

## EXPOSICION del libro III

|   |        |   |     |
|---|--------|---|-----|
| „ | XI.    | Del contrato de sociedad . . . . .                        | 83  |
| „ | XII.   | Del mandato ó procuracion . . . . .                       | 86  |
| „ | XIII.  | Del contrato de obras y prestacion de servicios . . . . . | 91  |
| „ | XIV.   | Del depósito . . . . .                                    | 96  |
| „ | XV.    | De las donaciones . . . . .                               | 97  |
| „ | XVI.   | Del préstamo . . . . .                                    | 99  |
| „ | XVII.  | De los contratos aleatorios . . . . .                     | 101 |
| „ | XVIII. | De la compra-venta . . . . .                              | 105 |
| „ | XIX.   | De la permuta . . . . .                                   | 112 |
| „ | XX.    | Del arrendamiento . . . . .                               | „   |
| „ | XXI.   | De los censos . . . . .                                   | 118 |
| „ | XXII.  | De las transacciones . . . . .                            | 122 |
| „ | XXIII. | Del registro público . . . . .                            | 123 |

## TITULO UNDECIMO.

## DEL CONTRATO DE SOCIEDAD.

CAPITULO I.—Despues de definir el contrato, establece la comision una regla importante en el artículo 2354, dictada por la equidad y que prevendrá multitud de cuestiones en los casos de nulidad del contrato. Se tendrán, pues, si no las acciones mismas del contrato, sí las legales para pedir la devolución de los fondos. La formalidad del inventario (2356) asegura los derechos de las partes, fija los límites de la administracion y previene las dificultades que pudieran surgir al tiempo de liquidar las operaciones. Es por otra parte necesaria en el sistema adoptado en el presente título. En el artículo 2360 se propuso la comision evitar los peligros de la inclusion en el fondo social de bienes inciertos, cuya cuantía siendo desconocida, podria despues inspirar á los socios el deseo de ocultarlos. Además, respecto de estos bienes no podria llenarse el requisito de inventario. Tuvo tambien presente la comision, al redactar este artículo, la conveniencia de que en ningun caso quede el hombre privado de bienes ó de alguna parte de ellos, de que pueda disponer libremente.

Por igual motivo prohibió la donacion universal; y si admite en el artículo que se expone, una excepcion á favor de la sociedad conyugal, no ha sido sino para respetar los privilegios y consideraciones que se deben á esa union y que se encuentran respetados en los Códigos modernos.

El artículo 2363 establece una base necesaria para el desarrollo del sistema.

No siendo un requisito esencial de la sociedad la comunicacion del dominio de los capitales, era preciso distinguir entre cada uno de los socios, que conservan y puedan ejercitar las acciones vindicativas respecto de sus bienes puestos en el fondo social, y la persona moral que, durante la sociedad, administra esos mismos bienes y lleva el nombre de los socios. Las reglas contenidas en los artículos 2365 al 2369, eran una imperiosa necesidad de nuestros tiempos. Las formas mercantiles son mas rápidas; y por esto sin duda las transacciones modernas tienden cada dia mas á revestirse de ellas. Se podria objetar, que pudiera en la práctica resultar incierto el procedimiento por la eleccion de las partes; pero téngase presente que no es á una sola á la que se concede la determinacion de la ley á que ha de sujetarse el convenio, sino á todos los interesados; en cuyo caso no hay inconveniente, y tanto menos cuanto que esa eleccion no producirá cambio en el fuero, supuesto la supresion de los Tribunales mercantiles.

CAPITULO II.—*De la sociedad universal.*—Se propuso la comision fijar con exactitud el carácter de las diversas especies de sociedad, procurando conservar el espíritu de nuestra antigua legis-

lacion. La ley 3ª tít. 10 P. 5ª solo reconoce dos especies, la universal y la singular; estableciendo como carácter distintivo de la primera: que comprende no solo los bienes presentes sino tambien los futuros; pero la ley 7ª del mismo título y Partida, admite ya tres miembros: la universal, comprensiva de los bienes presentes y futuros; la que se limita á los bienes presentes, que los autores llaman particular, y la que recae sobre cosa señalada, que se designa con el nombre de singular.

Llama desde luego la atencion que solo respecto de la primera de esas especies, la universal, establece la L. 6ª título y Partida citados, la comunicacion del dominio de los bienes puestos en el fondo social.—“Deben ser comunales entre ellos las ganancias; é los bienes, que han ó que les vinieren, en cualquiera manera que sean” . . . son las palabras que emplea la ley; pero cuando las demas de ese título se refieren á la particular y singular, solo hablan de comunicacion de ganancias y pérdidas; no de los mismos bienes. Esta distincion es profundamente filosófica: la comunidad de los bienes puede ser objeto de un contrato, y entonces equivale á una donacion reciproca; pero puede ser simplemente en otros casos el medio de adquirir otra cosa, y entonces no debe presumirse la voluntad de los contrayentes para comunicar el dominio; puesto que al fin, la ganancia puede conseguirse por la union de los bienes ó capitales sin renunciar á su propiedad. El sistema de las leyes de Partida necesitaba tan solo completarse. El artículo 2370 contiene la division de la sociedad universal, que corresponderá propiamente á la que nuestras leyes llamaban comun. No se hará extensiva á los bienes futuros, por las razones que se han dado anteriormente. La propiedad por el artículo 2377, deja de ser individual y se traspasa á la persona moral de la sociedad. En la universal de todas las ganancias, segun los artículos 2378 y 2379, los socios conservan la propiedad de sus bienes: solo se hacen comunes la administracion de ellos y las ganancias. La ampliacion que contiene el 2373, no ofrece ningun peligro, porque se salva la propiedad; y para mas confirmar este concepto, se impone en el siguiente la pena de nulidad á todo pacto contrario á la prescripcion legal. En el 2381 se fijan con claridad las reglas para el pago de las deudas; y en el 2383 se confirma, al ordenar la division de los bienes que existan cuando termine la sociedad, lo que se ha dicho sobre la comunicacion del dominio.

CAPITULO III.—*De la sociedad particular.*—El proyecto no contiene mas que dos especies de sociedad. En la triple division de la ley de Partida habia dos miembros que no se distinguian sino en el nombre: la sociedad *particular* y la *singular* solo se diferenciaban por la extension del objeto; pero no por sus efectos. En una y otra la comunicacion de las ganancias y pérdidas se limita á las que resulten de los bienes puestos en comun. Sin embargo, como en la antigua legislacion no se prohibia, ni podia prohibirse, la comunicacion parcial de la propiedad, tampoco lo ha prohibido la comision; pero sí ha determinado con claridad en los artículos 2385

2386 cuándo y cómo debe existir esta comunicacion en la sociedad particular. La reserva de la propiedad, que por lo comun interviene en esta especie de sociedades, hizo necesarias las disposiciones de los artículos 2388 y 2389: en los cuatro siguientes 2390 á 2393, se dan las reglas para el pago de las deudas.

**CAPITULO IV.—De las obligaciones y derechos recíprocos de los socios.**—Siendo muy difícil la apreciacion exacta del valor de una industria, porque depende de multitud de circunstancias accidentales y variables, fué preciso en el artículo 2408 establecer una regla sobre bases ciertas. Cuando el trabajo ó industria de un socio son tan especiales que solo él puede desempeñar el primero ó procurar la segunda, justo es que se le considere como representante de una porcion del capital; pero si esos elementos pueden ser proporcionados por otra persona, entonces el industrial se iguala al dependiente que trabaja á expensas de otro. La fraccion 3<sup>a</sup> es una ampliacion de la segunda, y la 4<sup>a</sup>, ordenando la adquisicion por mitad de las ganancias para los industriales, establece un principio equitativo, si se atiende á la especialidad del trabajo.

El artículo 2411 es una consecuencia rigorosa del sistema adoptado por la comision. Si la comunicacion del dominio solo es necesaria en la sociedad universal, y en la particular cuando se ha pactado expresamente, no existe motivo alguno fundado para admitir, con algunos de nuestros antiguos tratadistas, que el capital existente al tiempo de la liquidacion deba dividirse entre el capitalista y el industrial. Las ganancias son siempre el producto de dos factores: tiempo y capital para el capitalista; tiempo é industria para el industrial. Si, pues, no las hubo, la pérdida ha sido igual para ambos: uno y otro han perdido el tiempo; y además el capitalista los intereses de su dinero y el industrial los frutos de su trabajo. La pretendida comunicacion del capital en este caso envolveria una injusticia notoria; porque el capitalista además del tiempo y los intereses, perderia una parte de su haber.

En los artículos restantes se han detallado con cuanta precision ha sido posible las reglas de la administracion.

**CAPITULO V.—De las obligaciones de los socios con relacion á tercero.**—Contiene los principios de derecho comun.

**CAPITULO VI.—De los modos de extinguirse la sociedad.**—En la fraccion 5<sup>a</sup> del artículo 2440 se establece un nuevo modo de terminar la sociedad.

Quando al constituirse una sociedad y como una de sus bases se ha convenido en nombrar y de hecho se ha nombrado un socio administrador, parece que el consentimiento de los otros socios no se ha dado sino en el supuesto de que el gerente nombrado desempeñe la administracion. Su aptitud personal podrá haber sido el único motivo que haya impulsado á los demás á poner en comun sus capitales ó industria. Al separarse, pues, ese socio, nulifica una de las condiciones esenciales del contrato, y éste debe dejar de subsistir.

**CAPITULO VII.—De la aparcería rural.**—Se ha dividido esta

especie en otras: la agrícola y la de ganados.—Sus reglas son consecuencia de los principios generales.

## TITULO DUODECIMO.

### DEL MANDATO O PROCURACION.

**CAPITULO I.—Disposiciones generales.**—Despues de dar la definicion y manifestar que el contrato no se perfecciona sino por la aceptacion, en el artículo 2475 se establecen dos divisiones: la primera en escrito y verbal, y la segunda, en general y particular. La necesidad y frecuencia del mandato determinaron á la comision á adoptar el verbal, apesar de los inconvenientes que puede presentar para su prueba. La multitud de actos que diariamente se ejecutan por cuenta y mandato de otro, hacia en sumo grado embarazoso el requisito de la escritura. Solo se ha exigido ésta como formalidad necesaria en los cuatro casos del artículo 2484 y en el que expresa el 2485. Para los primeros se exige además, que la escritura sea pública; pues el poder general aunque limitado á los actos de mera administracion, segun el artículo 2482, es aun en esa esfera demasiado amplio y confiere facultades que conviene hacer constar de un modo público y auténtico. Cuando el interés del negocio excede de \$ 1000, no puede decirse que se grave á las partes con los gastos de escritura, que son relativamente de poca cuantía y aseguran además la existencia y prueba del contrato. Habria una inconsecuencia notoria en que el mandatario que á nombre del mandante ejecute un acto ó celebra un contrato que por la ley debe constar en escritura pública, no hiciese constar del propio modo sus facultades. Lo accidental no debe tener mayores formalidades que las exigidas para aquello que le sirve de base. Estos motivos explican la fraccion 3ª del artículo que se expone. La fraccion 4ª no hace sino conservar una regla consagrada ya por nuestras leyes y nuestra práctica.

La prescripcion del artículo 2485 contiene un requisito demasiado fácil de llenar y que en manera alguna grava á las partes.

Los artículos 2486 al 2488 contienen la sancion de los dos anteriores. Si por una parte era conveniente dejar á arbitrio de los particulares las solemnidades del acto, lo era tambien por otra asegurar los derechos del que se reputaba mandante, para exigir la devolucion de sus fondos, que por ninguna razon deben quedar en poder del que se reputaba mandatario, así como los del que haya tratado de buena fé con el último.

La division del mandato en general y particular era ya conocida en nuestro derecho; pero juzgó conveniente la comision restringir lo dispuesto por la L. 19, tít. 5º Pª 3ª, que concedia al apoderado general la facultad de enajenar. Conocidos son los abusos que de los poderes generales se han hecho y la facilidad con que los es-

tribunos les dan ese carácter sin conocimiento de las partes ó á lo menos sin plena deliberacion de éstas. En lo sucesivo sabrán los apoderados generales, que no existiendo cláusulas especiales relativas á la enajenacion, hipoteca ó cualesquiera otros actos de rigoroso dominio, sus facultades se limitan á los de mera administracion.

Nuestra ley, la citada de Partida, exijia para el mandato extrajudicial la edad de 17 años; pero como en el sistema de la comision se han exijido 18 para que el menor pueda ser emancipado, por creerse que á esa edad alcanza comunmente el hombre madurez bastante de juicio para gobernarse por sí mismo, se ha señalado esta misma edad para que se pueda desempeñar el mandato. Las restricciones que contiene el artículo, son una consecuencia necesaria de la dependencia jurídica en que por la misma ley se encuentran las personas á quienes se refiere.

CAPITULO II.—*De las obligaciones del mandatario con respecto al mandante.*—Tiene el mandante un derecho indisputable para pedir cuentas al mandatario cuando quiera; pero como á protesto de no estar concluido el negocio, podria rehusarse el último á rendirlas, se ha establecido de un modo cierto en el artículo 2495 la regla que sobre este particular debe observarse. En los dos siguientes se resuelve la importante cuestion de si el mandatario debe entregar al mandante todo lo que por su cuenta haya recibido, aunque no se le debiera. A primera vista podria parecer extraño que se diese al mandante accion para reclamar una cosa indebida; pero si se reflexiona que el mandatario no es mas que el representante de otra persona en cuyo nombre recibe todo, y si se atiende á que por solo el hecho de confiar nuestros negocios á un tercero, aceptamos la responsabilidad de sus actos, ya no repugnará la decision de los mencionados artículos. Además: si el mandatario recibió en nombre nuestro, no le toca discutir el título, ni menos puede tener derecho de retener lo que para nosotros se le ha dado.

