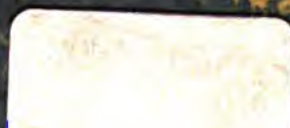
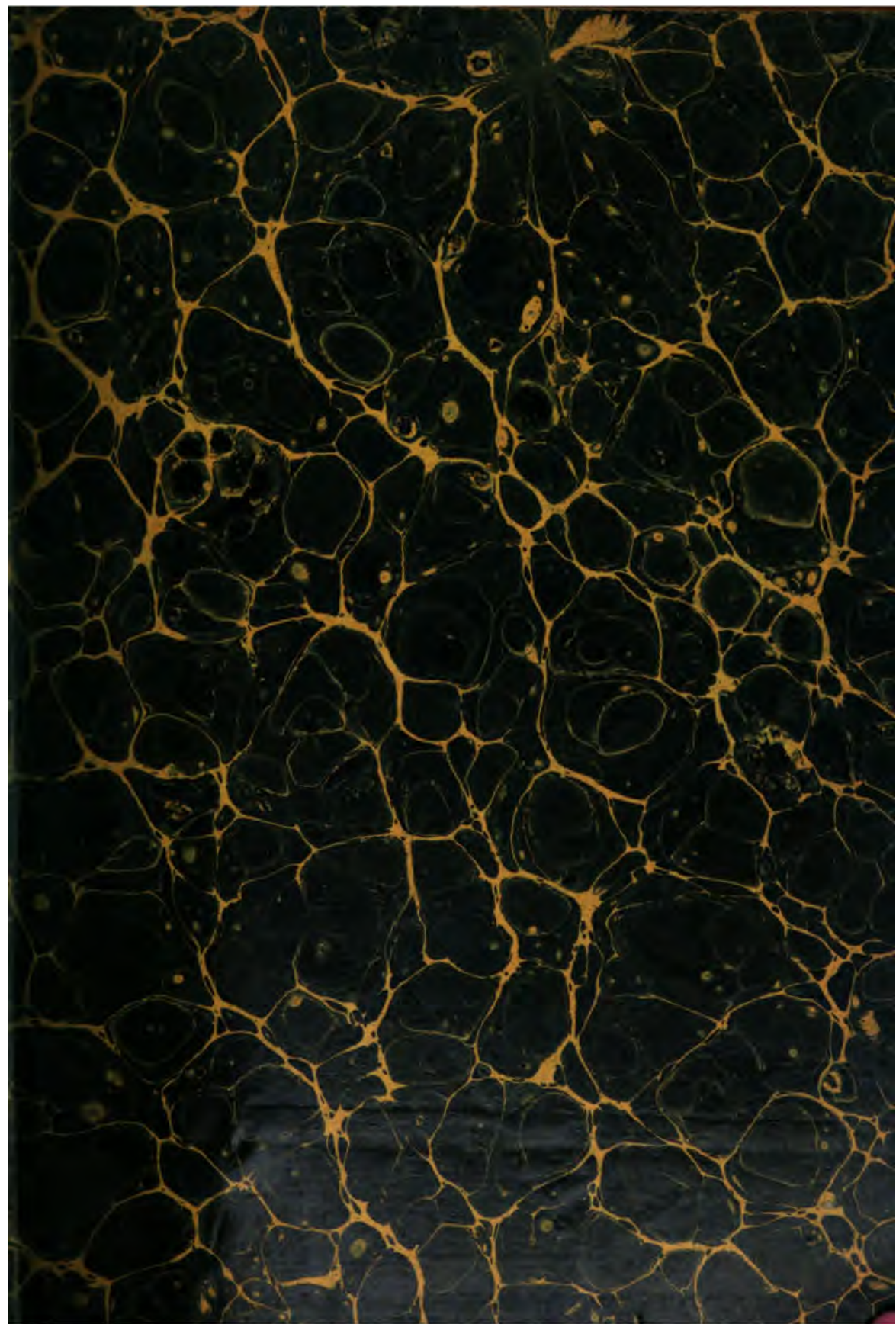
