 2909. Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales. **1959, 2166, 2805, 2907, 2908, 2941, 2983.**

Artículo 2910. Si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere, podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial. **1176, 1953, 2111, 2190, 2325, 2435, 2440, 2907, 2908, 2941 I, IV y V.**

Artículo 2911. La hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantida, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido, pero sin perjuicio de lo que disponen los artículos siguientes. **2191, 2890, 2912, 2917.**

Artículo 2912. Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte de crédito que garantiza. **1443, 2261, 2363, 2895, 2911, 2913, 2919, 2933, 2988, 3034, 3038 a 3041, 3061 IV.**

Artículo 2913. Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos. **977, 2273, 2902, 2911, 2912, 3034, 3039 a 3041, 3061 IV.**

Artículo 2914. Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento, por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana. **1953, 2080, 2238, 2398, 2483 I y III, 2927.**

Artículo 2915. La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses, y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público. **1159, 1343, 1415, 2057, 1792, 2235, 2394, 2694, 2720, 2859, 2882, 2883, 2884, 2885, 2929, 2985 IV, 3007, 3009, 3042 IV, 3061 IV.**

Artículo 2916. El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero. **950, 1637, 1706 VI, 1792, 1795, 1949, 2058 IV, 2162, 2870, 2882, 2883, 2918, 2961.**

Artículo 2917. (D. O. 23-II-1946. V. después de 30 días). (Ley Notariado). Nota 1.

Artículo 2917. (D. O. 30-XII-1966. V. después de 3 días). Nota 2.

Artículo 2917. (D. O. 29-VI-1976. V. después de 15 días). Nota 3.

Artículo 2917. Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Departamento del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 730, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo del artículo 2317. **727, 730, 731 V, 732, 1051, 1803, 1834, 2317, 2320, 2555 III, 2926, 2964, 3005, 3042 I y II, 3061 IV.**

Artículo 2918. La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito. **1158, 1159, 1176, 1652, 1793, 2927, 2934, 2941 VII, 3033 II, 3038, 3051.**

Artículo 2919. La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria. **1792, 2894, 2895, 2912, 2922, 2931, 2940, 3007, 3009, 3013, 3015, 3016, 3042 I, 3061 IV.**

CAPÍTULO II

De la hipoteca voluntaria

Artículo 2920. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen. **2902, 2904, 2919.**

Artículo 2921. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse. **5, 1826, 1939, 1940, 1948, 2216, 2870, 2905, 2922, 2923, 2924, 3007, 3009, 3013, 3015, 3042 I, 3061 IV.**

Artículo 2922. Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición. **1940, 1941, 1949, 1950, 2057, 2184, 2310, 2905, 2919, 2921, 2923, 2924, 2940, 3007, 3042 I, 3061 II y IV.**

Artículo 2923. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumplan las condiciones de que tratan los dos artículos anteriores, deberán los interesados pedir que se haga constar así, por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida. **1826, 1949, 1950, 2905, 2921, 2922, 2924, 2925, 3001, 3007, 3009, 3030.**

Artículo 2924. Para hacer constar en el registro el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos que preceden, o la existencia de las obligaciones futuras, presentará cualquiera de los interesados al registrador la copia del documento público que así lo acredite y, en su defecto, una solicitud formulada por ambas partes, pidiendo que se extienda la nota marginal y expresando claramente los hechos que deben dar lugar a ella.

Si alguno de los interesados se niega a firmar dicha solicitud, acudirá el otro a la autoridad judicial para que, previo el procedimiento correspondiente, dicte la resolución que proceda. **1826, 1938, 1939, 1940, 2921, 2922, 2923, 2925, 3005, 3007, 3009, 3018.**

Artículo 2925. Todo hecho o convenio entre las partes, que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos. **2919, 2923, 2924, 2930, 3007, 3008.**

Artículo 2926. (D.O.-24-V-1996-V. Al día siguiente).

Artículo 2926. El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro.

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito.

Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarios, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán los derechos y acciones derivados de ésta. **1834, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2036, 2321, 2917, 3038 a 3041.**

Artículo 2927. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal. **2080, 2220, 2842, 2891, 2914, 2918, 2928, 2934, 2941 II y VII, 3061 IV.**

Artículo 2928. Cuando se prorrogue el plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, ésta se entenderá prorrogada por el mismo término, a no ser que expresamente se asigne menor tiempo a la prórroga de la hipoteca. **2220, 2221, 2846, 2927, 2929, 2930, 2934, 2943, 2982, 3061 IV.**

Artículo 2929. Si antes de que expire el plazo se prorrogare por primera vez, durante la prórroga y el término señalado para la prescripción, la hipoteca conservará la prelación que le corresponda desde su origen. **2915, 2928, 2930, 2981, 2982, 3013, 3015.**

Artículo 2930. La hipoteca prorrogada segunda o más veces, sólo conservará la preferencia derivada del registro de su constitución por el tiempo a que se refiere el artículo anterior; por el demás tiempo, o sea el de la segunda o ulterior prórroga, sólo tendrá la prelación que le corresponda por la fecha del último registro.