En los artículos 2499 y 2500 ha resuelto la comision los casos propuestos en la L. 18, tít. 5º Pº 3º. Segun ésta el nombramiento de muchos personeros para un solo negocio no confiere á cada uno de ellos la facultad de seguirlo, sino cuando señaladamente en la carta de la personería se les nombró como tales *en todo el pleito*. Aun hecho así el nombramiento, el que primero comenzara el negocio, deberia por sí solo continuarlo sin que los demas pudieran mezclarse en él. Consecuencia de este sistema era que los mandatarios no fuesen solidarios; pues que aun se les prohibia tomar parte una vez iniciado el negocio por uno solo de ellos. Esta regla era incierta é infundada; porque el nombramiento simultáneo de muchas personas está indicando de un modo bastante claro, que el mandante ha contado con el concurso de todas ellas. Si así no fuera, habria cuidado de expresar que solo á falta de las unas entrasen las otras. La comision ha establecido otra regla mas cierta; y es que la solidariedad no se presume en este caso si no se ha convenido expresamente; porque ya sea que el concurso deba ser simul-

táneo en todos y cada uno de los actos del mandato ó solo en algunos, siempre será cierto, que cada uno de los mandatarios no solo participa de la responsabilidad de los otros, sino que hace depender de la aptitud, honradéz y laboriosidad ajenas, la suya, y esta participacion no puede ni debe establecerse sino cuando haya voluntad expresa de aceptarla.

Se ha establecido como regla general: que no pueda hacerse la sustitucion del mandato sino en virtud de facultad expresa: generalizando así la prescripcion que la L. 19 tít. 5º Pº 3ª limitaba solo al caso de que el apoderado fuese judicial; pues en el extrajudicial la permitia libremente. Tanto en uno como en otro caso siempre será cierto que el mandante ha contado con la aptitud personal del mandatario, y no debe presumirse que esté conforme con el cambio si no ha manifestado su voluntad sobre el particular. En los artículos 2501 á 2502 se han consignado las reglas sobre este punto con cuanta claridad ha sido posible.

**CAPITULO III.—De las obligaciones del mandante con relacion al mandatario.**—En el artículo 2506 se ha separado la comision del principio adoptado hasta ahora en nuestra jurisprudencia sobre que el mandato se considera gratuito por su naturaleza. Aun por derecho romano se admitia bajo el nombre de honorario alguna retribucion por el mandato; y el código frances lo considera gratuito, si no hay convencion en contrario. Esto último era ya un avance sobre la antigua doctrina y un triunfo sobre las sutilezas del derecho romano, que solo admitia la retribucion *ex post facto*; pero si en realidad no repugna la retribucion préviamente convenida á la esencia del mandato, vale mas establecer con franqueza la regla de que solo será gratuito cuando así se haya acordado expresamente.

No se cierra la puerta con este principio á los deberes de la amistad; porque siendo ésta sincera, inspirará la renuncia desde el principio: y si ésta no se hace, es mejor que el mandatario cobre conforme á la ley sus honorarios, y no autorizar daños y perjuicios supuestos para disfrazar un cobro ilegal. Además, fué preciso tener presente que conforme á nuestra constitucion nadie puede ser obligado á prestar servicios sin la retribucion debida.

Se presentaba una objecion contra este sistema, y consistia en decir, que admitida la retribucion en el mandato, no queda diferencia alguna entre éste y el contrato de obras; pero tal objecion no tiene peso alguno, pues salta desde luego á la vista la diferencia entre uno y otro contrato aunque sean retribuidos ambos. En el mandato el objeto principal no es la intervencion del mandatario, sino el cumplimiento del negocio para el que se le nombra: el mandatario es un agente intermedio. En el contrato de obras son éstas el objeto principal: el que las ejecuta no es agente intermedio, sino una de las partes contratantes, sin cuya concurrencia no existiria la misma obra ó negocio sino otro diverso.

**CAPITULO IV.—De las obligaciones y derechos del mandante y del mandatario con relacion á tercero.**—El artículo 2511 niega al

mandatario la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones que á favor del mandante haya contraído, sino cuando de un modo expreso se le conceda la facultad antedicha. Se concibe muy bien que por razones diversas puede no querer el mandante que el gerente de sus negocios reciba los fondos provenientes de éstos: debe, pues, exigirse para tal acto una cláusula expresa.

**CAPITULO V.—*Del mandato judicial.***—Se han conservado en el artículo 2514 la mayor parte de las prohibiciones contenidas en las leyes del título 5º Partida 3ª, omitiendo como innecesaria la relativa á los faltos de inteligencia; porque en virtud de las reglas generales de contratos, serán excluidos como incapaces de prestar su consentimiento. No se habla de los clérigos; porque en virtud de la independencia entre la Iglesia y el Estado, así como por el texto expreso del decreto de 25 de Abril de 1861 no pueden tener impedimento para ser apoderados. Por la igualdad ante la ley, que de hecho y de derecho existe felizmente entre nosotros, ha sido inútil hablar de las personas poderosas y de los militares. Los últimos no tendrán mas obstáculo que el que provenga de las atenciones del servicio; pero como éstas deben ser preferidas por ellos, no se juzgó necesario excluirlos. El que los nombre y ellos mismos al aceptar, saben que cualesquiera relaciones particulares deben sacrificarse al servicio público. Respecto de los jueces y demas empleados del ramo judicial, así como de los de Hacienda pública, son patentes las razones por las que se ha conservado la prohibicion. El temor de falta de imparcialidad funda sólidamente la fraccion 6ª.

Como la brevedad en el despacho de los negocios judiciales es una necesidad imperiosa y generalmente reconocida, se ha fijado por el artículo 2515 un término brevísimo para subsanar los defectos de un poder ilegal, y se ha prohibido por el 2516 la insercion en los poderes de la cláusula por la que se prohíbe á los apoderados promover sin el concurso de otro ú otros; y en el siguiente se establece una regla terminante para el caso en que muchos procuradores ó mandatarios de una persona promuevan simultáneamente sobre el mismo negocio. La regla que contiene este último artículo es la misma de la ley 18 título 5º, Partida 3ª; pero la comision la ha ampliado á fin de procurar la brevedad en el despacho. Así es que la eleccion de uno solo de los apoderados, se prescribe en general y no solo para el caso en que el demandado se rehuse á contestar á todos los personeros: no se distingue si todos están presentes; y se les fija el breve término de tres dias para que hagan la eleccion. A falta de acuerdo, la hará el juez de oficio.

Considerando la intervencion del abogado en los negocios como demasiado elevada é importante para confundirla con el contrato de obras, se han establecido en los artículos del 2518 al 2523 los preceptos que deben servir de norma á la conducta del procurador y abogado respecto de sus clientes.

**CAPITULO VI.—*De los diversos modos de terminar el mandato.***  
—En el artículo 2532 se ha resuelto una cuestion grave. El man-



datario que sabe ya la revocacion del mandato, carece de facultades para contratar á nombre del mandante y para obligar á éste; pero á su vez el tercero que de buena fé é ignorando la revocacion ha tratado con el que fué mandatario, no debe sufrir el daño. Le bastaba saber que aquella persona tenia poder de otra, y no le tocaba averiguar si tal poder subsistia; porque esa averiguacion se reputaria ofensiva para la persona del mandatario, y porque versando sobre actos de un tercero, podria parecer ofensiva y ridícula. Si pues la equidad no permite que se nos haga responsables de una revocacion que ignoramos, y si por otra parte debe imputarse al mandante la mala eleccion que haya hecho de una persona capaz de abusar de su confianza, no parecerá extraño que la comision declare en este artículo: que el mandante queda obligado por los negocios que el mandatario, aun despues de revocado el mandato, celebre con un tercero que ignore la revocacion.

**CAPITULO VII.—De la gestion de negocios.**—Habiéndose propuesto la comision tratar de los cuasi contratos, bien incluyéndolos en los capítulos en que se examinan los contratos á que se refieren, bien á continuacion de ellos, ha puesto la gestion de negocios despues del mandato; puesto que se le ha considerado siempre como un contrato de este género, fundado en el consentimiento presunto, por cuanto se presume que todo hombre debe aprobar lo que se hace en su utilidad.

La intervencion de una persona, no autorizada, en negocios ajenos, puede tener dos motivos: evitar un daño al dueño ó proporcionarle en sus cosas algun lucro. El primero importa un oficio de humanidad, tan íntimamente ligado con nuestros sentimientos naturales, que casi de una manera irresistible propendemos á intervenir en las cosas ajenas, cuando su dueño, ausente ó impedido, no puede cuidarlas. Por eso la comision en el artículo 2537 establece: que en tal caso, el de evitar un daño, deba el dueño al gestor la indemnizacion de los gastos hechos con aquel objeto. Mas cuando el motivo que impulsa á la intervencion, es el deseo de lucrar, es necesario é importante distinguir los casos. Si las cosas ajenas están amenazadas de un daño, nadie puede engañarse al asegurar que el dueño trataria de evitarlo, si pudiera, y de que aprobará los medios conducentes para conseguir este objeto; pero si se trata de un lucro por medio de cosas ajenas, ya en provecho propio, ya en provecho propio y del dueño juntamente, fácil es equivocarse, ora en cuanto á las ventajas del negocio, ora en cuanto á los medios empleados para consumarlo. Entonces no puede imponerse al dueño responsabilidad alguna, si no concurren las dos circunstancias que establece el artículo 2536: que ratifique el negocio y que quiera aprovecharse de las utilidades que produzca; porque de lo contrario se haria mas rico con daño del gestor. Además: la ratificacion posterior iguala la gestion al mandato, segun el artículo 2538, y debe producir los mismos efectos que éste; pero si el dueño desaprueba el negocio, conforme á los artículos 2539 y 2540, no hay razon alguna de equidad para hacerle aceptar las consecuencias;

y el gestor oficioso debe reponer las cosas al estado que tenia antes é indemnizar al tercero que de buena fé haya tratado con él.

Esa restitution de las cosas á su estado primitivo será imposible en algunos casos; y entonces en el supuesto de que el gestor sea de buena fé, habrá que distinguir si los provechos exceden ó no á los perjuicios: en el primer caso el dueño tendrá que tomar el negocio por su cuenta conforme al artículo 2541: en el segundo, el artículo 2542 dispone, que el negocio sea todo de cuenta del gestor con obligacion de indemnizar al dueño.

La intervencion contra la voluntad expresa del dueño, es un verdadero acto de violencia, que constituye al que lo ejecuta, en la obligacion de indemnizar todos los daños y perjuicios, si no es en el caso que expresa en su parte final el artículo 2544.

El artículo 2548 se refiere á un caso que necesitaba decision especial. La intervencion de una persona en ageno negocio puede provenir de la conexion íntima que aquel tenga con los propios. En tal caso el móvil es demasiado poderoso y casi imprescindible la gestion. Siendo, pues, el interes comun, nada parece mas equitativo que aplicar las reglas del contrato de sociedad.

Aunque muchas de las reglas dadas en este capítulo, podrian parecer inútiles, supuestas las que con relacion á los bienes de los ausentes é ignorados se dan en el título 13 del Libro primero, fué necesario sin embargo ponerlas en este lugar, por dos razones: la primera, porque la gestion de negocios es muchas veces necesaria y urgente hasta tal punto que no habria tiempo para llenar todos los requisitos que se exigen en el citado título; y la segunda, porque cuando la ausencia ó impedimento es momentáneo ó temporal y no se ignora la existencia ni el lugar donde reside el dueño de los negocios, no proceden las disposiciones relativas á ausentes é ignorados, y puede sin embargo ser necesaria la intervencion extraña para evitar un daño.

## TITULO DECIMO TERCERO.

### DEL CONTRATO DE OBRAS Y PRESTACION DE SERVICIOS.

**CAPITULO I.—*Del servicio doméstico.***—Este contrato, que forma el capítulo 3º del título de arrendamiento en el código frances, se llama comunmente alquiler ó locacion de obras. Pero como sea cual fuere la esfera social en que el hombre se halle colocado, no puede ser comparado con los séres irracionales y menos aún con las cosas inanimadas, parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler á la prestacion de servicios personales. Mas semejanza tiene con el mandato; porque en ambos contratos el mandante encarga á otro la ejecucion de ciertos actos que no puede ó no quiere ejecutar por sí mismo; porque en ambos contrae el mandatario proporcionalmente obligaciones personales, y porque en ambos se busca la aptitud. Esta será mas intelectual en uno y

mas material en otro; pero en ambos supone una cualidad moral; porque nadie puede prestar un servicio, sea el que fuere, sin emplear su libre voluntad y poner en ejercicio alguna de las facultades peculiares del hombre.

Por estas razones la comision no solo separó el contrato de obras del de arrendamiento, sino que considerándolo como cualquiera otro pacto, lo colocó despues del mandato, por los muchos puntos de semejanza que con él tiene.

Nuestras antiguas leyes no reglamentaron el servicio doméstico. La ley 13 título 11, Libro 10 de la Novísima Recopilacion establece á favor de los criados el interes del tres por ciento sobre el importe de sus salarios desde el dia en que demanden judicialmente el pago: pero nada tiene en cuanto á sus obligaciones y derechos.

La comision ha reunido, pues, los preceptos que le han parecido mas equitativos de los códigos modernos, ampliándolos y completándolos en lo que ha juzgado conveniente.

El artículo 2552 contiene un principio constitucional, y el 2553 previene, que el contrato se regule por la voluntad de los interesados, no admitiendo otras excepciones que las contenidas en los artículos 2555 y 2556 y que nacen del objeto mismo del servicio: á falta de expresion sobre este punto se ordena en el 2557 seguir la costumbre, porque no es posible establecer reglas fijas en este particular.

Cuando se celebra por tiempo indeterminado, se declara que es revocable á voluntad de las partes, sin otra restriccion que la de un aviso anticipado; porque la separacion repentina perjudicaria al criado, que se encontraria sin una nueva colocacion, y al que recibe el servicio, que se veria privado de éste; pero como la detencion forzosa, aunque por un breve término, podria tener graves inconvenientes para uno y otro, se ha permitido al que recibe el servicio despedir desde luego al sirviente, pagándole el salario que corresponda á los ocho dias de espera, segun disponen los artículos 2558 á 2560.

El caso especial previsto en el artículo 2561, se funda en una razon manifiesta de equidad, pues que serian graves los perjuicios que se seguirian al doméstico de encontrarse á larga distancia de su domicilio; teniendo que emplear en medios de trasporte lo que apenas bastaria acaso para sus alimentos.

Mas las reglas dadas en los artículos que preceden, deberán entenderse cuando el contrato no se haya celebrado por tiempo fijo y no haya habido justas causas de separacion por parte del sirviente. Esas causas y los casos en que el sirviente tiene derecho de cobrar los salarios vencidos, se detallan en el artículo 2563 y en los dos siguientes.

