

TÍTULO SEXTO

DE LA INEXISTENCIA Y DE LA NULIDAD

- 2,224** El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.
- Del acto jurídico inexistente**
79, 98 F II, 1160, 1794 Fs. I, II, 1824, 1825, 1827, 1828, 1857, 1943, 2226, 2228, 2953
- 2,225** La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.
- Ilícitud en el objeto, fin o condición**
8, 190, 1292, 1795 F III, 1817, 1824, 1828, 1830-1834, 1857, 1895, 1943, 1944, 2106, 2122, 2182, 2183, 2267, 2270, 2282, 2301, 2302, 2311, 2347, 2358, 2397, 2483 F III, 2537, 2692, 2696, 2710, 2779-2780
- 2,226** La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.
- Absoluta**
8, 198, 253, 773, 1160, 1327, 1328, 1724, 1895, 2183, 2184, 2224, 2225, 2227, 2239, 2241, 2765
- 2,227** La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.
- Relativa**
17, 198, 245, 2164, 2182, 2183, 2218, 2226, 2228, 2282, 2397, 2483 F III, 2779, 2953
- 2,228** La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión, y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.
- Por falta de forma**
190, 424, 450, 563, 635, 1795 Fs. I, II, 1812, 1813, 1815-1818, 1820, 1832-1834, 1843, 2224, 2225, 2227, 2229, 2230-2234, 2236, 2237, 2244, 2246, 2270, 2273, 2282, 2316, 2320, 2343-2345, 2392, 2483 F III, 2520, 2557, 2583, 2696, 2757
- 2,229** La acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados.
- Acción y excepción / A quién compete**
1796, 1832, 1834, 2228, 2231, 2232, 2316, 2558, 2691
- 2,230** La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.
- Por error, dolo, violencia, lesión o incapacidad**
17, 424, 450, 563, 635, 637, 639, 640, 1794, 1795 F I, 1797, 1799, 1812, 1813, 1815, 1816, 1818, 1843, 2163, 2175, 2218, 2228, 2483 F III, 2558, 2797

Confirmación

1795 F IV. 1832-1834. 2228, 2229,
2232, 2557, 2583

2,231 La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida.

Exigencia del acto conforme a derecho

13 F IV, 1491, 1796, 1795 F IV,
1832-1834. 2228, 2229, 2231, 2246,
2316. 2320. 2557, 2558, 2691

2,232 Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

Cese del vicio o motivo

635. 636. 1793. 1794. 1795 F I, 1818,
1823. 2228. 2230, 2236. 2237

2,233 Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación.

Ratificación tácita

1823. 1991, 2062. 2174, 2213, 2214,
2220, 2235, 2768

2,234 El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación, o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

Retroactividad

1823, 1906, 2224, 2226, 2231, 2233,
2234, 3007, 3009

2,235 La confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo; pero ese efecto retroactivo no perjudicará a los derechos de tercero.

Acción de nulidad / Prescripción

450, 638, 1158, 1794, 1795 Fs. I, II,
1799, 1813, 2228. 2230, 2233, 2519,
2778

2,236 La acción de nulidad fundada en incapacidad o en error, puede intentarse en los plazos establecidos en el artículo 638. Si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días, contados desde que el error fue conocido.

Por violencia / Prescripción

156 F VII. 245, 1135, 1142, 1158, 1167,
1168, 1795 F II, 1818. 1819, 2228, 2233

2,237 La acción para pedir la nulidad de un contrato hecho por violencia, prescribe a los seis meses contados desde que cese ese vicio del consentimiento.

Acto viciado en parte

50, 574. 1502 F VI. 1790, 1841, 2239,
2914

2,238 El acto jurídico viciado de nulidad en parte, no es totalmente nulo, si las partes que lo forman pueden legalmente subsistir separadas, a menos que se demuestre que al celebrarse el acto se quiso que sólo íntegramente subsistiera.

Efecto

1895. 1940, 1941, 2184, 2226,
2240-2242, 2311, 2963

2,239 La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.

2,240 Si el acto fuere bilateral y las obligaciones correlativas consisten ambas en sumas de dinero o en cosas productivas de frutos, no se hará la restitución respectiva de intereses o de frutos sino desde el día de la demanda de nulidad. Los intereses y los frutos percibidos hasta esa época se compensan entre sí.

Acto bilateral

887, 888, 890, 893, 1031, 2130, 2131, 2184, 2185, 2239, 2241, 2242, 2385 F I, 3010

2,241 Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte.