Lo mismo se observará en el caso de que el acreedor conceda un nuevo plazo para que se le pague su crédito. **2925, 2928, 2929, 2943, 2982, 3013, 3015.**

CAPÍTULO III

De la hipoteca necesaria

Artículo 2931. Llámese necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores. **317, 318, 434, 519 I, 660, 685 a 692, 1707, 1708, 2850, 2919, 2935.**

Artículo 2932. La constitución de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado. **2934.**

Artículo 2933. Si para la constitución de alguna hipoteca necesaria se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2912, decidirá la autoridad judicial, previo dictamen de peritos.

Del mismo modo decidirá el Juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca necesaria. **533, 534, 2166, 2907, 2908, 2912.**

Artículo 2934. La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza. **2842, 2891, 2918, 2927, 2928, 2932, 2941 II, 3061 IV.**

Artículo 2935. Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos: **1787, 1931, 2939.**

I. El coheredero o partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido; **942, 979, 1407, 1708.**

II. Los descendientes de cuyos bienes fueron meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquéllos; teniendo en cuenta lo que dispone la fracción III del artículo 520; **292, 293, 298, 434, 520 III, 2936 I y II, 2937, 2939, 2995 I.**

III. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren; **318, 519 I, 2936 II y III, 2937, 2939, 2995 I.**

IV. Los legatarios, por el importe de sus legados, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador; **1406, 1407, 1702, 1708, 2939, 2995 I.**

V. El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos. **2995 II.**

Artículo 2936. La constitución de la hipoteca en los casos a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, puede ser pedida: **2938.**

I. En el caso de bienes de que fueron meros administradores los padres, por los herederos legítimos del menor; **293, 298, 300, 2935 II.**

II. En el caso de bienes que administren los tutores, por los herederos legítimos y por el curador del incapacitado, así como por el Consejo Local de Tutelas; **293, 298, 300, 519 I, 631, 2935 III.**

III. Por el Ministerio Público, si no la pidieren las personas enumeradas en las fracciones anteriores. **2935 II y III.**

Artículo 2937. La constitución de la hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados, se regirá por las disposiciones contenidas en el título VIII, capítulo II; título IX, capítulo IX, y título XI, capítulos I y III del libro primero. **55, 163, 164, 165, 168, 169, 228, 267 XV, 292, 293, 298, 309, 310, 413, 421, 436, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 660, 687, 724, 725, 741, 761, 857, 1050, 1054, 1933, 2749, 2935 II y III.**

Artículo 2938. Los que tienen derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficientes para garantizar el crédito; en ambos casos resolverá el Juez. **529, 533, 534, 2166, 2907, 2908, 2933, 2936.**

Artículo 2939. Si el responsable de la hipoteca designada en las fracciones II, III y IV del artículo 2935 no tuviere inmuebles, no gozará el acreedor más que del privilegio mencionado en el artículo 2995, fracción I, salvo lo dispuesto en el capítulo IX del título IX del libro primero. **519 a 534, 2935 II, III y IV, 2995 I.**

CAPÍTULO IV

De la extinción de las hipotecas

Artículo 2940. La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción. **2184, 2919, 2922, 3007, 3009, 3028, 3038, 3039.**

Artículo 2941. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca: **2055, 2909.**

I. Cuando se extinga el bien hipotecado; **2910.**

II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía; **604, 616, 1444, 2220, 2925, 2934.**

III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado; **1949.**

IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910; **580, 728 VII, 735 II, 741 IV, 831, 832, 836, 1043, 2410, 2483 VII, 2496, 2910, 2927.**

V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325; **2325, 2910.**

VI. Por la remisión expresa del acreedor; **1441, 2210.**

VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria. **616, 1159, 2918, 3028.**

Artículo 2942. La hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá si el pago queda sin efecto, ya sea porque la cosa dada en pago se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de la evicción. **2017, 2021, 2057, 2095, 2096, 2206, 2219, 2943, 2974, 3013, 3015.**