En el 2567 se enumeran los motivos que se reputan justos para despedir al sirviente; y en el que sigue se establece la responsabilidad en que incurre el que sin alguno de esos motivos despide á un doméstico.

Siendo el contrato de servicios, bilateral, produce obligaciones

recíprocas, que con cuanta claridad ha sido posible se han fijado en los artículos 2569 y 2570. La fracción 4ª de este último se funda en una razon de humanidad y tiende á establecer la costumbre de que los domésticos, mientras no cometan graves faltas, sean considerados como miembros de la familia del que recibe sus servicios.

En los artículos que siguen se fija el tiempo que debe durar la accion y se establecen las reglas convenientes para hacer descuentos sobre el importe de los jornales, previniéndose en el artículo 2576, que se observen, además de los preceptos del Código, los reglamentos de policía.

**CAPITULO II.—Del servicio por jornal.**—Los jornaleros han estado por mucho tiempo reducidos entre nosotros á la condicion de párias y sujetos al capricho y arbitrariedad de los que los emplean. La ley 1ª título XXVI, Lib. 7º Nov. Rec. establece el tiempo que deben trabajar: esto es, desde la salida hasta la puesta del sol. La comision no creyó conveniente conservar este precepto, y sí dejar á la voluntad de las partes el modo y tiempo del servicio. La citada ley imponia la pérdida del cuarto del jornal que ganasen si trabajaban menos tiempo del prefijado. La comision ha juzgado mas equitativo establecer en el artículo 2578: que si el jornalero es despedido antes que el dia termine, se le pague en proporcion al tiempo vencido.

Para combatir la costumbre viciosa de obligar al jornalero á recibir la paga de un modo determinado, se previene en los artículos 2579 y 2580: que se observe el convenio de los interesados, y solo á falta de convenio se guarde la costumbre; pero como el jornalero puede contratarse para obra y por tiempo determinados, se previene para estos casos en los dos artículos siguientes: que no pueda despedirse ni ser despedido antes de terminar una ú otro; y en el 2582 se da la sancion conveniente á la disposicion de los que preceden.

Atendiendo á la poca cuantía de los jornales y á los graves perjuicios que se seguirian á los jornaleros de seguir largos litijios para el cobro de aquellos, se determina en el artículo 2583: que las diferencias que se susciten con motivo de lo dispuesto en el artículo 2581, se decidan en juicio verbal; y en el 2584, que la interrupcion de la obra por caso fortuito ó fuerza mayor no prive al jornalero del derecho de cobrar la parte que corresponda al servicio que se hubiere prestado.

No siendo fácil para un jornalero encontrar trabajo sino cuando se ajusta desde el principio del dia, se creyó justo prevenir en el artículo 2585 que tenga derecho á cobrar el jornal entero cuando haya permanecido en el trabajo hasta despues del medio dia.

Muchas veces el jornalero es recibido, por decirlo así, á prueba, sin determinar tiempo ni obra; y en tal caso es justo, como establece el artículo 2586, que pueda despedirse y ser despedido á voluntad suya ó del que lo empleó, sin que por esto pueda exigirse indemnizacion; lo que deberá entenderse sin perjuicio del pago de los jornales justamente vencidos.

La responsabilidad que con respecto á los instrumentos se impone al obrero en el artículo 2587, es de rigurosa justicia.

**CAPITULO III.—*Del contrato de obras á destajo ó precio alzado.***—Tuvo presente la comision las leyes 16 y 17, título 8º Partida 5ª y la 21 tit. 32 de la Partida 3ª y ha procurado conservar la parte de ellas, acomodada á nuestros usos; pero procurando ampliar la materia segun se encuentra tratada en los principales códigos modernos.

La division que contiene el artículo 2583, comprende todos los casos que puedan ofrecerse en esta clase de contratos; pues que en efecto no cabe medio entre que un hombre además de la parte de inteligencia y direccion de la obra, suministre tambien los materiales de ésta; ó que encargándose solo de la direccion, reciba de otro los materiales que han de emplearse.

La prescripcion del artículo 2590 tiene por objeto evitar las cuestiones que, terminada la obra, pueden suscitarse sobre si es ó no conforme al proyecto presentado ó á las órdenes recibidas, y siendo tan fácil de llenar el requisito que establece dicho artículo, no debe de extrañarse que en el 2591 se determine que en caso de duda y no habiéndose presentado diseño, se decida á favor del propietario.

Para establecer los artículos 2592 á 2596 tuvo presentes la comision que en una obra cualquiera la parte mas importante, y por decirlo así, la mas noble, no consiste en la ejecucion fisica y material, sino mas bien en el ideal concebido por el artífice, quien tiene un derecho indisputable para impedir que otro se aproveche del plano ó diseño que hubiere presentado.

En los dos artículos siguientes se previenen las cuestiones que pudieran suscitarse sobre el precio de la obra, y para mas claridad en la materia redactó la comision el artículo 2598, previendo el caso de que se intente aumentar el precio de la obra, cuando con posterioridad al otorgamiento del contrato sube el precio de los materiales.

La eleccion que de éstos hace el empresario en el caso del artículo 2599, exija sin disputa que el riesgo de la obra fuese suyo hasta el acto de la entrega; así como por el contrario en el caso del artículo siguiente el riesgo debe ser del dueño. La circunstancia especial de que el empresario de una obra se considera siempre como perito, funda las disposiciones de los artículos 2601 á 2603.

En el artículo 2604 se fija como término para la responsabilidad por la insubsistencia ó ruina de la obra diez años en vez de quince que señalaba la ley 21 título 32 Partida 3ª. La comision para acortar el término, tuvo presente la naturaleza particular de nuestros terrenos, así como la consideracion de que el plazo de diez años es mas que suficiente para decidir sobre la solidez de una construccion; y si exceptúa el caso previsto en el 2605, es porque al venderse una obra ya perfecta, sin que preceda convenio para la fabricacion, toca al que la adquiere cerciorarse de su buena construccion por medio de peritos.

El artículo 2617 parecerá justo si se atiende á que el empresario ha perdido en el caso de suspension de la obra no solo el tiempo y su trabajo, sino acaso tambien la oportunidad de emplear su aptitud en otra empresa ú obra.

Las demas disposiciones de este capítulo no son sino aplicacion de las reglas generales de los contratos.

**CAPITULO IV.—De los porteadores y alquiladores.**—El arrendamiento de trasportes se encontraba reducido en nuestros antiguos Códigos civiles á muy pocas leyes, de las que la mas notable y de mayor aplicacion era la 13 del título 8º Partida 5ª. Es cierto que las ordenanzas de Bilbao trataban por extenso lo relativo al transporte por mar; pero sus disposiciones, además de ser incompletas, se han considerado siempre como de aplicacion á solo los negocios mercantiles, pudiendo tener lugar este contrato indudablemente entre personas y por asuntos que nada tengan que ver con el comercio. Sin embargo, atendiendo la comision á que esta materia se trata siempre en todos los Códigos mercantiles, cuidó de advertir en el artículo 2629: que el contrato de trasportes se regirá por las disposiciones del Código mercantil, siempre que los porteadores hubieren formado un establecimiento regular y permanente.

En los demas artículos de este capítulo se ha hecho una rigurosa aplicacion de las reglas generales de los contratos.

**CAPITULO V.—Del aprendizaje.**—Tuvo presentes la comision las leyes relativas á este contrato, así de las Partidas como de la Recopilacion, consultando además los Códigos modernos. Se exige que el contrato se otorgue por escrito, y con autorizacion de dos testigos, á fin de que haya una constancia sobre su celebracion y que servirá para evitar la separacion infundada, ya por parte del maestro, ya del discípulo, y para asegurar el aprovechamiento de éste y á fin de estimularle en el trabajo se establece que el contrato será nulo si no se fija el tiempo que debe durar el aprendizaje y que debe el aprendiz disfrutar de alguna retribucion por lo menos despues de cierto tiempo.

Como existe una analogía bastante marcada entre el aprendizaje y el servicio doméstico, se han fijado las mismas causas que en el último autorizan la separacion, tanto respecto del que recibe como del que presta el servicio.

**CAPITULO VI.—Del contrato de hospedaje.**—Como las reglas que determinan la responsabilidad de los posaderos, mesoneros y dueños de hoteles, son mas bien propias del Código penal, no juzgó conveniente la comision incluirlas en este lugar, y se limitó á definir el contrato, determinar los modos de celebrarlo, y prevenir que además de las reglas generales se observen en él los reglamentos administrativos.

## TITULO DECIMOCUARTO.

## DEL DEPOSITO.

El primer punto que en este contrato merece explicacion, es el contenido en el artículo 2665. El depósito es por su naturaleza un contrato gratuito; pero la comision ha creido justo dejar al arbitrio de las partes el señalamiento de alguna gratificacion; porque muchas veces el depósito ocasiona, no solo gastos, que en todo caso deben abonarse, sino molestias personales, que deben ser compensadas de alguna manera.

Como no es imposible que el depositario niegue, disminuya ó adultere la cosa depositada, fué necesario establecer en el artículo 2666: que el deponente debe hacer constar por escrito las circunstancias del depósito; y en el siguiente, que si no lo hace, es de su cargo la prueba del hecho. La opinion comun fia esa prueba al juramento del deponente; mas como el proyecto ha quitado al juramento y á la protesta toda fuerza como prueba legal, debió necesariamente apelarse á otro medio. El propuesto es sin duda el mas justo y fácil; porque respeta todos los derechos y evita dificultades y pleitos.

Puede tal vez una persona incapaz aceptar un depósito; en este caso el contrato será nulo; pero subsistirá siempre la obligacion de restituir la cosa ó el provecho que de ella se hubiere recibido, porque lo contrario seria autorizar un robo. Así lo dispone el artículo 2671.

Años hace que en México está admitido un contrato que justamente se llama depósito irregular; porque en efecto es de todo punto irregular. Como se verá en el título de censos, no hay ya necesidad alguna de esa convencion; y por lo mismo se dispone en el artículo 2673: que toda entrega de dinero que cause interes, se registrá por las disposiciones del censo consignativo, si la imposicion se hace sobre bienes inmuebles, ó por las del mútuo con interes, si falta esa circunstancia. Esta materia tiene su complemento en los títulos relativos á esos contratos; pero de luego á luego se conoce la conveniencia de suprimir un pacto, que debiendo tener reglas fijas, se ha considerado irregular, sin que haya necesidad alguna de sujetarlo á preceptos especiales, estando comprendido en otros, segun sus diferentes especies.

En el capítulo segundo se han establecido las reglas convenientes para la conservacion y devolucion del depósito; y solo se hará especial mencion de las siguientes.

Establecida en el artículo 2676 la regla de que el depositario solo puede usar de la cosa con permiso del dueño, fué necesario quitar toda duda sobre la naturaleza de ese permiso á fin de que ninguno de los interesados tenga motivo ó pretexto para extender ó restringir la disposicion legal. Por esto el artículo 2677 previene:

que el permiso nunca se presumirá, sino que siempre deberá ser expreso.

En los artículos 2680 á 2685 se contienen reglas fijas acerca del depósito de dinero ú otras cosas fungibles, ya para la devolución cuando se han entregado bajo sello ó cerradura, ya para graduar la culpa del depositario, ya para indemnizar con los intereses el perjuicio de la dilacion.

Para evitar disputas sobre la persona á quien debe devolverse el depósito, se dan reglas seguras en el artículo 2686; y previéndose por el siguiente el caso de que la cosa sea robada, se dispone: que el depositario avise al verdadero dueño ó al juez, y se fija el término de ocho dias para que se tomen las providencias convenientes. Pasado ese término, el depositario debe entregar la cosa al que la depositó, puesto que ni el dueño ni el juez lo han impedido.

Podia dar lugar á cuestiones el lugar de la entrega: para evitarlas disponen los artículos 2694 y 2695: que la entrega se haga en el lugar convenido, y á falta de convenio en el lugar donde se halle la cosa, en todo caso á costa del deponente, que es el principal interesado. En los artículos restantes se contienen preceptos de conocida conveniencia é intrínseca justicia. El capítulo relativo al secuestro no contiene disposiciones que exijan especial explicacion

## TITULO DECIMOQUINTO.

### DE LAS DONACIONES.

El capítulo primero contiene las reglas generales de este contrato. Una de ellas es la de que no pueden ser donados los bienes futuros, y que pareció conveniente establecer de un modo expreso para quitar toda duda. El artículo 2719 declara: que las donaciones solo pueden tener lugar entre vivos, á fin de que nunca puedan confundirse con los legados; y si alguna se hiciere para despues de la muerte del donante, deberá sujetarse á las reglas de aquellos.

Como la donacion debe ser irrevocable, menos en ciertos casos, es preciso que sea aceptada expresamente por el donatario, y que de este acto tenga conocimiento el donador; porque alguna vez puede ser onerosa, y para que habiendo un punto cierto de partida, pueda marcarse de un modo seguro la época en que nacieron los derechos y las obligaciones del nuevo propietario de la cosa.

Ya porque la comision ha sido guiada por el principio de que todos los contratos puedan ser debidamente acreditados, ya para que pueda hacerse efectivo el registro, se han establecido en los artículos 2722 á 2730 las reglas convenientes para el otorgamiento de este contrato, que solo podrá ser verbal cuando se trate de bienes muebles y cuyo valor no pase de 300 pesos: en todos los demas



casos se requiere escritura pública y otras condiciones que aseguren á entrambos contrayentes.

Los artículos 2731 á 2737 contienen dos disposiciones importantes. Puede suceder que un hombre, guiado de sentimientos nobles, haga donacion de todos sus bienes. Si no tiene herederos forzosos es libre para hacerlo; pero la ley debe templar el calor acaso excesivo de una generosidad indiscreta, impidiendo que el donante carezca de lo necesario para vivir. Puede tambien suceder que alguno haga donacion de todos sus bienes por causa de muerte, reservándose algunos para testar, pero sin designar cantidad. En este caso la ley dá por reservada la tercia parte; porque es de presumirse que al hacerse una reserva indeterminada, el donador no quiso burlar al donatario ni que su testamento careciera de objeto. La porcion referida es una cuota prudente. Y si no dispone de ella el testador y no tiene herederos legítimos, se previene que acrezca al donatario en lugar de entrar al fisco; porque quien ha donado á otro la mayor parte de su fortuna, ha manifestado una decidida predileccion en favor del donatario. De los demas artículos solo llama la atencion el que establece, que el donatario debe pagar las deudas del donante solo hasta la cantidad que importe la donacion.