Restitución

1793, 2226, 2230, 2239, 2240, 2242, 2286, 2520, 2914 pfo. 1o., 2963

2,242 Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble, por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.

Derechos reales o personales

13 F III, 750 F II, 810, 1158, 1159, 1895, 2239- 2241, 3009, 3011-3013, 3042, 3045

SEGUNDA PARTE DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS

TÍTULO PRIMERO DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS

LA PROMESA

2,243 Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

Contrato futuro

1793, 1824 F II, 1825, 1826, 1832, 2244-2247, 2302, 2798, 2871

2,244 La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.

Unilateral o bilateral

1793, 1835, 1836, 2240, 2243, 2245, 2596

2,245 La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

Objeto

1793, 1824 F II, 1826, 2027, 2104, 2243, 2244, 2246, 2247

Forma
1793, 1803, 1832, 1834, 1953, 1955,
2228, 2232, 2243, 2712 FI

2,246 Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

Acción proforma / Excepción
1793, 1832, 1833, 1837, 2027, 2104,
2107-2109, 2243, 3009

2,247 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.

TÍTULO SEGUNDO DE LA COMPRAVENTA

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Cuándo hay
176, 727, 951 pfo. 4o., 1051, 1836-1838,
2014, 2029, 2250, 2255, 2269, 2270, 2272,
2276, 2277, 2283, 2284, 2301-2303, 2314,
2316, 2331, 2398, 2712 FI, 2793, 3069

2,248 Habrá compraventa 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.

Perfeccionamiento
1793, 1796, 1803, 1832, 1834, 2014,
2015, 2083, 2248, 2250, 2259, 2272,
2276, 2316, 2317, 2320, 2321, 2323,
2340

2,249 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.

Venta o permuta
2141, 2248, 2249, 2286, 2311, 2327,
2331, 2337

2,250 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 en 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.

Fijación del precio
1792, 1867, 2084, 2147, 2252, 2253,
2256

2,251 Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero.

Por un tercero
1867, 2084, 2147, 2251, 2253

2,252 Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo.

Sin efecto
1793, 1867, 2251, 2252

2,253 Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario.

- 2,254** El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. **Señalamiento de precio**
1797, 2084, 2147
- 2,255** 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. **Pago**
1846, 2078-2080, 2084, 2105, 2117, 2130, 2147, 2248, 2286-2296, 2321, 2325, 2395
- 2,256** 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. **De frutos y cereales**
887, 2084, 2130, 2147, 2251
- 2,257** 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. **De cosas que se gustan, pesan o miden**
10, 2022, 2248, 2249, 2259, 2272, 2283, 2284
- 2,258** Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras. **Sobre muestras**
1793, 1825, 1827, 2156
- 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 inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.
- 2,259** 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. **A la vista y por acervo**
1793, 1949, 2248, 2249, 2257, 2260, 2262, 2288
- 2,260** 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. **Rescisión**
1949, 2146, 2255, 2261, 2262
- 2,261** Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere 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. **De inmueble a precio alzado**
1949, 2135, 2150, 2259, 2260, 2262, 2290, 2291, 2293, 3061

- Prescripción de acciones**
1135, 1136, 1158, 2259-2261
- 2,262** Las acciones que nacen de los artículos 2259 a 2261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega.
- Gastos de escritura y registro**
1792, 2126 F II, 2248
- 2,263** Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.
- De la misma cosa a diversos**
798, 803, 810, 2039, 2265, 2266, 2446
- 2,264** Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente.
- Si fuere mueble**
790, 798, 803, 808, 810, 2249, 2264, 2266, 2446
- 2,265** 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.
- Si fuere inmueble**
750, 803, 2264, 2265, 2446, 3007-3009, 3013, 3015
- 2,266** 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.
- Ventas nulas**
1795 F III, 2225, 2248, 2249
- 2,267** 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.
- Al menudeo de bebidas**
1161 F II, 1893, 1895, 2225, 2764-2767
- 2,268** Las ventas al menudeo de bebidas embriagantes hechas al fiado en cantinas, no dan derecho para exigir su precio.