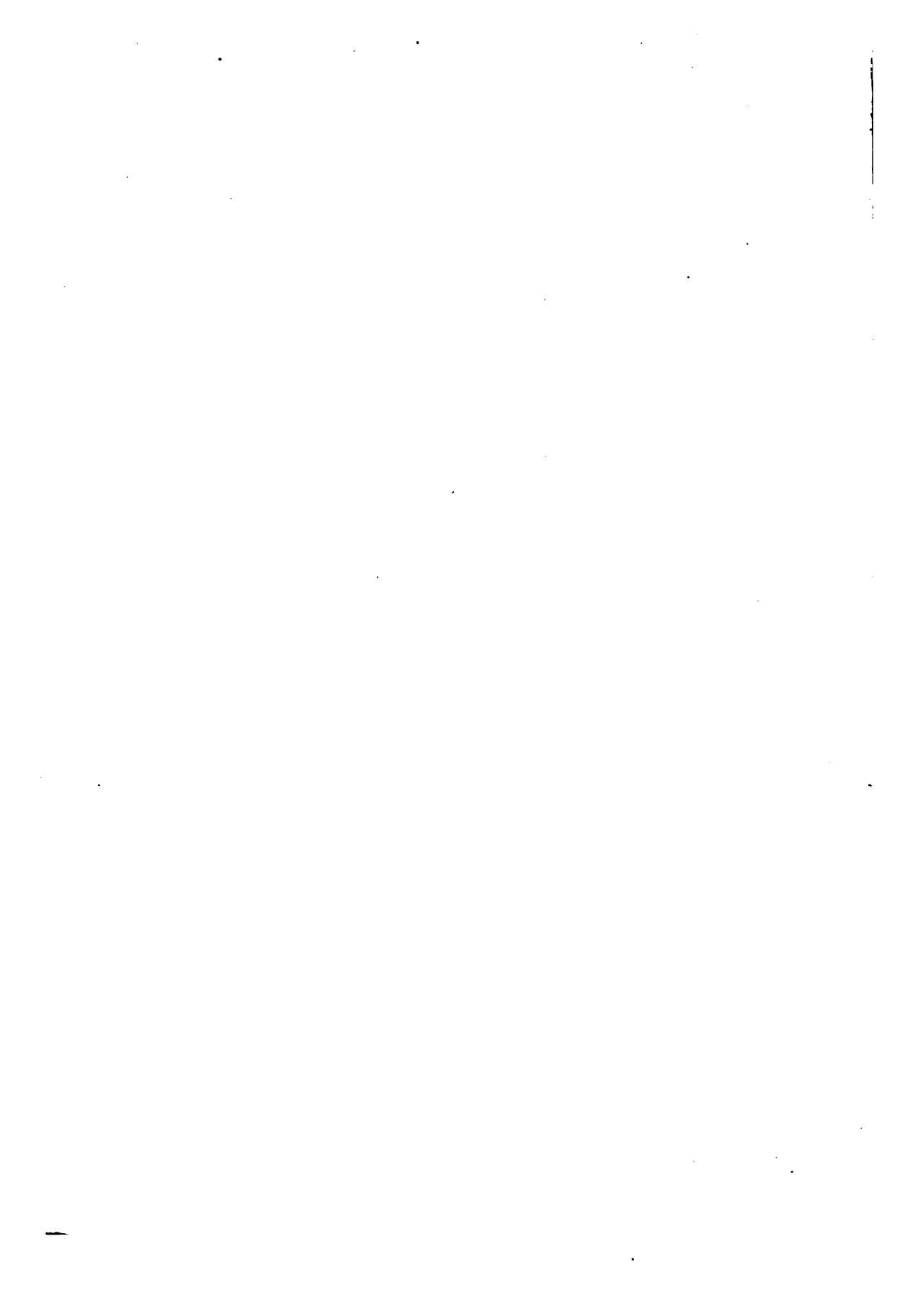