En el capítulo 2º se trata de las personas que pueden hacer y recibir donaciones; y en él solo debe observarse la conveniencia del artículo 2750, que impide la fraccion de las leyes prohibitivas y el fraude en perjuicio de los acreedores.

**CAPITULO. III.—De la revocacion y reduccion de las donaciones.**—Además de las causas por las que se rescinden los otros contratos, hay cuatro que la ley considera justas para revocar las donaciones. La primera es la superveniencia de hijos; ya porque no puede creerse que el hombre quiera beneficiar á un extraño quizá con perjuicio de sus hijos, ya porque no debe la sociedad consentir ese beneficio cuando se interesa el derecho de la familia, cuyo bienestar tiene obligacion de procurar. Hay algunos casos de excepcion que se contienen en el artículo 2754: los que á éste siguen, establecen las reglas á que debe sujetarse la reduccion.

La segunda causa es la falta de cumplimiento de la condicion impuesta al donatario; sobre la cual nada hay que decir, porque realmente no llegó á perfeccionarse el contrato.

La tercera es la ingratitud. Como si bien esta causa que es acaso la mas justa, es tambien la mas expuesta al embate de las pasiones, no solo de los dos interesados principales, siuo de sus herederos, fué preciso especificar los hechos que deben fundar la ingratitud y así se hizo en el artículo 2764. Los motivos que en él se expresan, se justifican por sí solos.

La cuarta causa de revocacion es el menoscabo que la donacion ocasiona á la legítima de los herederos forzosos: porque en este caso subsisten las razones que se han alegado en apoyo de la causa primera. Mas no siempre la donacion inoficiosa debe ser totalmente revocada: algunas veces basta reducirla, y de uno y otro

como se encargan los artículos 2769 á 2784, refiriéndose además á las disposiciones correlativas del Libro 4º. En todas esas reglas cuidó la comision de combinar los intereses del donatario de buena fé con los del donante y de sus herederos: como ellas son claras y de derecho comun en su mayor parte, no parece necesaria una explicacion particular de los artículos referidos.

## TITULO DECIMO SEXTO.

### DEL PRESTAMO.

De los artículos que comprende el capítulo primero, solo requiere alguna explicacion el 2789. El contrato de préstamo es uno de los mas expuestos al abuso; y así como es justo que cuando uno de los contratantes sea incapaz, se anule el contrato, lo es tambien que la nulidad no aproveche al fiador que conocia la incapacidad. La ley en este caso no serviria de amparo al débil, sino á un tercero, que de mala fé garantizó una obligacion con pleno conocimiento de que no podia subsistir legalmente.

El capítulo 2º trata del comodato. El artículo 2797 contiene una disposicion severa, pero justa. El comodato en general se constituye en beneficio del comodatario, quien disfruta de la cosa, privando de ella al dueño, que tal vez sufre con esa privacion, y que en todo caso presta un servicio. Justo es por lo mismo que el comodatario salve la cosa ajena á costa de la suya, á fin de retribuir de algun modo el beneficio recibido.

El artículo 2801 pone término á las cuestiones que pueden suscitarse en el momento de la entrega de la cosa. Si el comodatario tiene algun derecho que deducir contra el comodante, puede ocurrir al juez, y éste con conocimiento de causa podrá quizá mandar retener la cosa; pero nunca podrá hacerlo por sí solo el comodatario.

Muy frecuentemente se ve que por causas imprevistas necesita uno de la cosa que prestó: justo es que pueda recobrarla antes del plazo, supuesto que siempre hizo un favor. Este precepto es mucho mas justo cuando hay peligro de que la cosa se pierda, porque la ley no puede precisar al que prestó un servicio, á correr el riesgo conocido de perder la cosa despues de haber carecido de su goce en obsequio de otro. Los demas artículos contienen principios de clara justicia y conveniencia.

El capítulo 3º trata del mútuo simple, y en él debe la comision hacer algunas explicaciones. Cuando no se ha señalado plazo para la restitution de la cosa dada en mútuo, la justicia exige que la devolucion se haga luego que el mutuante la pida; pero hay ciertos casos en que se causarían positivos perjuicios al mutuuario; y por esta razon establecen los artículos 2812 y 2813: que cuando el mútuo consista en cereales ú otros frutos del campo, la restitution se haga en la siguiente cosecha. De otro modo pudiera muy fá-

cilmente convertirse este contrato en una especulacion de mala fé: ya para evitar la pérdida próxima del objeto, ya para obtener mejor precio. Además, toda dificultad desaparece, señalándose plazo fijo para la devolucion.

El artículo 2818 contiene disposiciones de verdadera conveniencia pública; pues quita todo pretexto á la mala fé en los casos en que hay variacion en el valor de la moneda. Haciéndose el pago en la misma especie recibida, el mutuante en nada se perjudica, puesto que si la moneda hubiera estado en su poder, habria sufrido la misma modificacion, favorable ó adversa. Pero si el pago no se hace en la especie recibida, es justo que el mutuuario, que fué el que recibió el beneficio, entregue en moneda corriente la cantidad que corresponda á la especie que se le prestó, á fin de que el mutuante no sufra menoscabo alguno.

El capítulo 4º que trata del mutuo con interes, aunque contiene solo siete artículos, es, sin embargo, de gran importancia. No entrará la comision al exámen de la tan antigua como debatida cuestion sobre la legalidad y conveniencia de la usura; porque está convencida de que, sean cuales fueren los males que el abuso puede ocasionar, la prohibicion se estrellará siempre en la necesidad. Cuando el comercio, la agricultura y la minería prosperen, habrá abundancia de numerario y el interes disminuirá sin duda, aunque no lo fijen las leyes. Este progreso y la mejora del sistema hipotecario, son los medios mas eficaces para destruir la usura; por que el dia en que ya no se tema la repentina aparicion de la hipoteca tácita; el dia en que la espera y la quita no amenacen al acreedor con el voto de una mayoría que decida de su suerte; el dia, en fin, en que si bien se tema un juicio, no aterrorice un concurso, la hipoteca será una verdad; y el prestamista consentirá gustoso en perder una parte del interes con tal de asegurar el capital.

Por estos motivos se establece en el artículo 2824: que el interes convencional queda al arbitrio de los contratantes, exigiéndose en el 2825, que su tasa se fije en el mismo contrato, pues lo contrario seria de fatales consecuencias.

Pero no siempre se fija el interes, y además hay muchos casos en que debe abonarse alguno conforme á la ley. Fué por lo mismo indispensable señalar una base prudente; y por esto el citado artículo 2824 dispone: que el interes legal será de seis por ciento al año. La comision adoptó esa base, no solo por ser la que siempre ha rejido en México, sino porque la experiencia mas constante y uniforme tiene demostrado, que ni las fincas rústicas ni las urbanas pueden soportar por mucho tiempo un interes mas alto.

El artículo 2826 previene: que los pagos se abonen primero á los intereses vencidos y despues al capital; porque aquellos son exigibles antes que éste, y es justo que el capital no se menoscabe mientras haya intereses insolutos.

Para que pueda cobrarse interes de los intereses vencidos, exige el artículo 2827 que haya convenio expreso; porque siendo realmen-

te un nuevo y terrible gravámen para el mutuuario, es preciso que consienta terminantemente en imponérselo.

El último artículo establece una regla que evitará algunas cuestiones; porque muchas veces por no expresarse de un modo claro en el recibo del pago de un capital, lo relativo á los intereses, se suscitan diferencias que pueden facilmente evitarse. Cuando nada se hable de réditos, se presumirán pagados; lo cual hará mas cauto y escrupuloso al acreedor.

## TITULO DECIMO SEPTIMO.

### DE LOS CONTRATOS ALEATORIOS.

**CAPITULO I.—Disposiciones generales.**—El adjetivo aleatorio, que está ya admitido en nuestro idioma por el último diccionario de la Academia española, sirve para designar los contratos cuyos efectos, en cuanto á las ganancias y pérdidas, ya para todas las partes, ya para alguna ó algunas de ellas, dependen de un acontecimiento incierto. Esta definición, contenida en el artículo 2829, marca la diferencia que hay entre las obligaciones condicionales y los contratos aleatorios, porque en las primeras la subsistencia misma de la obligacion depende del acontecimiento incierto, mientras que en los segundos la obligacion existe desde que se celebran, y solo las ganancias y pérdidas en su resultado final dependen del suceso futuro.

No trató la comision de la sociedad de minas, porque esta materia deberá tratarse en las ordenanzas especiales del ramo; ni del préstamo á la gruesa, porque generalmente no tiene lugar sino respecto de asuntos mercantiles y entre personas dedicadas al comercio.

**CAPITULO II.—De los seguros.**—La comision no ha encontrado antecedentes de este contrato en nuestra legislacion actual; pues en el Código de comercio de 1854, formado sobre el Código español, se trata por extenso del seguro marítimo, pero no del terrestre.

El uso, anticipándose á la ley, ha introducido y generalizado rápidamente entre nosotros este contrato; y el hecho por sí solo bastaría para probar la necesidad de reglamentarlo, aunque no tuviera además á su favor altas razones de conveniencia social y de utilidad pública. El seguro, fundado en prudentes combinaciones y hábiles cálculos, somete á reglas casi ciertas las eventualidades, y por medio de una contribucion voluntaria y distribuida entre muchos, evita la ruina de un individuo y salva al mismo tiempo los intereses de otros ligados con los de aquel.

Los dos primeros artículos contienen definiciones, y el 2835 exige para la validez del contrato el requisito de la escritura pública para mejor asegurar su constancia.

Se prohíbe en el 2838 la constitucion del seguro por tiempo in-

definido, y se exige que por lo menos esté determinado por un acontecimiento que precise sus límites. La determinacion del tiempo ó del evento, además de que evita disputas y forma una base cierta para la tasa del premio, produce el bien de que al vencerse el uno ó al realizarse el otro, puedan las partes con vista de los resultados calcular mejor la renovacion del contrato.

Por fundadas que sean las probabilidades de ganancia en el seguro, pueden verse desvanecidas por multitud de eventos y quedar arruinado el asegurador. Por eso se ha prohibido en los artículos 2845 y 2846 ser aseguradores á los mandatarios, si no tienen autorizacion especial; y á los tutores en todo caso y aun con licencia judicial.

Cuando diversas personas ó compañías aseguran á un individuo, pueden hacerlo con total independencia unas de otras; y entonces es evidente que hecho el pago por cada una de ellas, no tienen derecho para exigir del asegurado la cesion de acciones; porque siendo extrañas unas á otras, no hay el mandato tácito que es la base de la cesion, y este es el caso previsto en el artículo 2847. Pero si las personas ó compañías son solidarias, entonces prescribe el artículo 2848, que se observen las reglas de la mancomunidad, y el asegurador que haga el pago, podrá exigir de los demas la indemnizacion respectiva.

La comision adopta en los artículos 2850 y 2851 el seguro mutuo con la restriccion de que los contratantes no respondan sino en proporcion á los bienes que tengan asegurados. El seguro mútuo constituye una especie de sociedad á pérdidas, y repugnaria por lo mismo á la justicia que la responsabilidad para el pago se hiciese extensiva á bienes respecto de los cuales no se participa de la ventaja del seguro.

En los seis artículos siguientes se establecen reglas precisas para asegurar el pago de la indemnizacion, previniéndose que en ningun caso ni por ningun motivo se pueda suspender, á fin de evitar no solo el daño del asegurado sino tambien el de las personas que, fiadas en la certeza del pago, hayan suministrado fondos al que sufrió el desastre.

Los dos artículos siguientes se han adoptado atendiendo á los intereses del asegurador; y en el 2860 se establece: que el seguro pueda estipularse no solo por el mismo dueño de los bienes, sino tambien por cualquiera que tenga interes en la conservacion de aquellos; pero en tal caso por los artículos 2861 y 2862 solo se permite al asegurado que retenga sobrè la indemnizacion la parte que corresponda á su interes; debiendo entregar el resto al dueño, quien tiene la obligacion de satisfacer al asegurado la parte que en los seguros pagados corresponda á la cantidad que reciba. La equidad se opondria á que un extraño lucrara sin causa con los bienes de otro, recibiendo una cantidad mayor que la asegurada: así como á que el dueño de los bienes participase de las ventajas del seguro sin contribuir á los gastos.

Como no repugna á la naturaleza del contrato que la indemni-

zacion se haga entregando una cosa igual á la pérdida, se ha previsto y reglamentado este caso en los artículos 2853 á 2855.

En los artículos 2868 y 2869 se ha adoptado una regla análoga á la de condiciones; pues basta que el siniestro sea desconocido por ambas partes, para que no haya dolo y por lo mismo sea válido el contrato.

Establecido el principio de que el contrato de seguros no depende en cuanto á su subsistencia de la realizacion del evento previsto, era una consecuencia forzosa admitir igualmente que una vez vencido el término ó sobreviniendo el accidente, no tuviese derecho alguno el asegurado para reclamar la devolucion del precio; así como era necesario conceder al asegurador derecho para cobrar las pensiones no vencidas, como parte del precio estipulado. Mas como las partes pueden modificar por convenio todo lo relativo al precio, se han comprendido en términos claros y precisos las cuestiones que sobre aquel puedan ofrecerse, en los artículos 2871 á 2876.

La enumeracion que contiene el artículo 2877, es tan amplia como puede desearse; puesto que, con excepcion de lo ilícito y contrario á la moral, todo lo demas, ya sea cosa ó derecho, puede ser materia del seguro.

El riesgo á que quedaria expuesto un individuo, cuya vida fuese asegurada por otro sin su consentimiento, justifica la prescripcion del artículo 2879; y los principios de moral y de conveniencia pública la de los tres siguientes.

El fraude que podria cometer el que tuviese asegurado un derecho litigioso, hizo necesaria la adopcion del artículo 2886, que no permite el cobro de la indemnizacion sino cuando la pérdida del derecho sea del todo inculpable por parte del asegurado.