CAPÍTULO II

De la materia de la compraventa

- Lo propio**
2014, 2248, 2270, 2328, 2331, 2906
- 2,269** Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.
- Cosa ajena**
1432-1434, 1713, 1815-1817, 1887, 2011, 2087, 2107-2109, 2225, 2228, 2248, 2269, 2271, 2328, 2331, 2868, 2906, 2994 F VI, 3009
- 2,270** 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.
- Revalidación del contrato**
1435, 1793, 1887, 2119-2128, 2134, 2140, 2270, 2906
- 2,271** 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.

2,272 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.

Cosa o derechos litigiosos

1815, 2029, 2107-2109, 2127, 2179, 2248, 2249, 2257, 2325, 2541, 2592 F III, 2898 F VI

2,273 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.

Requisitos especiales

436, 437, 450, 561, 563, 564, 569, 570, 635, 636, 727, 1717, 1718, 1758, 1765, 1832, 2221, 2228, 2248, 2274, 2700, 2712 F I, 2894, 2913

CAPÍTULO III

De los que pueden vender y comprar

2,274 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.

Prohibiciones

12, 14 F III, 26, 773, 988, 1327, 1328, 1668, 2273, 2282, 2283, 2285-2289, 2688, 2700

2,275 Derogado.

2,276 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.

Impedidos

8, 1795 F I, 2029, 2230, 2233, 2236, 2248, 2249, 2277, 2280, 2282, 2324, 2404

2,277 Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.

Excepción

570, 975, 2029, 2047, 2048, 2276

2,278 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.

Hijos sujetos a patria potestad

293, 298, 428, 429, 435, 436, 439, 441, 443, 2282

2,279 Los propietarios de cosa indivisa, no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.

Propietarios de cosa indivisa

564, 973, 974, 1292, 2282, 2448, 2902

Prohibición a administradores
8, 2276, 2281, 2282, 2324, 2405492, 500, 563, 569, 618, 632, 1730
795, 2546, 2547
518, 1718685, 1729, 1730, 1732, 1745
660, 720

2276

2,280 No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:**I.-** Los tutores y curadores;**II.-** Los mandatarios;**III.-** Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;**IV.-** Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;**V.-** Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; y**VI.-** Los empleados públicos.**Peritos y corredores**

8, 2276, 2280, 2282, 2324

2,281 Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.**Nulidad**428 F I, 436, 569, 660, 973, 974, 1292,
1717, 1718, 1730, 1758, 2180, 2225,
2227, 2228, 2274, 2276, 2278-2281,
2358, 2448 J**2,282** Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.**CAPÍTULO IV****De las obligaciones del vendedor****Cuáles son**1292, 2141, 2249, 2257, 2284, 2289, 2702
2011 F I, 2286, 2287, 2290

2119, 2120, 2122

2,283 El vendedor está obligado:**I.-** A entregar al comprador la cosa vendida;**II.-** A garantizar las calidades de la cosa; y**III.-** A prestar la evicción.**CAPÍTULO V****De la entrega de la cosa vendida****Real, jurídica o virtual**1892, 2011 F I, 2014, 2015, 2017,
2062, 2083, 2084, 2086, 2248, 2249,
2257, 2283, 2289, 2292, 2516, 2858,
2859**2,284** 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, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley 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.

- 2,285** 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.
- Gastos**
2085, 2086, 2126 F II, 2204, 2274, 2283, 2291, 2527
- 2,286** 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.
- Cuándo no está obligado a la entrega**
1949, 2080, 2088, 2104 F I, 2105, 2241, 2250, 2255, 2283 F I, 2287, 2288, 2293-2295, 2299, 2310, 2509, 2533, 2534, 2579, 2644, 2662, 2669
- 2,287** 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.
- Insolvencia**
1949, 2165, 2166, 2255, 2283 F I, 2286, 2288, 2299, 2310, 2794
- 2,288** El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.
- Estado en que se encuentra**
2012, 2013, 2252, 2259, 2286, 2287
- 2,289** Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.
- Frutos, rendimientos, acciones o títulos**
887, 2013, 2032, 2255, 2274, 2283, 2284, 2296 F II, 2311
- 2,290** 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.
- Del contenido de los linderos**
1793, 2255, 2261, 2283, 2413, 3054, 3060, 3061
- 2,291** 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.
- Lugar**
34, 2062, 2082, 2083, 2255, 2261, 2285, 2386, 2427, 2527
- 2,292** 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.
- Mora en la recepción**
1815, 1846, 1898, 2019, 2025, 2104, 2110, 2255, 2284, 2296 F III, 2572, 2617