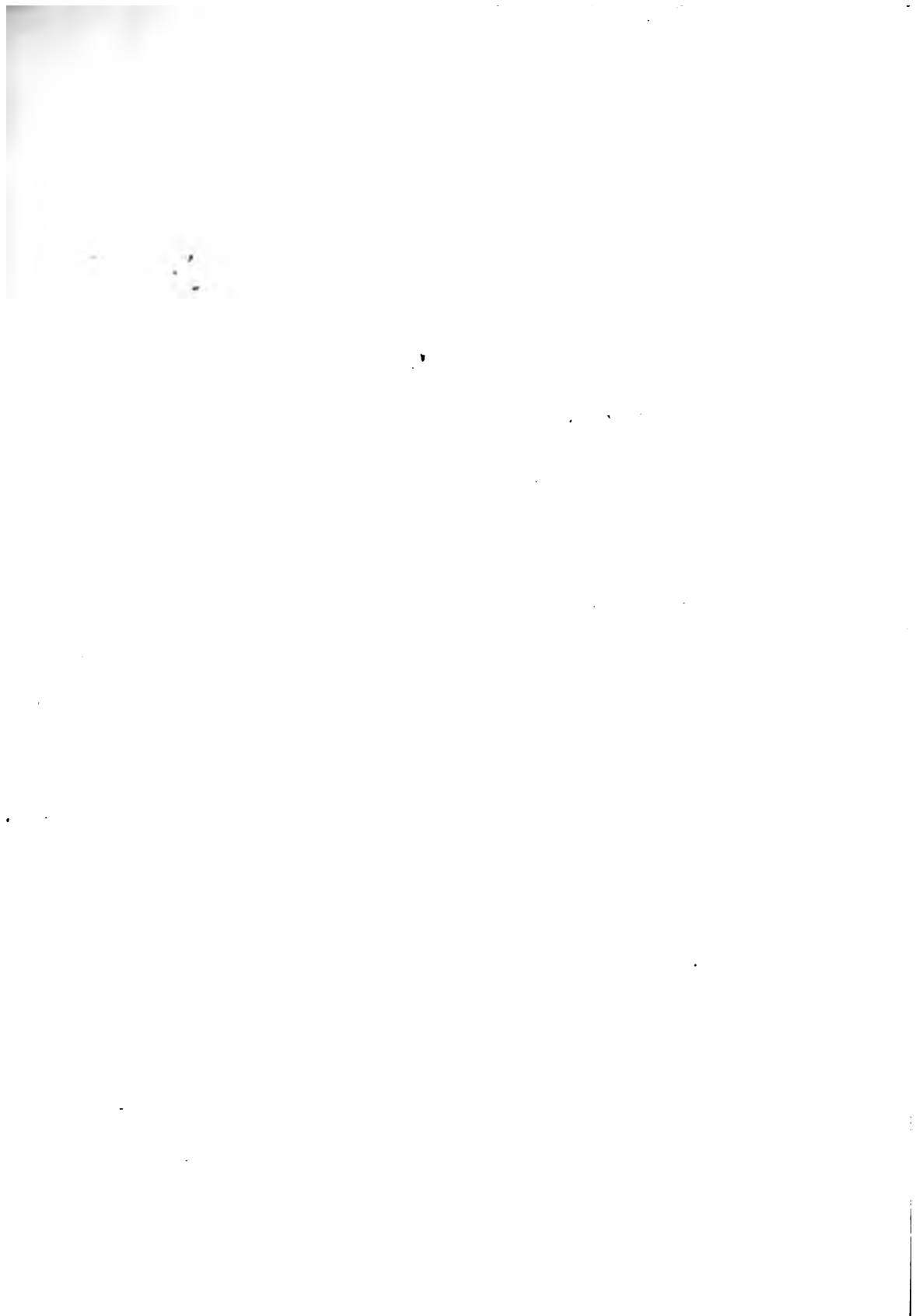


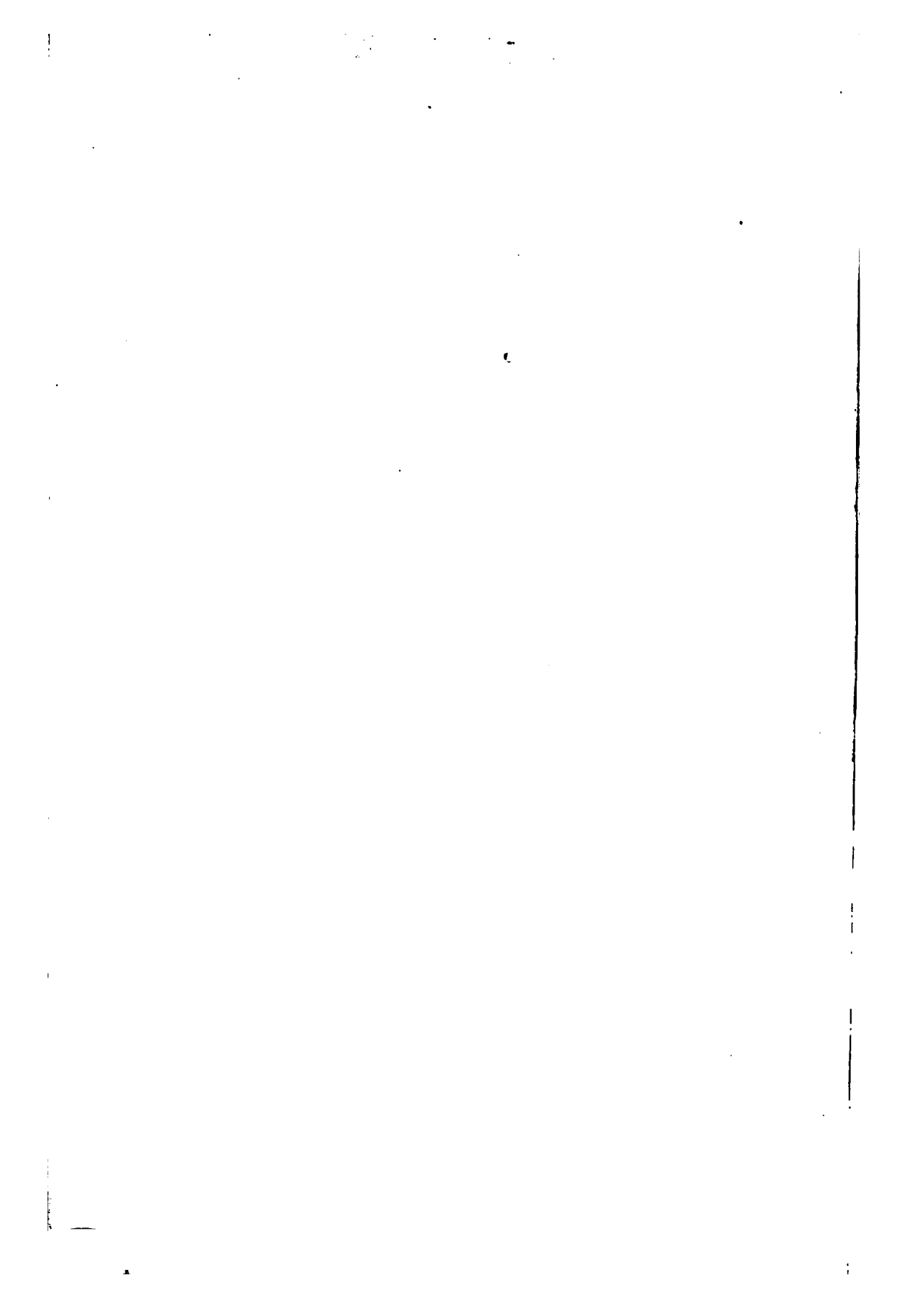
HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY



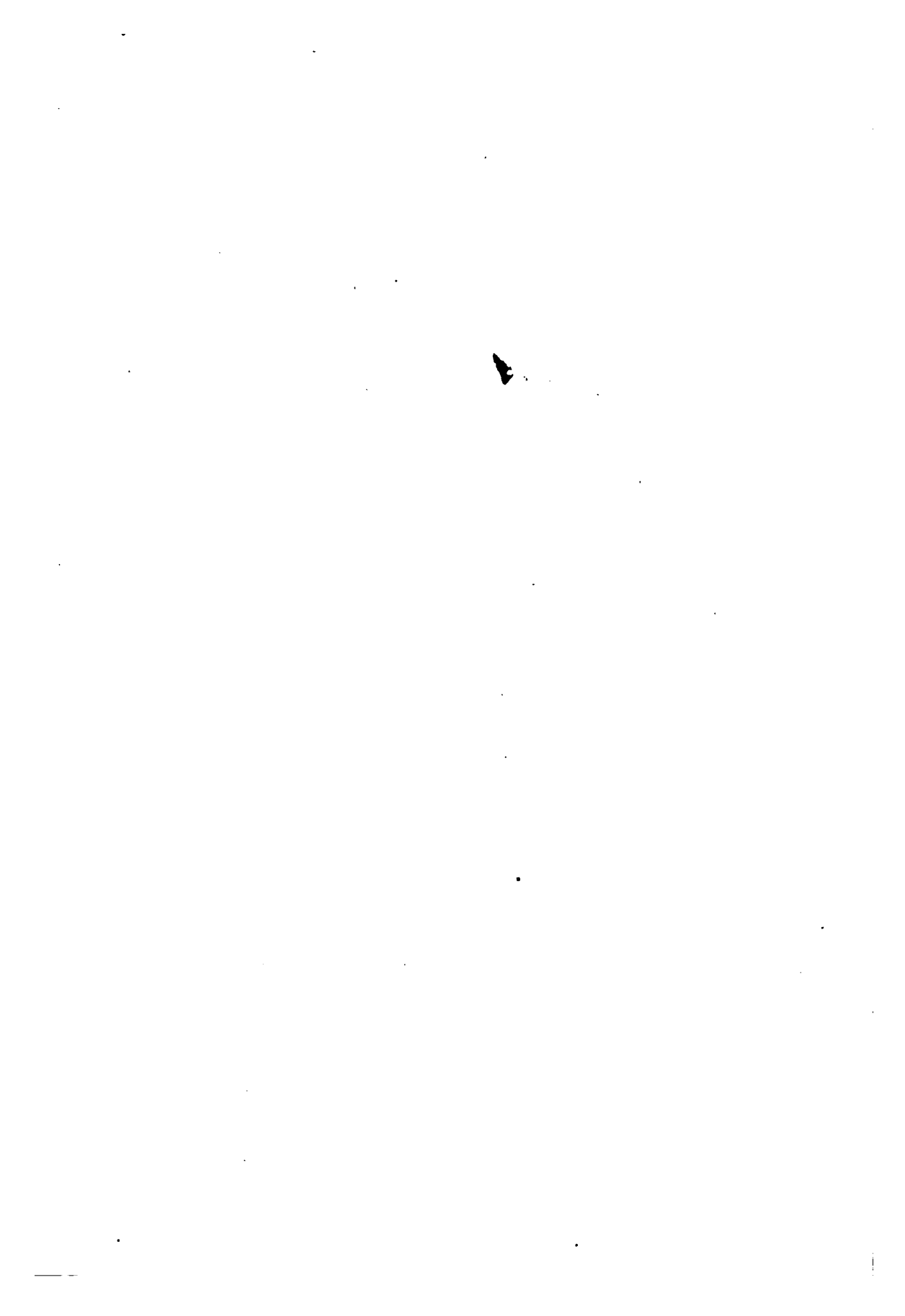








CÓDIGO CIVIL
DE LA
REPÚBLICA DE CHILE



CÓDIGO CIVIL

DE LA

REPUBLICA DE CHILE

COMENTADO I ESPLICADO

POR

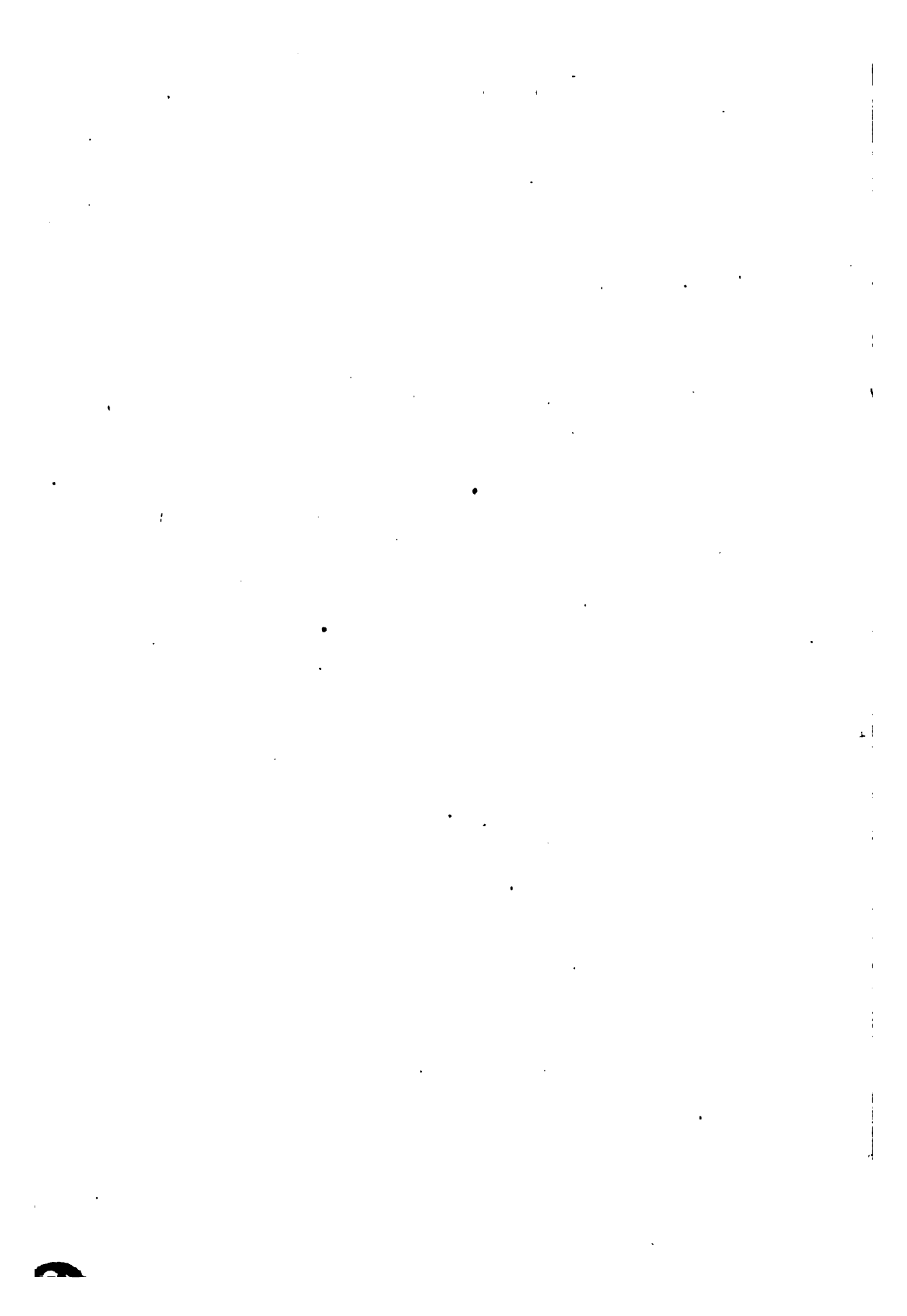
ROBUSTIANO VERA

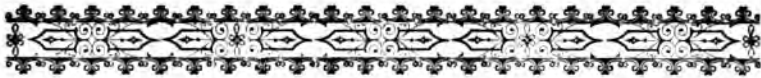
Abogado i Promotor Fiscal en lo criminal de Santiago de Chile;
Académico correspondiente de la Real Academia de Jurisprudencia i Legislacion i de la del Notariado
de Madrid, Miembro de la Union Internacional
de Derecho Penal de Prusia i de la Sociedad de Legislacion Comparada de Paris
i de la de Medicina Legal de Nueva York,
Socio correspondiente de la Asociacion de Periodistas i Hombres de Letras de Oporto, Miembro de la
Cruz Roja de España i de la Real Sociedad Jeográfica de Lisboa, etc., etc.

~~~~~  
**TOMO SESTO**  
~~~~~

SANTIAGO DE CHILE
IMPRENTA DE LA GACETA
19— CALLE ARTURO PRAT—153

—
1897





Prólogo al tomo VI de esta obra

I.