Las reconocidas ventajas del seguro no son bastantes para negar que ofrecen un estímulo demasiado poderoso al fraude, y que cuando menos deben producir en el asegurado, si no un abandono completo, por lo menos mucha negligencia en el empleo de los medios necesarios para evitar un desastre. Con el objeto, pues, de evitar esos inconvenientes, en cuanto sea posible, se han adoptado los artículos del 2888 al 2890.

Los demas artículos de este capítulo son de reconocida justicia y no necesitan exposicion especial.

**CAPITULO III.—Del juego y de la apuesta.**—Si la comision hubiera considerado esta materia por las solas reglas de la moral y de la conveniencia pública, la habria omitido ó sujetado por lo menos á severas prohibiciones; pero considerando que el juego existe de un modo inevitable y que en muchos casos se disfraza con el pretexto de diversion honesta, se propuso reglamentarlo combinando, en cuanto fuese posible, el uso de una libertad bien entendida con los principios de equidad.

El artículo 2900 niega accion para reclamar una deuda contraída en juego prohibido; puesto que repugnaria que la autoridad de los tribunales sirviese para asegurar los efectos de un hecho ilícito.

No siendo posible hacer una enumeracion exacta de todos los

juegos prohibidos, y distinguirlos de los lícitos, se adopta, siguiendo el ejemplo de los códigos modernos, la base contenida en el artículo 2901; y como aun en los juegos permitidos puede haber excesos en las apuestas, se limitan éstas á la cantidad de cien pesos, segun estaba prescrito por la fraccion 9ª del artículo 5º del bando sobre juegos prohibidos, de 17 de Enero de 1861.

El artículo 2903 evitará el fraude que para eludir la tasacion de la ley, podrian cometer los jugadores, suponiendo varias apuestas de cantidad igual ó menor que la permitida.

Como en el juego de buena fé el peligro es igual para los interesados, es evidente que al pagar el que pierde, cumple con una obligacion de derecho natural; la cual basta segun las doctrinas admitidas generalmente en derecho, para que se niegue la repeticion de lo pagado; y así se previene en el artículo 2904; exceptuando el caso de dolo y el en que la cosa que se pagó, se hubiere perdido en juego prohibido.

Para la apuesta se ha adoptado en el artículo 2906 la misma tasa que para el juego; y en los siguientes hasta el 2910 se adoptan diversas reglas, que por ser de notoria equidad, no necesitan exposicion.

**CAPITULO IV.—De la renta vitalicia.**—Aunque entre nosotros no se ha generalizado este contrato, la comision, convencida de su utilidad, se propuso reglamentarlo, consultando los códigos modernos; puesto que las leyes recopiladas que hablan de la materia, se refieren mas bien á la tasa á que debiera sujetársele, considerado como censo, y á fijar el número de vidas por el que pudiera constituirse.

La comision ha adoptado las bases siguientes:

1ª Libertad absoluta para la tasa; supuesto que no estando prohibida la usura, ha dejado de existir la razon para limitar la libertad:

2ª Como consecuencia de la base anterior, libertad absoluta para constituir la renta por dos ó mas vidas:

3ª Enajenacion absoluta é irrevocable del capital de la renta; por ser éste el carácter distintivo del contrato, y porque siendo libre la tasa, por elevada que sea, debe compensarse ese interes con la adquisicion irrevocable del capital.

El caso previsto en el artículo 2920, es una excepcion de la base 3ª, y se funda en que el contrato dejaria de ser aleatorio, si aun verificada la muerte dentro de un plazo tan corto y sin haberse hecho el pago de pensiones, se lucrara todo el capital de la renta. Tiene además este artículo por objeto evitar que los hombres astutos y que puedan tener conocimiento del fin próximo de una persona, la induzcan á la celebracion de un contrato, que por su indudable desventaja, podria casi compararse á un robo.

La otra excepcion que se admite de la base 3ª, es la contenida en el artículo 2921; porque negadas las seguridades prometidas, falta una condicion necesaria para el cumplimiento y consumacion del contrato.

Fuera de los casos indicados, se conserva en el resto del capítulo la base 3ª, negándose al censualista la facultad de demandar el reembolso del capital por la sola falta del pago de las pensiones.

En el artículo 2925 se establece contra el que constituye la renta, el principio de que no pueda librarse del pago de las pensiones, ofreciendo el reembolso del capital y renunciando á la repetición de las pensiones pagadas. Esta disposición es sin duda conforme á la equidad; pues que compensa la pérdida irrevocable del capital y dá al contrato la estabilidad que es su principal objeto; porque sin ella, no habria renunciado el pensionista á su capital, ni habria roto todas las relaciones que por razon de su giro ó industria tuviera. La rescision del contrato equivaldria en muchos casos á la completa ruina del censualista; pues una vez separado de su giro y aun trasladado á lugar diferente, con la seguridad de la pension se encontraria de improviso sin el capital ni la pension ó con solo el capital improductivo.

El artículo 2926, que fija el modo de hacer el pago, correspondiente al año en que muere el que disfruta la renta, tiene una razon manifiesta en cuanto á su primera parte, puesto que la vida limita el derecho de cobrar la pension; y en cuanto á la segunda tiene por motivo, que cuando se estipula el pago por plazos anticipados, desde el principio de éstos se tiene ya un derecho indisputable para exigirlo, y hay el ánimo por parte del obligado de desprenderse de la pension correspondiente á todo el plazo, aun cuando dentro de él muera el censualista.

Como en el caso previsto en el artículo 2927, hay una verdadera donacion de la renta, y es innegable el derecho que tiene todo donante para poner las restricciones que quiera á la donacion, no debe extrañarse que se le conceda igualmente la facultad de prohibir que se sujete la renta á embargo por derechos de un tercero.

Los demas artículos no necesitan de exposicion particular.

**CAPITULO V.—De la compra de esperanza.**—En los cinco artículos que forman este capítulo, se propuso la comision explanar con cuanta claridad fué posible, la materia de la L. 11ª del tít. 5º P. 5ª

En el artículo 2935 no se dá derecho para cobrar el precio, sino cuando se haya obtenido algun producto; pero en el 2936 sí se concede ese derecho, aun cuando no se obtenga ningun producto; porque ese precio se considerará como compensacion del trabajo y tiempo empleados por el vendedor.

## TITULO DECIMO OCTAVO.

### DE LA COMPRA-VENTA.

**CAPITULO I.—Disposiciones generales.**—Adoptada la definicion que generalmente se encuentra en los códigos modernos, se resuelve en el artículo 2940 la duda relativa á la naturaleza del con-



trato cuando parte del precio consiste tambien en una cosa y no en dinero. La regla consignada en dicho artículo, no carece de importancia si se atiende á que son muy diversas las obligaciones de los deudores de especie, como lo son ambos contratantes en el caso de permuta, y los deudores de género, á cuya categoría pertenece el deudor del precio en el contrato de venta.

En el artículo 2941 y siguientes se ha conservado en parte la prescripción de la Ley 9<sup>a</sup>, tit. 5<sup>o</sup>, Part. 5<sup>a</sup>, suprimiendo lo relativo al caso en que la designacion hecha por un tercero parezca injusta; porque este caso debe resolverse conforme á los artículos 3022 y 3023 que fijan las condiciones que deben concurrir para que la compra pueda rescindirse por causa de lesion.

La consideracion que merecen las clases monesterosas, que se ven estrechadas muchas veces á pedir semillas y cereales al fiado para pagarlos en la próxima cosecha, hizo admitir el artículo 2944, que pone una tasa conforme con la equidad.

El artículo 2946 no es mas que una consecuencia rigurosa de la regla establecida en el 1552.

La simple promesa de venta produce sin duda una obligacion exigible conforme al derecho natural. Y nada importa que no se haya designado el precio; porque este requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa: su determinacion deberá tener efecto al formalizarse el contrato. Si yo prometo á Pedro que si alguna vez vendo mi casa lo haré á él con preferencia á cualquiera otro, es evidente que tiene un derecho indisputable para exigirme el cumplimiento de la promesa; pero como seria fácil que yo la eludiera, exajerando inmoderadamente el precio, para retraerle de entrar en concurrencia, no ha querido la comision que la promesa tenga efectos civiles, sino cuando al verificarlo se hayan designado la cosa y su precio. En caso contrario no habrá sino una obligacion de mero derecho natural, cuyo cumplimiento quedará confiado á la conciencia y honor del que la ha contraido.

Los demas artículos de este capítulo contienen los mismos principios de nuestra antigua legislacion, exceptuándose el 2951, que exige la inscripcion de la venta para que produzca efecto respecto de tercero. Admitida la necesidad del registro, como se fundará al exponer el título respectivo, era indispensable la adopcion de este artículo.

**CAPITULO II.**—*De los efectos de la compra-venta.*—Segun la legislacion de las Partidas, era válida la venta de cosa ajena en el sentido de que producía obligaciones entre el comprador y el vendedor, y de que siendo el primero de buena fé, podia adquirir el dominio de la cosa por la prescripcion; pero antes de consumarse ésta, no perdía el dueño el derecho de revindicar su propiedad.

La comision, sin negar la existencia de esas obligaciones, ni la legitimidad de la prescripcion, ha establecido de un modo absoluto en el artículo 2959; que la venta de cosa ajena es nula, puesto que no puede producir desde luego su objeto esencial, que es la traslacion del dominio. La subsistencia de las obligaciones entre

el comprador y el vendedor no puede importar en ningun sentido la validez del acto; porque naciendo aquellas de la responsabilidad civil en que incurre todo el que ataca derechos ajenos, reconocen por base principios de equidad, independientes de la naturaleza y nombre del contrato supuesto. La adquisicion posterior por la prescripcion, tampoco prueba nada sobre la validez del acto; porque el contrato en tal caso no es la causa eficiente, sino el simple título para hacer justa la posesion, que unida al tiempo dá el dominio.

No pudiendo admitirse que alguno se aproveche de su dolo, ha sido preciso conservar en el artículo 2960 la regla de que la adquisicion posterior de la cosa ajena revalida la enajenacion.

La ley 13, tít. 5º, Part. 5ª, disponia respecto de los derechos eventuales de una herencia; que pudieran ser enajenados con consentimiento del autor de aquella, y con tal que no mudara de voluntad hasta su muerte. La comision, considerando que en tales casos es siempre incierto el derecho: que el peligro para el autor de la herencia, aunque menor cuando dá su aprobacion, no deja de existir; y por último, que en todo caso hay algo de indecoroso y repugnante en tratar sobre los bienes de una persona para el caso de su muerte, dispuso terminantemente en el artículo 2961: que no puedan ser objeto de compra-venta los derechos á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento. Tampoco se creyó conveniente admitir la excepcion que pone dicha ley para el caso en que no se nombre la persona cuyos bienes se espera obtener; porque la omision del nombre puede hacerse para eludir la disposicion legal, quedando el autor de la herencia expuesto á los mismos riesgos que si fuese nombrado en el contrato.

El artículo 2962 declara no estar prohibida la venta de cosa litigiosa, separándose la comision en este punto de las leyes 13 y 14, tít. 7º, Part. 3ª, por los fundados motivos siguientes. La prohibicion de esas leyes no era absoluta, pues que exceptuaban la enajenacion hecha por causa de casamiento, la hecha á uno de los partícipes, y la que dimanaba de herencia. Por poco que se medite en la razon de dichas leyes, copiadas del derecho romano, se comprenderá: que su fundamento era el temor de que las acciones sufriesen retardo en su ejercicio por la enajenacion real ó supuesta de la cosa demandada, pasando ésta á poder de persona mas poderosa ó mas hábil para defenderse en juicio. Este temor no es admisible entre nosotros, que practicamos la igualdad ante la ley. Además: la razon que para los casos exceptuados aduce la citada ley 14 y consiste en que el adquirente está obligado á sostener la demanda, obra igualmente para la validez de la enajenacion en todos los demas casos; tanto mas, cuanto que por opinion unánime de los autores, fundada en las palabras de esa disposicion, solo debia entenderse la prohibicion respecto de los derechos reales. En éstos la accion puede dirigirse contra cualquiera poseedor de la cosa; y si esto es así, no hay motivo para impedir la libre disposicion de aquello que reputamos nuestro. Además: por el artícu-

lo 2969 queda prohibida la compra de cosa litigiosa en aquellos casos en que podría ofrecer un verdadero peligro. Cree por lo mismo la comision que al adoptar este artículo ha obsequiado la tendencia moderna de hacer desaparecer todos los obstáculos que se oponen á la libre trasmision de la propiedad.

**CAPITULO III.—De los que pueden vender y comprar.**—El artículo 2967 reconoce como base el 27 de nuestra Constitucion.

Establecida en el artículo 2208 la regla de que los consortes que han pactado separacion de bienes, conservan la administracion de ellos, era una consecuencia forzosa que en tal caso pudieran celebrar entre sí el contrato de compra-venta.

En el artículo 2970 se ha propuesto la comision por objeto impedir en cuanto sea posible el abuso que los abogados, en virtud de su influencia, pueden cometer, obligando á sus clientes á cederles por vil precio ó en compensacion de exajerados honorarios la propiedad de los bienes que se litigan.

La facultad que contiene el artículo 2971, era ya conocida en nuestro antiguo derecho; pues en la Ley 2, del tít. 5º, Part. 5ª, se declaraba válida la venta que de los bienes llamados entonces castrenses ó cuasi-castrenses, hiciese el hijo al padre. En el sistema de la comision no se ha conservado esa nomenclatura; pero sí se consideran como propios del hijo ciertos bienes, dándosele aun su administracion; y respecto de ellos se considera válida la venta hecha al padre.

Una vez emancipados los hijos, se concibe que, por regla general procede entre ellos y sus padres el contrato de compra-venta; pero como ese contrato pudiera ser supuesto con el solo objeto de disponer á favor de alguno ó algunos de los hijos de mayor cantidad de bienes de la permitida por la ley, se exige para asegurar todos los derechos, que los demas den su consentimiento expreso, si son mayores, ó que si son menores, autorice el acto un tutor, nombrado para el caso.

Se ha conservado en los artículos 2973 y 2974 la doctrina relativa al retracto de comuneros, asegurándoles el derecho de tanto, y para el caso de pretericion la accion rescisoria por el término de seis meses.