CAPÍTULO VI

De las obligaciones del comprador

- Lo comprometido y el pago**
2062, 2078, 2082, 2105, 2255, 2261, 2286, 2311, 2323, 2331, 2993 F VIII
- En el lugar de la entrega**
2062, 2063, 2073, 2078-2080, 2082, 2084, 2255, 2286, 2331
- Duda**
2062, 2255, 2286, 2300, 2331, 2516
- Pago de intereses**
2062, 2255, 2331, 2394, 2395
1792
887, 2289, 2297
2104, 2105, 2292
- Ventas a plazo sin intereses**
1793, 1958, 2062, 2296 F II, 2298, 2331, 2394, 2395, 2829 F II
- Plazo posterior al contrato**
958, 1793, 2331, 2297, 2394, 2395
- Suspensión del pago**
803, 807, 1792, 1959, 2062, 2119, 2286, 2287, 2331, 2794
- Falta de pago / Rescisión**
1949, 1950, 1951, 1953, 2062, 2295, 2310, 2311, 2331, 2993 F VIII, 3007, 3009
- 2,293** 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.
- 2,294** Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.
- 2,295** Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.
- 2,296** 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:
I.- Si así se hubiere convenido;
II.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta; y
III.- Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos **2104** y **2105**.
- 2,297** 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.
- 2,298** Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario.
- 2,299** Cuando el comprador a plazo o con espera del precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender 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.
- 2,300** 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**.

CAPÍTULO VII

De algunas modalidades del contrato de compraventa

- 2,301** 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.
- Prohibición de venta**
8, 1291, 1482, 1943, 2028, 2225, 2248, 2313, 2901
- 2,302** Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.
- Pacto de retroventa / Promesa de venta**
8, 2225, 2243, 2248, 2303
- 2,303** 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 compraventa.
- Preferencia o tanto**
973, 974, 1793, 1794, 1825, 2248, 2302, 2304-2308, 2311, 2323, 2448 J, 2792
- 2,304** 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 pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.
- Término**
2303, 2305, 2447, 2448 J
- 2,305** 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.
- Aviso del derecho**
2107-2109, 2303, 2305-2307, 2447, 2448 J
- 2,306** 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.
- Plazo**
1952 F II, 1959 F II, 2303, 2305, 2307, 2308
- 2,307** Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.
- Subasta pública**
563, 1637, 2303, 2305, 2306, 2308, 2323
- 2,308** El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfrute.
- Prohibición de ceder la preferencia**
1281, 2029, 2303, 2306, 2307, 2964

Venta de cosa futura
1826, 2792

2,309 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.

En abonos

1793, 1940, 1941, 1949-1951, 2078,
2286, 2287, 2300, 2311, 2312, 2905,
2922, 3042 F I

2,310 La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

436, 978, 1758, 2312, 3007, 3042 F I,
3069 F 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;

1951, 2312, 3007, 3042 F I, 3069 F I,
3070, 3074

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; y

951, 1793, 2312

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.

Rescisión / Efectos

1840-1844, 1846, 1940, 1941, 1949,
1950, 2019, 2059, 2107-2109, 2117,
2225, 2239, 2250, 2289, 2293, 2300,
2303, 2310, 2314, 2395, 2417, 2905

2,311 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.

Reserva de la propiedad
1939, 2023, 2024, 2310 Fs. I, III,
2313-2315, 3042 F IV, 3044,
3069 F II, 3074

2,312 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.

2,313 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.

Vendedor aguarda el plazo
2028, 2301, 2312, 2315

2,314 Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

Recoge lo vendido
2248, 2310-2312

2,315 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.

El arrendador recibe la cosa reservada
2024, 2310 F I, 2312, 2398

CAPÍTULO VIII

De la forma del contrato de compraventa

2,316 El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Formalidades
185, 978, 1793, 1832-1834, 2229, 2232, 2248, 2249, 2317, 2320, 2345

2,317 Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos 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 documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Enajenación de bienes inmuebles
210, 730, 735 F III, 736, 737, 978, 1832, 1834, 2024, 2249, 2316, 2318-2321, 2345, 2917, 3005 F III, 3042 F I

Los contratos por los que el Gobierno 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 párrafo anterior, 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 Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad

particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, 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 Gobierno 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.

Contratante que no sepa escribir
1513, 1522, 1834, 2317, 2319,
2321, 3o. Transitorio

2,318 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.