El mal estado de nuestra salud, debido al peso del abrumador trabajo que nos rodea, así como por los años que nos cargan, no nos permite ir en esta publicación con la lijereza que nos exigen los suscritores que nos favorecen en esta empresa. No obstante, venciendo siempre la principal dificultad, cual es la ninguna protección que el Gobierno dispensa a nuestras obras, damos hoy a luz este tomo que acaso sea tal vez el antepenúltimo de estos Comentarios, dejando en él constancia de nuestros agradecimientos por los conceptos favorables que se han emitido tanto en América como en Europa, referentes a este trabajo, sin duda para alentarnos a que cuanto antes lo terminemos i para que no desmayemos, por los inconvenientes que hemos tenido que estar venciendo en la realización de este proyecto.

Confesamos también i de ello damos público testimonio que, a no haber sido por la favorable acogida que ha encontrado esta obra en los hombres de ciencia, habría-

mos abandonado tiempo ha esta tarea demasiado pesada para nosotros.

Por otra parte, otra circunstancia ha venido a alentarnos para no desmayar en nuestro propósito i ella ha sido la de haber nombrado el Supremo Gobierno una comision para revisar nuestro Código Civil, exigencia que la hemos hecho valer en nuestras publicaciones i creemos que era hasta un deber de patriotismo adelantar este trabajo en presencia de la determinacion gubernativa de que hacemos mencion.

En el plan de nuestra obra, entra no solo el explicar el verdadero alcance de los artículos que forman el Código Civil i dar a conocer la jurisprudencia práctica que se ha ido formando por los fallos de nuestros tribunales, sinó tambien el hacer la crítica de sus disposiciones e indicar aquello que ya merece ser reformado o aclarado por diversos motivos.

En esa crítica moderada se encuentra todo lo que hoi puede ser materia de una reforma, a tal punto que creemos que esa tarea no es al presente difícil si se recojen i aceptan nuestras observaciones.

Deber nuestro era entónces ver modo de terminar cuanto ántes este trabajo, para que sirva de base a los estudios que haga la comision que con tal objeto nombró el Gobierno.

Cualquiera reforma que se haga a nuestro Código Civil, ha de ser precisa i necesariamente en el sentido que lo hemos indicado en el curso de esta obra. Habrá tal vez discrepancia en apreciaciones de simples detalles; pero por lo que toca al fondo, ha de ser conforme a las opiniones que hemos emitido.

Esta reforma es tan necesaria que llega a ser deber d.

todos el contribuir a ella, llevando a ese trabajo su pequeño contingente. Ojalá nuestras publicaciones sirvan de algo a ese objeto.

Base para estos trabajos existe; solo falta buena voluntad en las personas que el Gobierno designó para realizar este proyecto. Un poco de patriotismo llevaria a término este deseo.

II.

Otro de los motivos que nos ha retardado la publicacion de este tomo, era que a causa del mal estado de nuestra salud, nos hemos presentado al Congreso pidiendo nuestra jubilacion o un abono de años de servicios a que nos creemos con derecho. Esta solicitud no ha sido discutida aun i como creemos que al fin se nos hará justicia, dictándose un acuerdo favorable, habiamos resuelto esperar que se solucionaria esa peticion; pero como el Congreso se distrae en otros negocios, hemos acordado entónces seguir nuestra interrumpida publicacion.

Queremos que el público conozca esa presentacion i por eso la insertamos aquí, para que resuelta en sentido favorable o adverso, pueda juzgar con recto i elevado criterio ese veredicto del Poder Lejislativo.

Ella dice así:

«SOBERANO CONGRESO:

«Robustiano Vera, Promotor Fiscal en lo Criminal de Santiago, a Vuestra Soberanía con todo respeto espongo: que el 31 de Mayo último, he entrado mas de 32 años de servicios a mi país i marchó para los 33, habiendo en su parte cumplido ya cincuenta i dos años de edad.

74 50 15

«En los 32 años de servicios de que hago mérito, no incluyo cinco que serví en el Instituto Nacional de escribiente de la Rectoría, porque no tuve nombramiento del Presidente de la República. Mi sueldo se me pagaba por la Tesorería de ese establecimiento, por decreto anual del Sr. Rector, imputable a la partida de gastos variables que existía en dicho Presupuesto i que el Supremo Gobierno aprobaba año por año. Estos años de servicios, así como los anteriores, los compruebo con los documentos adjuntos a esta solicitud, i son tomados del expediente de jubilacion que inicié en 1891, que se encuentra archivado en el Ministerio de Justicia, por cuanto me fué denegada, sin haber oído siquiera al Sr. Fiscal, como lo manda la lei.

«Para jubilar con sueldo íntegro, me faltan, si se me abonan los cinco de que hago mérito, solo tres años i estar imposibilitado para el trabajo, o bien tener 65 años de edad.

«Mi objeto, al ocurrir a Vuestra Soberanía, es para que se me declare por gracia que puedo jubilar o darme por jubilado con el sueldo asignado actualmente a mi destino, i en subsidio que declare que me son de abono para mi jubilacion dichos cinco años i los demas que voi a indicar en esta solicitud. Mis servicios en el Instituto Nacional comenzaron en Marzo de 1863 hasta Mayo de 1868, época en que me recibí de abogado i me retiré de ese establecimiento para ejercer mi profesion.