En el artículo 2975 se enumeran seis clases de personas á las que está prohibida la compra de los bienes que administran, por el temor fundado de que, abusando de su posicion y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquieran á bajo precio, valiéndose de artificios para separar á los demas postores, ó fingiendo compras, para eludir la rendicion de cuentas.

Por razones semejantes se excluye en el artículo siguiente á los peritos y corredores.

Los demas artículos hasta el 2980 no ofrecen nada de notable.

**CAPITULO IV.—De las obligaciones del vendedor.**—El artículo 2981 enumera los tres géneros á que se refieren las obligaciones del vendedor; las que se especifican en los tres capítulos siguientes.

**CAPITULO V.—De la entrega de la cosa vendida.**—En los cua-

Los primeros artículos se dan las reglas para la tradicion de la cosa.

Como en los contratos bilaterales se entiende puesta siempre la condicion resolutoria para el caso en que uno de los contratantes falte á lo convenido; y como la compra venta supone necesariamente la entrega ó aseguracion del precio, se previene en el artículo 2987: que el vendedor no está obligado á la entrega de la cosa sino cuando reciba el precio ó conceda el plazo para su pago; y para mas asegurar los derechos del vendedor, se le concede en el 2988 el derecho de retener la cosa, si durante el plazo concedido hay peligro de que el comprador venga á insolvencia, á no ser que asegure con fianza el cumplimiento del pago.

Trasmitido el dominio por el solo convenio, se comprende la justicia de las disposiciones de los artículos 2990 y 2991; puesto que la cosa fructifica para su dueño, y que á éste corresponden por derecho de accesion todos los aumentos y mejoras que tenga.

Vendida una cosa por número, peso ó medida, es evidente que el comprador no puede ser obligado á sostener el contrato sino por la cantidad designada. Los artículos 2992 y 2993 fijan las reglas para el caso en que resulte exceso ó defecto en la cantidad contratada.

En la venta á la vista ó por conjunto hay algo de aleatorio y el comprador que calcula mal, debe aceptar los resultados segun lo ordena el artículo 2994; exceptuándose solo en el siguiente el caso de manifiesto dolo de parte del vendedor.

Los artículos 2996 y 2997 resuelven los casos especiales en que un inmueble se venda sin relacion á sus medidas por un precio alzado, y cuando el precio se tasa con relacion á las partes ó medidas. En el primer caso, la individualizacion de la cosa, como materia del consentimiento, no depende de las medidas, y el error acerca de ellas no arguye falta de identidad en el objeto. En el segundo, al contrario, el consentimiento se dá por el comprador en el supuesto de que exista cierto número de medidas. La falta de éstas se opondria á la identidad del objeto y quitaria la base del consentimiento. En la determinacion por linderos, se comprende, que el vendedor debe entregar cuanto se contenga dentro de ellos; porque en tal caso la circunscripcion extensiva individualiza el objeto independientemente de las medidas.

En los artículos siguientes hasta el 3003 se dan las reglas para la rescision del contrato, y se fija la duracion de la accion rescisoria.

**CAPITULO VI.—Del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa.**—Como por el artículo 1771 se ha establecido que no se puede rescindir una obligacion únicamente por lesion, se advierte en el artículo 3004, que solo estará obligado el vendedor al saneamiento, cuando los defectos ocultos de la cosa la hagan impropia para los usos á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra.

Siendo, pues, manifiestos los defectos, ó perito el que hace la compra, no procede la accion rescisoria segun el artículo 3005, porque el error en este caso es inexcusable.

Distinguiendo la comision los casos de ocultacion dolosa de las tachas, de la ocultacion inculpable, dispone para los primeros la rescision del contrato, y además la indemnizacion de los daños y perjuicios; y para los segundos, la rescision y el pago de los gastos del contrato, si los ha hecho el comprador. Pero como la accion rescisoria se introduce en favor del comprador, se deja al arbitrio de éste usar de ella ó pedir simplemente reduccion del precio é indemnizacion de gastos, previniendo: que una vez hecha la eleccion, no pueda variarla sin consentimiento de la otra parte. Esta teoria se desarrolla en los artículos del 3006 al 3011.

El término de la accion es de seis meses, exceptuándose el caso especial de los artículos 1625 y 1626, cuyos fundamentos quedan expuestos en el lugar oportuno.

Para la venta de animales ha sido preciso adoptar reglas especiales, porque así lo exigen el gran número de accidentes á que se encuentran expuestos, la circunstancia de que generalmente intervienen peritos en su compra y las muchas y varias operaciones que en estos negocios se practican. Por tales motivos se redujo en el artículo 3019 la accion rescisoria en los casos de venta de animales á solos veinte dias, contados desde la fecha del contrato; y así para el caso en que muera un animal dentro de tres dias despues de celebrado el contrato, como para cualquiera disputa que sobre tachas ó defectos se suscite, se ordena el juicio de peritos nombrados uno por cada parte, y se fijan los términos en que deben dar su dictámen.

El caso especial del artículo 3023 es de notoria equidad; pues repugnaria que interviniendo juicio de peritos, se alegase despues engaño sobre la materia del contrato.

Los perjuicios en tal caso deben ser indemnizados al adquirente por el perito que haya procedido de mala fé.

**CAPITULO VII.—De la eviccion.**—El artículo 3024 es de simple referencia al capítulo 7º título 18 de este Libro, en el que se ha tratado por extenso la materia de eviccion. La utilidad de dicho artículo no será otra que la de llamar la atencion de los que consulten el Código sobre un punto que si es de aplicacion mas frecuente en la compra-venta, no deja por eso de tener lugar en los demas contratos.

**CAPITULO VIII.—De las obligaciones del comprador.**—La regla que establece el artículo 3026, es sin duda conforme á la equidad; porque en la compra-venta, cuando no hay convenio expreso sobre el tiempo y lugar en que debe hacerse el pago, se presume que el vendedor ha querido recibir éste en el mismo lugar en que entregó la cosa; pero como las dudas que pueden ofrecerse en este punto, no deben importar desde luego la resolucion del contrato, se previene en el artículo siguiente: que sobreviniendo tales dudas, se practique el depósito por la parte que niegue ser ella la obligada á hacer primero la entrega.

Por el contrato de compra hay una traslacion recíproca de dominio, que como consecuencia necesaria produce á favor del comprador la adquisicion de los frutos y acciones de la cosa y á favor del vendedor la de los intereses del precio. Este principio se consagra en cuanto al vendedor en el artículo 3028, y en el siguiente se pone el caso de excepcion, fundado en la práctica generalmente establecida y reconocida de aumentar en las ventas á plazo el precio con el importe de los intereses que durante aquel debiera haber producido.

En el artículo 3031 se concede una garantía al comprador que ha sido perturbado en la posesion. La retencion del precio en tal caso, además de ser justa, porque falta la condicion bajo la cual se comprometió á entregarlo, servirá de estímulo para que el vendedor cumpla con los deberes que le impone la eviccion, y afiance cuando menos la pacífica tenencia de la cosa vendida.

Lo dispuesto en el artículo 3032 deberá entenderse para el caso en que no haya habido declaracion judicial sobre la insubsistencia del contrato; pues que la accion inmediata del vendedor, cuando no se paga el precio, debe ser para exigir ó asegurar el cobro de éste, y no consiguiendo uno ú otro, para pedir la rescision.

Habiéndose propuesto la comision adoptar todas las reglas que, siendo conformes con la equidad tiendan á favorecer la subsistencia de los contratos y á asegurar la certeza de la propiedad raíz, base de la hipoteca, ha negado en el artículo 3033 la accion rescisoria, aun habiendo convenio expreso mientras no se compruebe por medio de un requerimiento la mora del comprador.

Los perjuicios muy graves que en la venta de cosas muebles se siguen al vendedor de no sacar la cosa en el plazo convenido, y las disputas que por falta de constancia escritas puedan originarse, sirven de explicacion y motivo al artículo 3034.

**CAPITULO IX.—De la retroventa.**—Abolido ya por el no uso el retracto gentilicio, pues han dejado de existir las razones políticas por las que se introdujo, solo se ha reglamentado el convencional, cuyos inconvenientes se ha procurado disminuir, prohibiendo que pueda estipularse por mas de cinco años.

Aunque por regla general se permite el retracto parcial, se niega en el caso del artículo 3046; porque á los gastos y perjuicios que podria sufrir el comprador á consecuencia de la licitacion á que ha sido provocado, se aumentarían el daño y menoscabo que en todo caso resultan de la desmembracion de una propiedad.

Para evitar este último inconveniente, se han redactado tambien los artículos 3047 al 3049.

Como los herederos, antes de la division, forman una sola persona moral, se previene en el artículo 3051: que la accion se dirija contra todos ellos, y en el siguiente, que se entable contra el que de ellos tenga la posesion de la finca.

En los dos artículos siguientes se dan las reglas para la adquisicion de los frutos pendientes al tiempo de la retroventa.

**CAPITULO X.—De la forma del contrato de compra-venta.**—Con

el objeto de asegurar en todo caso la realidad del contrato, se determina por regla general en el artículo 3036: que solo cuando se trate de bienes raíces, necesita solemnidades especiales, que se detallan en los artículos siguientes, distinguiendo los casos en que bastará la escritura privada, de aquellos en que se exija la pública.

Esta solemnidad parecerá tanto menos gravosa, si se atiende á que para llenar el requisito del registro, cuya utilidad es innegable, se necesita como base la escritura.

## TITULO DECIMO NOVENO.

### DE LA PERMUTA.

Casi todos los artículos son de simple referencia, ya por haberse tratado esta materia en algunos otros títulos, ya por la marcada analogía que tiene este contrato con el de compra-venta.

## TITULO VEINETE.

### DEL ARRENDAMIENTO.

El capítulo 1º comprende las reglas generales de este contrato; y solo llaman la atención entre ellas las que se contienen en los artículos 3079 y 3080. La comision en todo el proyecto ha establecido como principio casi invariable: que todo contrato cuyo valor pase de 300 pesos, se otorgue por escrito. El arrendamiento no debía quedar excluido, y por lo mismo se previene: que cuando la renta pase de aquella suma, se otorgue el contrato por escrito, y si el predio es rústico y la renta pasa de mil pesos, se reduzca á escritura pública. La razon es muy obvia: cuando una renta no pasa de 300 pesos anuales, sería molesto y demasiado exigente el otorgamiento por escrito, que no queda prohibido y que los interesados pueden libremente celebrar. Como los arrendamientos de predios rústicos son generalmente de largo tiempo y requieren por su propia naturaleza mas minucioso cuidado, se exige la escritura pública, á fin de darles mas seguridad y evitar así los graves conflictos que de ordinario se suscitan.

CAPITULO II.—*Derechos y obligaciones de los contratantes.*—El artículo 3082 contiene todas las obligaciones del arrendador. En la fracción 1ª se advierte una disposición notable. Si no se ha convenido expresamente el uso á que se destina la cosa, debe suponerse que la intencion de los contratantes ha sido, que la cosa se emplee de una manera conforme é su propia naturaleza, y por lo mismo el arrendador en tal caso debe entregarla de modo que sirva á su objeto; pues lo contrario sería desnaturalizar el contrato. Las otras fracciones son naturales consecuencias del arrendamiento; su

desarrolló se encuentra en los artículos siguientes hasta el 3091: tres de ellos requieren alguna explicación.

Muchas veces sucede que el dueño, especialmente de fincas urbanas, pretende hacer variaciones en la cosa arrendada, acaso con intención de subir la renta ó de terminar el contrato. Para evitar estos peligros, se previene en el artículo 3082: que el arrendador no pueda mudar la forma de la cosa ni intervenir en el uso de ella, sino por causa de reparaciones. De esta manera el arrendatario no temerá que el abuso se disfraze de deseo de mejorar la cosa.

El artículo 3089 fija terminantemente un punto que no pocas veces ha servido de pretexto para pleitos: si la ley manda al arrendatario que pague las contribuciones impuestas á la finca, es justo que cargue su importe á la renta, salvo convenio.

Como suelen adelantarse las rentas, puede suceder que al terminar el arrendamiento, haya algun saldo á favor del arrendatario. El artículo 3090 dispone: que el arrendador no pueda retener la suma en que consista el saldo ni aun por deuda, y que en este caso la deposite judicialmente. Esta disposición es aplicable en su caso al arrendatario conforme al artículo 3096; porque puede suceder tambien que en poder de éste haya algun saldo á favor del arrendador, y justo es que ambos tengan el mismo derecho.

En el artículo 3092 se establecen las obligaciones del arrendatario, y la 3.<sup>a</sup> concordando con parte de la 1.<sup>a</sup> relativa al arrendador, previene: que la cosa, cuando no hay convenio, se use conforme á su naturaleza. El que arrienda una casa, puede convertir una cámara en comedor, ó éste en sala; mas no puede establecer en ésta un juego de bolos, porque no está destinada á ese uso por su propia naturaleza.

Para quitar pretextos y disputas fundadas en la duda que para el pago de la renta produce la falta de entrega de la cosa, se dispone en el artículo 3093: que la renta no debe pagarse sino desde el dia en que se recibe la cosa; cuando fuere otra la voluntad de los interesados, pueden expresarla terminantemente.

En general, cuando no hay convenio sobre los términos en que haya de pagarse la renta, se observarán las costumbres locales; y como éstas entre nosotros tienen establecido el sistema que se contiene en el artículo 3094, la ley en esta parte no necesita explicación. En cuanto al lugar del pago, lo mas natural es seguir la regla general; y así lo dispone el artículo 3095.

Motivó de incesantes disputas es el derecho del arrendador para rescindir el contrato por falta de pago de la renta. Para evitarlas, se dispone en los artículos 3097 y 3144: que por la falta de pago á una sola de las pensiones se pueda terminar el arrendamiento; disposición que concuerda con la relativa á censos. A primera vista parece dura; pero como queda á arbitrio de las partes convenir otra cosa, es claro que el que debiendo conocer la ley, la acepta sin restriccion, no debe quejarse. El precepto además es justo, porque evita discusiones y cierra la puerta á abusos que siempre perjudican el derecho de propiedad. Lo mismo debe decirse res-



pecto del artículo siguiente; pues que por él se impiden los perjuicios que el cambio de moneda puede producir.