Dos originales del contrato
2317, 2318, 2320, 3005 F III, 3028

2,319 De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Venta en escritura pública
185, 210, 978, 1110, 1777, 1803, 1832,
1834, 2228, 2232, 2249, 2316, 2317,
2321, 2345, 2555 F III, 2690, 2776,
2917, 3005 F I, 3042 F I

2,320 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.

Bienes ya inscritos en el registro
987, 2031, 2033, 2248, 2249, 2255,
2316-2320, 2322, 2926, 3000, 3005 F I,
3018, 3028, 3042 F I, 3060, 3061

2,321 Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas 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.

Registro de venta de bienes raíces
186, 3007, 3009, 3013, 3015, 3042 F I,
3043, 3044

2,322 La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este código.

CAPÍTULO IX

De las ventas judiciales

2,323 Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán 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 regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Régimen

643, 782, 783, 1765, 1793, 2162, 2226, 2293, 2303, 2307, 2325, 2993 F X, 3043

2,324 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.

Prohibición

563, 569, 1331, 1679, 1718, 2276, 2280, 2281, 2585, 2614, 5o. Transitorio

2,325 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.

En moneda efectiva y de contado

643, 2141, 2162, 2255, 2272, 2323, 2495, 2761, 2894, 2910, 2941 F V, 3032 F V, 3033 F V, 3043

2,326 En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.

Para dividir la cosa común

564, 643, 978, 979, 1765, 1767, 1779, 2162, 2323, 3043

TÍTULO TERCERO

DE LA PERMUTA

2,327 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.

Concepto

1793, 1836-1838, 2250, 2328, 2712 F I

2,328 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

Recibe cosa ajena

2269, 2270, 2327, 2331

puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

Evicción / Reivindicación
2107-2109, 2119, 2122, 2126, 2127,
2327, 2330

2,329 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 a cambio, con el pago de daños y perjuicios.

Tercero adquirente
1815-1817, 2119-2122, 2317, 2329,
3009

2,330 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.

Reglas de la compraventa aplicables
1858, 2248, 2250, 2269, 2270, 2793,
2300, 2317, 2328, 2793

2,331 Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores.

TÍTULO CUARTO DE LAS DONACIONES

CAPÍTULO I

De las donaciones en general

Concepto
192, 219, 231, 239 F II, 262, 432, 436,
576, 579, 1007, 1017, 1793, 1835,
1837, 1886, 2333, 2712 F I, 2775, 2778

2,332 Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

Excepción
1826, 2332, 2361 F III, 2775

2,333 La donación no puede comprender los bienes futuros.

Clasificación
1344, 1414 F I, 1837, 1938, 2332, 2335,
2336, 2361 F III, 2775

2,334 La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria.

Pura / Condicional
1290, 1291, 1344, 1938, 2334, 2336,
2775

2,335 Pura es la donación que se otorga en términos absolutos, y condicional la que depende de algún acontecimiento incierto.

Onerosa / Remuneratoria
1394, 1399, 1414 F I, 1837, 2334, 2337,
2353, 2361 F IV, 2775

2,336 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.

- 2,337** Cuando la donación sea onerosa, sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidas de él las cargas.
- Del exceso de precio**
1837, 2332, 2336, 2353-2355, 2775
- 2,338** Las donaciones sólo pueden tener lugar entre vivos y no pueden revocarse sino en los casos declarados en la ley.
- Tienen lugar / Irrevocabilidad**
2332, 2339, 2340, 2346, 2356, 2359, 2367, 2369, 2370, 2375, 2383, 2595 F I, 2596, 2597, 2775
- 2,339** 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.
- Muerte del donante / Entre consortes**
219, 232, 2332, 2338, 2356
- 2,340** La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.
- Perfeccionamiento**
225, 1803, 1807, 1832, 1834, 2249, 2332, 2344- 2346, 2353, 2547
- 2,341** La donación puede hacerse verbalmente o por escrito.
- Formalidad**
1832, 1834, 2332, 2342-2344
- 2,342** No puede hacerse la donación verbal más que de bienes muebles.
- Verbal**
2341, 2343, 2344
- 2,343** La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.
- Efectos**
1803, 1834, 2228, 2340-2342, 2344, 2361 F I, 2945
- 2,344** 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.
- Por escrito/En escritura pública**
1803, 1832, 1834, 2228, 2332, 2340-2343, 2406
- 2,345** La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.
- De bienes raíces**
1777, 1803, 1834, 2228, 2316, 2317, 2320, 2340, 2341, 2346
- 2,346** La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse; pero no surtirá efecto si no se hiciera en vida del donante.
- Aceptación**
225, 232, 1497 F I, 1832, 1834, 2228, 2288, 2338, 2340, 2341, 2779
- 2,347** 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.
- Nula**
221, 301, 1007, 2063, 2225, 2332, 2348, 2349, 2355