«Ademas, se debe tomar en cuenta para la gracia que solicito, el tiempo que serví de Secretario de la Comision Redactora del Código Penal de la República, con nombramiento del Presidente; pero sin goce de sueldo.

«Para este cargo se me nombró el 5 de Julio de 1870

i lo desempeñé hasta fines de Abril de 1871, sucediéndome en él Don Osvaldo Renjifo, todo lo cual consta en el Libro de Actas de la Comisión redactora de ese Código, el cual está impreso i existe en todas las oficinas públicas i bibliotecas, donde se puede consultar este hecho.

«Serví tambien en la Guardia Nacional desde Agosto de 1868 hasta fines de 1879. En esta fecha se movilizó i salió a campaña el batallón Santiago que mandaba el Sr. Don Zósimo Errázuriz i del cual era yo Capitan Ayudante.

«Este batallón, ántes de ir al Norte, se trasladó a San Bernardo i en esa fecha yo me retiré como tambien su Jefe, siendo Ministro de la Guerra el finado Jeneral Don Basilio Urrutia.

«Serví el cargo de Subdelegado desde 1869 hasta 1877, época en que enteré un último período, para el cual fuí nombrado en 1875, es decir, en todo ocho años.

«Presté servicios en la Escuela Union de Artesanos de Santiago, siendo Presidente de esta Institucion obrera el finado Don Fermin Vivaceta, enseñando los ramos de Historia de Chile i de América.

«Serví muchos años en el Directorio de la Sociedad de Instrucción Primaria i sucedí en el cargo de Secretario al malogrado jóven Don Emilio Bello. En esos años eran Presidentes del Directorio Don Demetrio Rodriguez Peña i Don Rafael Minvielle i Directores los hombres mas notables de Chile. Formé el archivo de esa Sociedad, dejando los libros de actas al día i recopilé todos los Reglamentos i acuerdos del Directorio.

Des del incendio de la Iglesia de la Compañía, en Santiago el Cuerpo de Bomberos. Los estu-

diantes de la Universidad ingresaron a la 2.ª Compañía i yo formé parte de esta institucion, pero hube de retirarme por enfermo. De esa época solo queda el estimable ciudadano Don Arturo Villarroel. Despues fuí Director de una Compañía de Bombas, la de Hachas i Escalas, en 1879.

«Don Miguel Luis Amunátegui fundó los Liceos nocturnos para obreros. Yo fuí uno de sus profesores i ayudé a ese ilustre publicista en esta tarea, enseñando a los obreros algo de derecho i tramitacion de juicios de menor cuantía para sus defensas.

«Todos estos servicios eran enteramente gratuitos i forman una série de años que creo se deben considerar para la gracia que imploro.

«Por fin, tanto en Europa como en América, ya en obras o en Revistas, he dado a conocer la lejislacion de Chile desde su comienzo hasta el estado de adelanto en que hoi se encuentra, manifestando las vicisitudes porque ha pasado.

«Cuando en 1874 se publicó la Lei Orgánica de Tribunales que rijió desde el 15 de Octubre de 1875, se dividieron las funciones de Subdelegados i Jueces de Subdelegacion. Se hacia preciso entónces redactar un Manual para los Jueces de Distrito i de Subdelegacion i darles a conocer a éstos sus deberes i atribuciones, i a los Inspectores i Subdelegados las suyas. Sin el auxilio de un libro claro i apropiado a esta clase de funcionarios, la confusion habria sido espantosa i perjudicial. Ese libro lo redacté i ha servido en toda la República i a él se deben no pocos beneficios en la administracion de justicia de menor cuantía.

«Por fin, lo he reemplazado por otro que lleva por tí-

tulo Prontuario de los Juicios de Menor Cuantía i que contiene conocimientos útiles, no tan solo para esa clase de funcionarios sinó para toda clase de personas, con las variaciones i modificaciones que leyes posteriores han introducido a este respecto.

«El estudio del Derecho Penal se hacia en la Universidad por unos apuntes incompletos. Yo redacté una Memoria para graduarme de bachiller en leyes, que llevaba por título Teorías del Derecho Penal. Esta obrita se mandó publicar en los Anales i se hizo un tirado especial de ella. Sirvió de testo a los alumnos de este ramo hasta que se publicó i se puso en vijencia nuestro actual Código Penal.

«Fuí el primero que comentó el dicho Código Penal por completo i estos comentarios dia a dia prestan importantes servicios a los estudiantes de este ramo i a la majistratura en jeneral.

«Comenté mas tarde el Código de Minería i ya he publicado la 2.^a edicion de esta obra. Igual comentario hice de la Lei Orgánica de Tribunales, de la antigua Lei de Municipalidades, i de la de Réjimen Interior que hoi rije.

«Publiqué el Manual del Notario para uniformar las prácticas notariales, con formularios arreglados a la lei, i este libro ha prestado servicios importantes mejorando lo existente que era detestable. Los depositarios de la fé pública ajustan a él sus procedimientos i hoi el notariado de Chile es uno de los mas aventajados i notable por su uniformidad.