El artículo 3099 contiene una disposición de conocida justicia. Así como se ha prevenido que la renta no corra sino desde el día en que se reciba la cosa, así es lógico establecer: que se pague hasta el día en que aquella se devuelva. Con este precepto se evitarán sin duda muchas demandas de perjuicios; pero no habrá duda sobre la materia.

El artículo 3100 resuelve una cuestión grave. Si el arrendatario entrega los frutos en el tiempo convenido, el dueño pueda venderlos desde luego ó esperar mayor precio. Justo es por lo mismo que si el primero no cumple, pague al segundo el mayor precio que los frutos obtuvieren durante aquel período; porque de otro modo su indolencia ó malicia le produciría ventajas con positivo perjuicio del dueño.

Los artículos siguientes contienen reglas equitativas para el caso de pérdida total ó parcial de la cosa arrendada. El artículo 3101 decide una cuestión que ha sido bastante debatida; porque cuando en consecuencia de peste ó guerra se han perdido los frutos, á primera vista parece justo que la renta se disminuya cuando menos. Pero debe considerarse que el derecho del arrendador es perfecto, y que cuando á un derecho de semejante especie se opone solo una consideración de equidad, se requieren muy sólidos fundamentos para que la segunda prevalezca. Ahora bien: esos fundamentos no se encuentran en este caso: porque si bien es verdad que el arrendatario tiene que pagar, aunque no haya cogido los frutos que esperaba, también lo es que la renta no se aumenta cuando obtiene una cosecha extraordinaria: luego no hay injusticia alguna en el pago, ó si la equidad aconseja que éste sea menor, la misma equidad debe aconsejar que se aumente en caso de notable utilidad. Y como esto daría lugar á eternas disputas, pues el arrendatario nunca dejará de atribuir á su personal trabajo el aumento de los frutos, lo mas sencillo y lo mas justo es que se cumpla religiosamente el contrato, sean cuales fueren la utilidad ó la pérdida.

Los artículos 3107 á 3112 tratan de una cuestión de grave trascendencia y que ha sido y es aún materia de discusión entre los jurisconsultos. ¿Quién es responsable en caso de incendio? Para decidir que lo es el arrendatario con las excepciones que justamente se establecen, tuvo presente la comisión: que siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, mas eficaz debe ser la vigilancia con que debe cuidar de la cosa, y tanto por este motivo como por ser quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, que no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se halla á gran distancia de ella y no está obligado á cuidarla ni tiene siquiera derecho de intervenir en el uso, sino en determinados casos.

Los cuatro artículos siguientes no requieren explicación particular. El 3117 sujeta al arrendatario á la misma restricción que respecto del arrendador contiene el 3084. Aunque ambas son conse

cuencias naturales del contrato, ha sido necesario expresarlas terminantemente; porque es muy comun que los arrendatarios por su propia comodidad quieran variar la forma de la finca, y es justo que si tal hacen sin consentimiento del dueño, le indemnicen de todos los daños y perjuicios.

Los artículos 3118 á 3121 resuelven una cuestion que es frecuente origen de disputas. Aunque hay algunas razones de conveniencia para sostener que el arrendatario aun sin consentimiento del arrendador, puede subarrendar la finca, la justicia está toda de parte del arrendador, que tal vez hizo el contrato atendiendo de preferencia á las circunstancias personales del arrendatario. Por lo mismo la comision estableció la responsabilidad solidaria del arrendatario y subarrendatario en este caso. En el de que haya consentimiento del arrendador, es justo distinguir la autorizacion general para subarrendar, de la aprobacion de un subarriendo especial. La primera no puede libertar al arrendatario de la responsabilidad; puesto que muy probablemente el arrendador ni aun noticia tendrá muchas veces del nuevo contrato; pero si aprueba el que se ha celebrado, en la realidad no hay subarriendo, sino nuevo arrendamiento. Las resoluciones contenidas en estos artículos producirán además la notable ventaja de que los contratantes fijen de un modo claro sus respectivas facultades; y si no lo hacen, tienen ya una norma segura que los guíe.

De los demas artículos de este capítulo solo llaman la atencion los 3128 á 3130 en que se contienen disposiciones equitativas para evitar los perjuicios que pueden sufrir tanto el arrendatario como el arrendador ó el nuevo arrendatario en la entrega de los predios rústicos. La comision cree que las referidas disposiciones están además conformes con las costumbres agrícolas del país.

Como lo dispuesto en el artículo 3132 está ya explicado en el título de la compra-venta, es inútil fundarlo.

**CAPITULO III.—Del modo de terminar el arrendamiento.**—El artículo 3135 suprime el deshancio; porque trayendo éste consigo casi siempre la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia á la malicia, y porque además cada contratante está obligado á saber los términos del contrato, sin que haya necesidad alguna de que se los recuerden.

Los artículos 3136 y 3137 resuelven la cuestion que comprenden en términos que además de ser equitativos, están conformes con nuestras costumbres. El 3139 pone fin á las disputas que suelen suscitarse sobre reconduccion tácita en los predios urbanos; respecto de los cuales no obran las mismas consideraciones que respecto de los rústicos. En ningun caso habrá ya duda sobre los derechos que á cada contratante corresponden.

El artículo 3144 detalla los casos en que el arrendador puede exigir la rescision, además de aquellos en que la autorizan las reglas generales. El 3145 establece una regla severa, pero justa; porque lo es que el arrendatario que dió motivo á la rescision, pague no

solo los perjuicios, sino la renta que por su culpa deje de percibir el dueño.

El artículo 3146 resuelve terminantemente una cuestion que ha dado constantes motivos de litigios. Las leyes actuales conceden al arrendador la facultad de terminar el contrato cuando necesite la cosa para sí mismo y aun en otros casos. La comision cree: que esta facultad es sumamente peligrosa; que se presta mucho al abuso; y que por lo mismo lo mas sencillo y conveniente es que el contrato se cumpla con toda exactitud.

Notoria es la justicia del artículo 3147: en el siguiente se ha dejado la rescision á arbitrio del arrendatario; lo primero, porque la culpa es del arrendador; y lo segundo, porque puede faltar aun largo tiempo al término del contrato, cuya rescision acaso sea muy perjudicial al arrendatario, quien reparada la finca, puede disfrutar de las ventajas á que incuestionablemente tiene derecho.

La segunda parte del artículo 3156 contiene una disposicion equitativa; porque en efecto, si la reparacion priva del uso de la cosa por mas de dos meses, puede el arrendatario sufrir tales perjuicios que le sea menos onerosa la rescision del contrato: quedando ésta á su arbitrio, puede obrar como mejor convenga á sus intereses. Los demas artículos hasta el 3155 son consecuencias de los principios anteriormente establecidos.

Los artículos 3156 y 3157 resuelven la subsistencia del arrendamiento en los casos de muerte de los contratantes y de trasmision de la cosa á título universal; porque si bien puede producir algun conflicto el cambio de las personas, mayor debe ser el que resulte de la rescision. Además: el heredero del dueño está obligado á recibir la cosa que hereda con todas sus cargas y el del arrendatario sucede á éste en todos sus derechos.

El artículo 3158 decide negativamente la cuestion relativa á si la venta termina el arrendamiento, fundándose en las razones siguientes. En primer lugar, debiendo respetar la ley los derechos de ambos contratantes, no puede autorizar la utilidad del arrendador con perjuicio del arrendatario, y es indudable que si la rescision puede aprovechar á aquel, de seguro perjudicará á éste; porque le obliga á abandonar la finca en que tal vez ha hecho gastos y que por sí misma es un elemento necesario para su progreso, que muy frecuentemente depende de la localidad en que está establecida una negociacion.

En segundo lugar debe tenerse presente, que el arrendamiento es una especie de enagenacion: porque si bien el arrendador conserva el dominio de la cosa, tambien trasmite al arrendatario el goce de ella y tiene por consiguiente suspenso este derecho durante el período señalado al contrato. No puede por lo mismo sostenerse en justicia, que sea trasmisible un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior; porque ese principio seria subversivo de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene ni disponer de lo que otro disfruta legalmente. Y así como es justo que la finca hipotecada pase al comprador con el gravámen,

porque el dueño no puede disponer de una parte del precio, que es lo que representa la hipoteca; así también es justo que la finca arrendada pase al nuevo dueño con el gravámen, porque el arrendador no puede disponer del goce de ella, que es lo que representa el arrendatario.

Hay sin embargo algunos casos de necesaria excepcion. El primero, señalado en el artículo 3157, se funda en que el arrendador no tenía derecho mas allá del término fijado del retracto; mas no por la rescision quedará libre de responsabilidad respecto del arrendamiento.

Es el segundo el de expropiacion por utilidad pública, pues ésta, como preferente á la privada, determina la rescision en los términos y con las circunstancias que exige el artículo 3160.

El tercero es el del arrendador que es simple usufructuario. Si al celebrar el contrato manifestó su carácter, nada hay que decir; porque el arrendatario conoció el riesgo que corria. Mas si el arrendador ocultó su carácter de usufructuario, pudiera decirse que el arrendatario de buena fé tenía derecho para exigir el cumplimiento del contrato. Sin embargo es necesaria la rescision; porque como el usufructo es un derecho resoluble, la continuacion del arrendamiento seria un ataque á la propiedad ajena. Pero si la ley en el artículo 3161 dispone que termine el contrato, deja también á salvo al arrendatario todos sus derechos contra el arrendador, que en este caso es reo de fraude.

El cuarto caso de excepcion es el que se contiene en los artículos 3163 á 3165 y comprende la venta hecha por ejecucion judicial. Las disposiciones relativas tienden á conciliar los intereses del arrendatario con los derechos de los acreedores, y se fundan en el respeto que merece la cosa juzgada y que tanta semejanza tiene con la expropiacion por utilidad pública:

**CAPITULO IV.—De los arrendamientos por tiempo indeterminado.**—Aunque despues de la nacionalizacion de los bienes eclesiásticos no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido, como pueden aún tener lugar, especialmente en las fincas urbanas, la comision, adoptando en el artículo 3168 el principio establecido en la ley de 25 de Junio de 1856, ha señalado para estos casos el término de tres años forzosos solo para el arrendador; porque éste es en realidad el omiso y debe por lo mismo ser responsable de su propio hecho. Las demas disposiciones de este capítulo contienen las reglas necesarias para el caso en que termine ó se renueve el contrato: todas llevan por objeto asegurar los intereses de ambos contratantes y no requieren especial explicacion.

**CAPITULO V.—Del alquiler.**—Aunque generalmente el arrendamiento de cosas muebles se comprende en el de las inmuebles, la comision creyó útil formar un capítulo separado, tanto porque hay en esta materia algunas reglas especiales que establecer, cuanto porque no son pocas las que deben regir en el alquiler de los animales. Mas aunque no se gane mucho en la sustancia, sí se obtie-

nen claras ventajas en el método y se facilita sin duda el estudio y la aplicación de la ley en una materia de uso tan frecuente.

El artículo 3174 excluye de este contrato las cosas fungibles; porque éstas en realidad deben sujetarse á las reglas del mútuo.

Cuando se ha fijado plazo ó designado uso al mueble arrendado, no hay duda en que el contrato debe terminar con el uno ó con el otro; mas cuando no se hace esa designación, es preciso combinar los derechos de las partes é impedir el abuso que tan fácil es en esta materia. El artículo 3177 deja en libertad al arrendatario para devolver la cosa cuando quiera, porque si no la devuelve, es porque la necesita y el dueño no recibe perjuicio con la dilación, supuesto que entretanto corre la renta. Pero si el dueño es quien quiere terminar el arrendamiento, la ley, sin atacar su derecho, debe procurar que el arrendatario tenga un tiempo prudente para usar de la cosa. ¿Y cuál puede ser menor que el de cinco días? Si ellos no bastaren al arrendatario, cúlpese á sí mismo por no haber exigido tiempo ó designado uso. El caso además es raro y de poca importancia. Los siguientes artículos hasta el 3182 no requieren explicación especial. El 3183 contiene una disposición, que ya es necesaria entre nosotros y que en lo sucesivo lo será sin duda mucho mas. Las casas amuebladas deben seguir las reglas comunes; porque los muebles son solo un accesorio y porque seria muy peligroso establecer para ellos reglas especiales, que solo servirian para complicar los contratos. Pero si los muebles se alquilan separadamente, es justo que se sujeten á las disposiciones de este capítulo.

Los artículos 3185 á 3205 tratan del alquiler de animales; mas aunque son importantes las disposiciones que contienen, no necesitan explicación especial porque todas ellas son consecuencias deducidas de las reglas generales de los contratos y de las especiales del arrendamiento. La comisión cree, que esta materia tiene la suficiente claridad, y que los preceptos que en ella se han establecido, servirán de segura norma para impedir los abusos de que es tan susceptible este contrato por sus especiales circunstancias.

## TITULO VEINTIUNO.

### DE LOS CENSOS.

El capítulo 1º, que contiene las disposiciones generales, comprende muy importantes innovaciones. La primera es la supresión del censo reservativo, que además de ser casi inusitado entre nosotros, es mas bien una venta; puesto que el antiguo dueño pierde el dominio de la cosa y solo conserva el derecho de percibir una pensión. ¿A qué pues, conservar un contrato que no tiene aplicación práctica, y que cuando llegue á celebrarse, puede ser regido por los preceptos dictados para otro que es de uso constante? Por estas razones se estableció en el artículo 3212: que el pacto de que se trata, se considere como venta hecha á plazo, limi-

tándose además éste á diez años, ya porque ese es el término fijado al censo consignativo, ya porque en realidad es bastante para que el comprador pague el precio.

El artículo 3213 es en realidad una repetición en parte del 2673; pero ha sido indispensable hacerlo, porque si en este artículo fué preciso declarar, que el depósito irregular no se reja por las disposiciones relativas al depósito comun, en el que se expone, lo ha sido también prevenir: que en lo sucesivo cualquiera imposición de dinero sobre inmuebles, se llamará censo consignativo y se regirá por los preceptos contenidos en este título. Así quedará perfectamente caracterizado el contrato y no habrá lugar á interpretaciones, muchas veces violentas, de la naturaleza y de las condiciones de la obligación que se contrae, ni dudas acerca de los principios á que debe sujetarse su cumplimiento.