- Inoficiosas**
221, 234, 301, 734, 1374, 2163, 2165,
2332, 2347, 2360, 2375-2377, 2383,
2778
- Reserva para testar**
2347, 2355
- Conjunta**
2332, 2338, 2380, 2381
- Evicción**
1451, 1886, 2050, 2119, 2122, 2352
- Subrogación**
2058, 2119, 2122, 2351
- Con carga**
1454, 2051, 2332, 2336, 2337, 2340,
2354, 2355, 2368
- De ciertos y determinados bienes**
2051, 2055, 2163, 2165, 2332, 2337,
2353, 2355, 2368, 2856, 2893
- De todos los bienes**
1036, 1454, 1678, 2051, 2337, 2347,
2349, 2353, 2354, 2368
- De prestaciones periódicas**
2338, 2339, 2408
- 2,348** 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.
- 2,349** 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.
- 2,350** 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.
- 2,351** El donante sólo es responsable de la evicción de la cosa donada si expresamente se obligó a prestarla.
- 2,352** No obstante lo dispuesto en el artículo que precede, el donatario queda subrogado en todos los derechos del donante si se verifica la evicción.
- 2,353** 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.
- 2,354** 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.
- 2,355** 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.
- 2,356** Salvo que el donador dispusiere otra cosa, las donaciones que consistan en prestaciones periódicas se extinguen con la muerte del donante.

CAPÍTULO II

De las personas que pueden recibir donaciones

2,357 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.

No nacidos
22, 337, 1314, 1377, 1638, 2332, 2778

2,358 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.

A personas impedidas
1793, 2180-2182, 2225, 2282, 2332, 2778

CAPÍTULO III

De la revocación y reducción de las donaciones

2,359 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.

Cuándo pueden revocarse
22, 293, 298, 337, 1377, 2168, 2332, 2338, 2360, 2362, 2365, 2367, 2369, 2595 F I, 2596, 2597

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.

2,360 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.

Reducibles
301, 2332, 2348, 2359, 2367, 2375, 2376, 2463

2,361 La donación no podrá ser revocada por superveniencia de hijos:

Irrevocable
2339, 2370, 2371

I.- Cuando sea menor de doscientos pesos;

2343

II.- Cuando sea antenupcial;

226

III.- Cuando sea entre consortes; y

234, 2333, 2334

IV.- Cuando sea puramente remuneratoria.

2336

- Restitución**
1888, 1949, 2359, 2363-2365, 2367, 2369, 2371, 3009
- 2,362** 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.
- Hipoteca, usufructo o servidumbre**
1029, 1038 F VIII, 1343, 1443, 2136, 2184, 2362, 2364, 2365, 2369, 2371, 2893, 2905, 2912, 2988, 3009
- 2,363** 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 impuestos por el donatario.
- No restituibles en especie**
2114, 2362, 2363, 2365, 2366, 2371, 2379, 2381, 2382, 2388
- 2,364** Cuando los bienes no puedan ser restituidos en especie, el valor exigible será el que tenían aquéllos al tiempo de la donación.
- Frutos**
887, 2359, 2362-2364, 2383
- 2,365** 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.
- Prohibición de renuncia anticipada**
6, 2362, 2372
- 2,366** El donante no puede renunciar anticipadamente el derecho de revocación por superveniencia de hijos.
- Acción de revocación**
292, 293, 298, 301, 2338, 2359, 2360, 2375, 2376
- 2,367** 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.
- Cumplimiento de la carga**
828 F I, 1678, 2051, 2332, 2353-2355
- 2,368** 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.
- Rescisión o revocación**
1793, 1949, 1886, 1888, 2338, 2359, 2362, 2363, 2375
- 2,369** En cualquier caso de rescisión o de revocación del contrato de donación, se observará lo dispuesto en los artículos 2362 y 2363.
- Por ingratitud**
227, 2338, 2359, 2361, 2371, 2372, 293, 298
- 2,370** La donación puede ser revocada por ingratitud:
- 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; y

II.- Si el donatario rehusa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza. 301