Artículo 2943. En los casos del artículo anterior, si el registro hubiere sido ya cancelado, revivirá solamente desde la fecha de la nueva inscripción; quedando siempre a salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor, de los daños y perjuicios que se le hayan seguido. **2095, 2096, 2107, 2928, 2929, 2930, 2942, 2959, 2982, 3013, 3015.**

TÍTULO DECIMOSEXTO

De las transacciones

Artículo 2944. La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura. **1720, 1793, 1826, 1836, 1837, 1838, 2140 VI, 2213, 2333, 2587 II, 2771, 2826, 2831, 2945, 2968.**

Artículo 2945. La transacción que previene controversias futuras, debe constar por escrito si el interés pasa de doscientos pesos. **1834, 2343, 2944.**

Artículo 2946. Los ascendientes y los tutores no pueden transigir en nombre de las personas que tienen bajo su potestad o bajo su guarda, a no ser que la transacción sea necesaria o útil para los intereses de los incapacitados y previa autorización judicial. **436, 537 VI, 566, 568.**

Artículo 2947. Se puede transigir sobre la acción civil proveniente de un delito, pero no por eso se extingue la acción pública para la imposición de la pena, ni se da por probado el delito. **2950 II.**

Artículo 2948. No se puede transigir sobre el estado civil de las personas ni sobre la validez del matrimonio. **254, 338, 566, 567, 568, 1720, 2949.**

Artículo 2949. Es válida la transacción sobre los derechos pecuniarios que de la declaración del estado civil pudieran deducirse a favor de una persona; pero la transacción, en tal caso, no importa la adquisición del estado. **338, 339, 2948.**

Artículo 2950. Será nula la transacción que verse: **8, 427.**

I. Sobre delito, dolo y culpa futuros; **1815, 1822, 2106.**

- II. Sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros; **2106, 2947.**
- III. Sobre sucesión futura; **689, 1291, 1665, 2224.**
- IV. Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay; **1295.**
- V. Sobre el derecho de recibir alimentos. **301 a 323, 427, 1372, 2951.**

Artículo 2951. Podrá haber transacción sobre las cantidades que ya sean debidas por alimentos. **287, 321, 427, 1163, 1372, 2950 V.**

Artículo 2952. El fiador sólo queda obligado por la transacción cuando consiente en ella. **1803, 2826.**

Artículo 2953. La transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquella en los casos autorizados por la ley. **259, 1788, 1796, 2225, 2954, 2956, 2957, 2958, 2963.**

Artículo 2954. Puede anularse la transacción cuando se hace en razón de un título nulo, a no ser que las partes hayan tratado expresamente de la nulidad. **2206, 2218, 2219, 2797, 2953, 2955.**

Artículo 2955. Cuando las partes están instruidas de la nulidad del título o la disputa es sobre esa misma nulidad, pueden transigir válidamente, siempre que los derechos a que se refiere el título sean renunciables. **6, 2954, 2957.**

Artículo 2956. La transacción celebrada teniéndose en cuenta documentos que después han resultado falsos por sentencia judicial, es nula. **2357, 2953.**

Artículo 2957. El descubrimiento de nuevos títulos o documentos, no es causa para anular o rescindir la transacción, si no ha habido mala fe. **1815, 2953, 2954, 2955, 2956, 2958, 2960.**

Artículo 2958. Es nula la transacción sobre cualquier negocio que éste decidido judicialmente por sentencia irrevocable, ignorada por los interesados. **2953, 2957, 2960.**

Artículo 2959. En las transacciones sólo hay lugar a la evicción cuando en virtud de ella da una de las partes a la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa y que, conforme a derecho, pierde el que la recibió. **2119, 2138, 2144, 2957, 2958, 2959, 2963.**

Artículo 2960. Cuando la cosa dada tiene vicios o gravámenes ignorados del que la recibió, ha lugar a pedir la diferencia que resulte del vicio o gravamen, en los mismos términos que respecto de la cosa vendida. **950, 976, 979, 1637, 1706 VI, 1785, 2119, 2351, 2882, 2916, 2958.**

Artículo 2961. Por la transacción no se transmiten sino que se declaran o reconocen los derechos que son el objeto de las diferencias sobre que ella recae.

La declaración o reconocimiento de esos derechos no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, ni importa un título propio en que fundar la prescripción. **2351, 2882, 2916.**

Artículo 2962. Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles a menos que otra cosa convengan las partes. **1851, 2003.**

Artículo 2963. No podrá intentarse demanda contra el valor o subsistencia de una transacción, sin que previamente se haya asegurado la devolución de todo lo recibido, a virtud del convenio que se quiera impugnar. **1792, 1817, 2059, 2239, 2241, 2953.**