El artículo 3214 prohíbe terminantemente el censo irredimible; porque es necesario para el progreso y desarrollo de la riqueza pública, que los capitales no queden estancados para siempre, como sucedía cuando las corporaciones que con justa razón se llamaban *manos muertas*, convertían en censos seculares el dinero que no podían hacer productivo por otros medios. Mas como el Código no puede producir efecto retroactivo, el artículo 3215 dispone: que para redimir los censos que se hayan constituido antes de ahora con el carácter de irredimibles, se requiere el consentimiento de las partes.

Es muy comun que los censos se rediman en partidas parciales; pero este sistema, que en verdad es cómodo para el censatario, es de todo punto perjudicial para el censalista, que con mucha frecuencia ve convertido un buen capital en lo que vulgarmente se llama dinero de bolsillo; porque las partidas parciales, también se gastan parcialmente, en razón de que no siempre son bastantes para emplearse en nuevos giros. El artículo 3216 previene, pues, con perfecta justicia: que los censos no se rediman parcialmente sino por convenio expreso.

El artículo 3217 concuerda con el 2824, y por lo mismo es innecesario fundarlo.

Muchas veces se pone en duda si es exigible el capital del censo en los casos de quiebra ó insolvencia del censatario: para removerla reconoce el artículo 3218 ese derecho y lo extiende al caso de que el censatario falte al pago de una sola de las pensiones. Este último precepto será de grande utilidad; porque muy frecuentemente se pretende imponer al censalista, la obligación de continuar el censo si recibe las pensiones vencidas.

El resguardo de que habla el artículo 3220, tiene por objeto impedir que el censatario, negando ú ocultando los recibos, intente eludir el pago de las pensiones, alegando prescripción.

El artículo 3222 previene: que el censo se constituya en escritura pública; porque así lo exige su importancia y porque debiendo inscribirse en el registro público, es indispensable aquel requisito.

Al disponerse por el artículo 3223 que el cobro de las pensiones

se haga en juicio verbal, se ha llevado por objeto hacerlo efectivo y dar mas precio á este contrato, que como casi siempre ha de ser garantido con hipoteca, hará que ésta sea mas digna de estimacion.

El artículo 3225 establece una distincion justa: cuando haya hipoteca, el censo tendrá todos los privilegios de ésta: de lo contrario, siu perder la accion real, solo tendrá en un concurso la preferencia que le concede el artículo 2094. De este modo quedarán mas asegurados los capitales, á no ser que por motivos particulares se contente el censalista, lo que es difícil, con la accion real.

**CAPITULO II.—Del censo consignativo.**—Es condicion precisa de este censo que la pension se pague en dinero: hoy es mas conveniente esa disposicion; puesto que toda imposicion se ha de considerar como censo consignativo.

El término de diez años que el artículo 3227 señala para la redencion del censo, tiene por objeto, como ya se dijo, procurar que los capitales no se estanquen.

El artículo 3230 dispone: que si la cosa perece, se observe lo dispuesto en los artículos 1960 á 1963, en los cuales se ha previsto este caso al tratar de las hipotecas. Pero es preciso distinguir la situacion del deudor que tiene otros bienes, de aquella en que se encuentra el que carece de ellos: el artículo 3231 decide, que en el primer caso el censatario debe constituir el total ó la parte del censo que quepa en los bienes que le quedan; porque lo contrario cederia no solo en perjuicio del acreedor, sino de la sociedad en general, que seguirá dudando de la bondad y eficacia de este contrato. En el segundo, si queda algo de la cosa acensuada, podrá el censatario, segun el artículo 3232, pedir la reduccion de las pensiones, lo cual es justo y necesario. En el artículo 3233 se quita, como es debido, este derecho al deudor que ha obrado con dolo ó culpa; y en el 3234 se declara extinguido el censo cuando la destruccion es completa y no hay otros bienes; quedando siempre al acreedor la accion personal para cobrar el capital, que no tendrá ya privilegio alguno.

En los artículos 3235 á 3238 se prevé la restauracion de la finca, distinguiéndose la hecha por el mismo dueño y la que hiciere un tercero. Los preceptos que se establecen son de verdadera equidad y se derivan naturalmente de los principios generales de los contratos y de los especiales de los censos.

**CAPITULO III.—Del censo enfiteutico.**—Habria deseado la comision suprimir tambien este censo, á fin de simplificar completamente esta especie de contratos; pero durante mucho tiempo es inevitable y hasta cierto punto conveniente entre nosotros la constitucion de la enfiteusis, atendida la falta de poblacion y los escasos elementos con que una gran parte de ella cuenta para adquirir una propiedad que mas tarde forme la ventura de una familia.

La primera variacion hecha en esta materia, es la supresion del derecho llamado de laudemio; porque la comision ha querido que el convenio arregle la pension, y al computar ésta, puede el dueño

calcular todo lo que importe á su interes. No habiendo, conforme al artículo 3240 mas gravámen que la pensión, el contrato será mas sencillo y habrá menos motivos de disputas.

A diferencia del censo consignativo, el enfiteútico admite que la pensión pueda pagarse en frutos en los predios rústicos; porque muchas veces será mas fácil de constituirse este contrato, dejando espedita esta facultad.

Los artículos siguientes contienen reglas fijas para la constitucion de la enfiteúsis y para el pago de la pensión. Respecto del tiempo se ha establecido en el artículo 3248 una regla aconsejada por la equidad. Si la pensión es en frutos, debe pagarse al fin de la cosecha, para no obligar al enfiteúta á malbaratar acaso sus frutos; y si es en dinero, debe pagarse por años vencidos, con el objeto de procurar mas tiempo al enfiteúta para reunir la suma necesaria.

Los artículos 3249 á 3252 contienen las disposiciones relativas al caso en que se divida la enfiteúsis, que son las establecidas para las hipotecas y otras en que se ha cuidado de no perjudicar los derechos del dueño, que indudablemente padece un verdadero trastorno al tener que entenderse con varias personas.

Como este contrato es realmente excepcional, en el artículo 3253 se establece: que la enfiteúsis es hereditaria y se dan reglas para la division entre los herederos. Esta condicion es una de las que mas repugnan en este contrato; pero una vez admitido, es preciso no desnaturalizarlo. Y como la traslación del dominio útil es perfecta, debe pasar la cosa por sucesion, como cualquiera otra, á los herederos del enfiteúta. Pero este derecho no puede extenderse al fisco en falta de herederos legítimos; porque la justicia exige que se prefiera al dueño ó á sus herederos, puesto que ellos tienen el dominio directo, que debe atraer á sí el goce de la cosa cuando no exista la persona en cuyo beneficio se otorgó el contrato.

Los artículos 3258 á 3261 tratan de los que pueden dar y recibir en enfiteúsis; y no requieren especial explicacion, por estar concordados con los relativos de los otros contratos.

El enfiteúta que deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, pierde el predio; á diferencia del censatario, á quien perjudica la falta de una sola pensión. Esta diferencia consiste en que el censatario tiene el dominio pleno de su cosa: por consiguiente, la ley debe ser mas exigente con él que con el enfiteúta, que solo tiene el goce. Además: deben tomarse en cuenta las circunstancias personales de los que por lo comun celebran este contrato. Tambien se pierde el predio cuando el enfiteúta lo deteriora en una cuarta parte de su valor; porque debe, no solo castigarse su abandono, sino protegerse el justo derecho del dueño. Por lo demas, las facultades del enfiteúta así como sus obligaciones, quedan bien detalladas; y no se fundan especificadamente porque son en su mayor parte las del usufructuario y del que tiene un derecho revocable. Los artículos 3263 á 3281 son los que quedan ligeramente mencionados en este párrafo.



Concordando esta materia con las demas semejantes, dispone el artículo 3282: que para cobrar pensiones por mas de cinco años solo haya accion personal, con el objeto de excitar á los acreedores á no dejar que se aumente la deuda del enfitéuta; lo cual es benéfico á entrambos y á la sociedad. Los demas artículos contienen disposiciones equitativas para los casos de destruccion y esterilidad de la finca; están fundadas en los principios generales de derecho, y conformes con los que rigen en esta especie de contratos, en cuanto no se oponen á ello sus condiciones particulares.

## TITULO VEINTIDOS.

### DE LAS TRANSACCIONES.

Poco tiene que decir la comision sobre la materia de este título; porque los preceptos que en él se contienen, son de derecho comun y tienen íntima relacion con los que rijen los contratos en general. Solo, pues, se harán algunas explicaciones.

Como la transaccion no solo importa el arreglo de un negocio, sino que lleva por objeto evitar contiendas que pueden ocasionar nuevos pleitos, es preciso, como establece el artículo 3293, que cuando el interes pase de trescientos pesos, se haga constar por escrito, á fin de que haya una prueba plena. Cuando el interes fuere menor, no ha creido justo la comision exigir ese requisito, que puede ser gravoso para los interesados; quienes, sin embargo, pueden hacer uso de él, puesto que la ley no lo prohíbe.

El artículo 3299 contiene una disposicion importante. Muchas veces el ofendido transije con su ofensor, y generalmente aun en los delitos graves se hace muy poco caso de la accion civil. Es por lo mismo muy conveniente que conste de un modo expreso, que la transaccion en este caso no comprende la accion pública; porque los delinquentes no solo ofenden á las personas, sino tambien á la sociedad. Tambien es justo declarar que la transaccion no puede considerarse como prueba del delito: éste debe sujetarse á los preceptos del Código penal, y el convenio que los interesados pueden celebrar sobre la accion civil, no debe preocupar el juicio respecto de la criminalidad del hecho.

Como de la posesion de un estado civil determinado pueden denuncirse derechos, la parte pecuniaria que supuesta la declaracion e estado deba corresponder á cierto individuo, puede ser objeto e transaccion; pero ésta no importa la adquisicion de estado, que ebe probarse por otros medios legales. Así, una persona puede ansigir sobre los derechos que le corresponderian si fuera hija de ra; pero ese acto no seria prueba de la filiacion.

El artículo 3305 á primera vista parece de poca importancia; pero si se examina atentamente, se conocerá que es conveniente la claracion que contiene; porque sean cuales fueren los puntos de semejanza que haya entre dos negocios, nunca el arreglo del uno

debe comprender el otro, que por una circunstancia que de pronto parecerá insignificante, puede muy bien afectar intereses ó derechos que no se consideraron ni debieron considerarse en la transaccion.

El artículo 3310 es una consecuencia del principio general que la comision adoptó sobre lesion.

## TITULO VEINTITRES.

### DEL REGISTRO PÚBLICO.

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comision á fin de hacer mas seguros los contratos y menos probable la ocultacion de los gravámenes y demas condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comision ha creido, que bastaba establecer las bases principales, dejando á los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

El capítulo 1º contiene las disposiciones generales, sobre las que solo observará la comision: que las comprendidas en el artículo 3331, son exigidas por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta á los abusos que pueden cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren una comprobacion especial.

Trata el capítulo 2º de los títulos sujetos á inscripcion. La simple lectura de los artículos relativos prueba su conveniencia y solo merece alguna explicacion el 3334 en que se previene: que no sea necesaria la inscripcion cuando el interes no llegue á quinientos pesos; porque ni es justo en tal caso aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía parece necesaria esa solemnidad, que sin embargo no por esto queda prohibida.

El capítulo 3º contiene las reglas generales del registro. La contenida en el artículo 3348, puede ofrecer algun inconveniente; porque la torpeza ó mala intencion del registrador puede embarazar la inscripcion; pero este es sin duda un mal mucho menor que el que resultaria de una inscripcion ilegal, ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representacion. En estos casos los perjuicios serian muy trascendentales: en el primero no habrá mas que alguna dilacion.

Comprende el capítulo 4º las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido. Como todas ellas son de conocida justicia, positiva conveniencia y fácil aplicacion, no parece necesario fundarlas de un modo especial.

---

Aquí termina el Libro 3º. La comision ha tenido en todo él un pensamiento dominante: facilitar el cumplimiento de los contratos. Por este motivo ha entrado en pormenores que tal vez parecerán innecesarios; pero que prueban cuánto ha sido el empeño con que se ha procurado el bien. Las graves innovaciones relativas á hipotecas, ó concursos, á sociedad conyugal, á arrendamientos y á censos, manifiestan el deseo que la comision ha tenido de mejorar los sistemas actuales. Quizá no lo habrá conseguido; pero si está segura de que esas innovaciones producirán cuando menos el buen efecto de ensayar nuevos medios, que mas tarde podrán ser reformados en vista de las dificultades con que tropiecen en la práctica y de la discusion que acerca de ellos se abrirá sin duda alguna en nuestros tribunales.

---

## LIBRO CUARTO.

Graves é importantes son las innovaciones que contiene este libro; porque si bien la materia que comprende, está en lo general conforme con la actual legislacion relativa á sucesiones, hay muchos puntos, y acaso los mas prominentes, en los que la comision ha creido indispensable apartarse de las reglas que hasta hoy han rejido, modificando unas, suprimiendo otras, é introduciendo no pocas enteramente nuevas.

El título primero contiene algunas disposiciones preliminares, de las que solo necesitan especial explicacion las siguientes. Como cuando no hay herederos forzosos puede el testador nombrar herederos en parte de sus bienes y dejar además algunos legados, cuyo importe quizá iguale ó exceda al de la herencia, parece necesario disponer quién en todo caso representa la persona del difunto. El artículo 3367 declara: que esa representacion pertenece al heredero, y el siguiente, previendo el caso de que no haya heredero instituido y solo legatarios, dispone: que el testador sea representado por los herederos legitimos. Pero sucede frecuentemente que toda la herencia se distribuye en legados: entonces, conforme al artículo 3369, los legatarios tendrán la representacion, puesto que los herederos ab intestato han quedado excluidos. Estas disposiciones evitarán no pocas dificultades ya á los acreedores, ya á los mismos interesados en una sucesion.

El artículo 3370 trata de una cuestion sumamente grave y que se ha resuelto de distintos modos en los códigos, estableciéndose reglas, tomadas del sexo y de la edad, para calcular quién ha muerto primero cuando varios sucumben en un día ó en un accidente siniestro. La comision ha creido que esas reglas, si bien pueden considerarse fundadas en las probabilidades que resultan de la ma-