2,371 Es aplicable a la revocación de las donaciones hechas por ingratitud lo dispuesto en los artículos del **2361** al **2364**. **Disposiciones**
2359, 2361-2364, 2370

2,372 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. **Irrenunciabilidad / Prescripción**
6, 1158, 2366, 2370, 2373, 2374

2,373 Esta acción no podrá ejercitarse contra los herederos del donatario, a no ser que en vida de éste hubiese sido intentada. **No podrá ejercitarse**
1281, 2371, 2372, 2374

2,374 Tampoco puede esta acción ejercitarse por los herederos del donante si éste, pudiendo, no la hubiese intentado. **Por los herederos del donante**
251, 281, 2371-2373

2,375 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. **Irrevocabilidad de las inoficiosas**
221, 232, 234, 301, 1374, 2168, 2338, 2348, 2359, 2360, 2367, 2369, 2371, 2376, 2378, 2383, 2778

2,376 La reducción de las donaciones comenzará por la última en fecha, que será totalmente suprimida si la reducción no bastare a completar los alimentos. **Inicio de la reducción**
221, 1373, 1414 F IV, 2348, 2360, 2367, 2373, 2375, 2377-2380

2,377 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. **Importe insuficiente**
221, 1373, 1414 F IV, 2348, 2376, 2378

2,378 Habiendo diversas donaciones otorgadas en el mismo acto o en la misma fecha, se hará la reducción entre ellas a prorrata. **Reducción a prorrata**
221, 1373, 1414 F IV, 2375-2377

2,379 Si la donación consiste en bienes muebles, se tendrá presente para la reducción el valor que tenían al tiempo de ser donados. **De bienes muebles**
221, 2114, 2332, 2364, 2376

- En especie**
221, 2332, 2376, 2381, 2382, 2391 **2,380** Cuando la donación consiste en bienes raíces que fueren cómodamente divisibles, la reducción se hará en especie.
- De inmueble indivisible**
221, 2364, 2380, 2382 **2,381** 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.
- Reducción**
221, 2364, 2379-2381 **2,382** Cuando la reducción no exceda de la mitad del valor del inmueble, el donatario pagará el resto.
- Responsabilidad**
221, 887- 890, 893, 894, 1374, 2338, 2348, 2365, 2375, 2379, 2381, 2778 **2,383** Revocada o reducida una donación por inoficiosa, el donatario sólo responderá de los frutos desde que fuere demandado.

TÍTULO QUINTO DEL MUTUO

CAPÍTULO I Del mutuo simple

- Concepto**
763, 1793, 1824, 1836, 1837, 2059, 2388, 2393, 2712 F III **2,384** 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 mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.
- Devolución**
1793, 1824, 2389
763, 2240, 2388, 2393
763, 2388, 2392, 2393
2080 **2,385** Si en el contrato no se ha fijado plazo para la devolución de lo prestado, se observarán las reglas siguientes:
I.- Si el mutuuario 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;
II.- Lo mismo se observará respecto de los mutuuarios que, no siendo labradores, hayan de percibir frutos semejantes por otro título; y
III.- En los demás casos, la obligación de restituir se rige por lo dispuesto en el artículo 2080.
- Entrega y restitución**
34, 1792, 1824, 2062, 2082, 2083, 2291, 2387, 2388, 2527 **2,386** La entrega de la cosa prestada y la restitución de lo prestado se harán en lugar convenido.

- 2,387** Cuando no se ha señalado lugar, se observarán las reglas siguientes:
- I.-** La cosa prestada se entregará en el lugar donde se encuentre; y
- 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**.
- Sin señalamiento de lugar**
1824, 2386
- 2084, 2085, 2384, 2389
- 2,388** Si no fuere posible al mutuuario 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.
- Pago de la cosa prestada**
2079, 2114, 2364, 2384, 2385 Fs. I, II, 2386
- 2,389** 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 mutuuario.
- En dinero**
6, 2062, 2384, 2385, 2387 F II
- 2,390** El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conoció los defectos y no dio aviso oportuno al mutuuario.
- Responsabilidad**
2107, 2109, 2110, 2142, 2145, 2514
- 2,391** 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**.
- Restitución**
1797, 1944, 2080, 2380, 2384
- 2,392** No se declararán nulas las deudas contraídas por el menor para proporcionarse los alimentos que necesite, cuando su representante legítimo se encuentre ausente.
- Para alimentos**
301, 322, 324, 424, 450 F I, 635, 1908, 2075, 2228, 2520, 2521, 2994 F V

CAPÍTULO II

Del mutuo con interés

- 2,393** Es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros.
- Estipulación**
763, 995, 1793, 1836, 1837, 2384, 2385 Fs. I, II, 2394, 2397, 2399, 2712 F III

Clasificación del interés

995, 1452, 2090, 2296-2298, 2393,
2395, 2572, 2915, 2966

2,394 El interés es legal o convencional.

Legal o convencional

17, 20, 559, 612, 810 F IV, 1043, 1452,
1843, 1857, 1884, 1904, 2117, 2130,
2255, 2296-2298, 2311, 2393, 2394,
2396, 2397, 2572, 2609, 2967,
2985 F IV

2,395 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.

Reembolso

17, 1792, 1836, 1958, 1959, 2081,
2393, 2395

2,396 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.

Prohibición de pactar sobre intereses

8, 17, 2225, 2227, 2393

2,397 Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.

TÍTULO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Cuándo hay

13, 436, 569, 573, 740, 791, 1718,
1721, 1793, 1824, 1836-1838, 2062,
2248, 2315, 2448 C, 2478, 2702, 2914,
3042 F III

2,398 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.

Renta

763, 893, 2062, 2393, 2398, 2425 F I,
2426, 2427, 2430, 2448 D

2,399 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.

- 2,400** Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.
- Bienes arrendables**
6. 8, 1002, 1051, 2398
- 2,401** 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.
- Facultad del no dueño**
189 FVII, 436, 573, 1002, 1051, 1793, 2398, 2402, 2493, 2554, 2709
- 2,402** 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.
- Constitución**
436, 573, 686, 1706, 1718, 1721, 2398 pfo. 2o., 2401, 2554
- 2,403** No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.
- Prohibición a copropietario**
938, 939, 943, 946, 1111, 1803, 2412, 2902
- 2,404** 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.
- A empleados públicos**
8, 569, 2276, 2398, 2400, 2405
- 2,405** 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.
- A encargados**
8, 2280, 2398, 2404
- 2,406** El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.
- Formalidad del contrato**
1803, 1832, 1834, 2344, 2448 F
- 2,407** Derogado.
- 2,408** El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.
- No rescisión**
1281, 1793, 1949, 2356, 2409, 2448 H, 2483 F II
- 2,409** 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
- Vigencia del contrato en la transmisión de la propiedad**
1793, 2036, 2074, 2080, 2408, 2410, 2495

de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial 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.

Expropiación

831, 836, 1793, 1824, 1949, 2409, 2483
Fs. IV, VII, 2495, 2496, 2941 FIV

2,410 Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindiré, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

De bienes del Distrito Federal

765, 766, 770, 2398, 2413-2421, 2425

2,411 Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal 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.

CAPÍTULO II**De los derechos y obligaciones del arrendador****Obligaciones**

2419, 2441, 2448-F, 2702

2,412 El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

2413

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;

2415-2417, 2445

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

2414, 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;

1793, 2418

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y

2107-2109, 2142, 2143, 2146, 2421

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

2,413 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.

Entrega de la cosa

1792, 2062, 2080, 2290, 2412 F I, 2426, 2429, 2448 E

2,414 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**.

Limitaciones

2398, 2412 F III, 2441, 2445

2,415 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.

Reparaciones

2107-2109, 2412 F II, 2416, 2417, 2419

2,416 Si el arrendador no cumpliera 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.

El arrendador no cumple

1949, 2412 F II, 2415, 2417, 2483 F IV

2,417 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.

Pago de daños y perjuicios

2107-2109, 2311, 2412 F II, 2415, 2416

2,418 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.

Acción contra daños

1824, 2166, 2412 F IV

2,419 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.

Novedad dañosa

791, 792, 2107-2109, 2124, 2412, 2415, 2448 C

Disminución en la renta
1793, 1844, 1949, 2107-2109, 2134,
2421, 2432, 2445, 2483 F IV

2,420 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.

Vicios o defectos de la cosa
1793, 1949, 2142, 2144, 2412 F V,
2420, 2432, 2434, 2445,
2483 Fs. IV, VIII

2,421 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. Éste 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.

Saldo a favor
2428, 2448 E, 2539

2,422 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.

Pago de mejoras
815, 1003, 1793, 2133, 2896 F II

2,423 Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

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

1882, 2185, 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.

Pagadas por arrendador
1793, 1824, 2062, 2423 Fs. II, III

2,424 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.