«Dí a luz un Prontuario de Juicios Criminales que se consulta diariamente. Escribí otro sobre Juicios Militares
... un, una obra en dos tomos sobre Práctica Foren-
... seguida publiqué otra sobre Jurisprudencia Prác-

tica de nuestros Tribunales i la completé con la titulada Estudios Jurídicos. Redacté un Prontuario de Ejecuciones i Quiebras i un Manual para los Abogados.

«Por Decreto de 9 de Diciembre de 1889 se mandó abrir un Certámen para la formacion de un Proyecto de Código de Enjuiciamiento Penal. Concurrí a él i publiqué mi trabajo sin causar gasto alguno al Estado. Este libro será útil cuando se revise en el Congreso ese Código, que está en vía de ser Lei de la República.

«Publiqué mi obra sobre Testamentifaccion, que es mui útil a los Notarios i a los estudiantes de Leyes.

«Hoi realizo una obra de mayor aliento. Estoy comentando el Código Civil por completo. He publicado ya cinco tomos de este trabajo i voi en la mitad del cuarto libro. Tal vez esta obra la concluya en un año mas i habré realizado lo que nadie ha hecho en Chile. En esta publicacion, que ya me cuesta cerca de diez mil pesos, no he tenido apoyo de nadie i sin embargo, he llegado ya, se puede decir, a su término. Esta obra así como algunas de las otras que he enumerado, han merecido el aplauso i elojio de los hombres mas distinguidos de Europa i de América i muchos de mis trabajos han sido traducidos en otros idiomas. Varios de estos estudios me han valido distinciones honrosas en las principales Academias i Universidades estranjeras, lo que, sin duda, prueba que tienen algun mérito.

«Todos estos trabajos que son el resultado de una série de años de estudio i de constante sacrificio, bien merecen del Soberano Congreso, como un premio, la gracia que pido. Esto no es raro i especial. Recuerdo que igual cosa se ha hecho con otros servidores al pais, como el señor Lastarria, el señor Briceño, el señor Prats, i don José

Anacleto Toro, empleado a contrata de los Ferrocarriles del Estado i sin derechos a jubilacion. No tan solo se empeña la gratitud de la Patria en los combates sino tambien en las luchas pacíficas de la intelijencia i cuando se trabaja por ella i por su engrandecimiento.

«En el año de 1891 i siguientes, cuando por efectos de la Revolucion triunfante, hubó una completa obsecacion, yo supe mantener sereno i tranquilo mi espíritu. Todos olvidaron las nociones mas elementables de Jurisprudencia i con el valor que da el convencimiento de la Justicia, i trabajando sin descanso noche i dia, llevé el consuelo a mil hogares cuyos deudos principales jemian en las cárceles como criminales sin serlo, i les hice recuperar hasta sus bienes, de los cuales se les habia despojado por supuestas responsabilidades que no existian. Para qué recordar todo lo que sufrí entónces! Me basta decir que hasta se dictó una Lei para quitarme el puesto que desempeño. Fué entónces cuando quise jubilar i se me negó este derecho.

«Hoi estoi enfermo i cansado por el trabajo; me falta hasta la vista i ya no puedo resistir al lleno de los deberes de mi cargo de Promotor Fiscal, sin grave peligro de mi vida; i sin embargo, no he pedido licencias i mi despacho está al dia, haciendo esfuerzos que me prohiben los médicos. He ejercido i ejerzo mi humilde ministerio sin odios ni rincoros, i puedo decir con orgullo que todos me reconocen siquiera el mérito de la justicia i de la imparcialidad, inspirando confianza a los que tienen causas en que yo intervengo.

«Con estos títulos me presento al Congreso de mi Patria solicitando un acto de justicia, ya que no se me ha dado ascenso alguno, a pesar de tener derecho para ellos.

Me han faltado las influencias; pero ya que no ha habido esa espontaneidad, no me quejo por ello, porque si el ascenso es lo único que tiene el empleado i lo único que irrita cuando se sufre postergacion en una carrera, yo, por suerte, he visto impasible el bien de los demas sin abrir mis labios para lamentar mi estagnacion en el puesto que desempeño.

«Pero si la cuestion que se va a resolver no se mirase en el terreno de la equidad i justicia en que la planteo, existiria otro fundamento grave a mi favor i es la obligacion que tiene el Soberano Congreso de estimular a los hombres que contribuyen al progreso intelectual en alguno de los ramos del saber i estimo que el de las Ciencias Jurídicas lo merece sobradamente.

«En el poder judicial quedan hoi dia mui pocos que cuenten como yo mas de 32 años de servicios no interrumpidos i sin abonos, como se les concede a muchos por sus libros; sobre todo en un puesto como el mio, tan odioso i de tanta labor i responsabilidad. Los odios que en él se recojen se hacen eternos, se heredan i no se perdonan ni siquiera con la muerte.

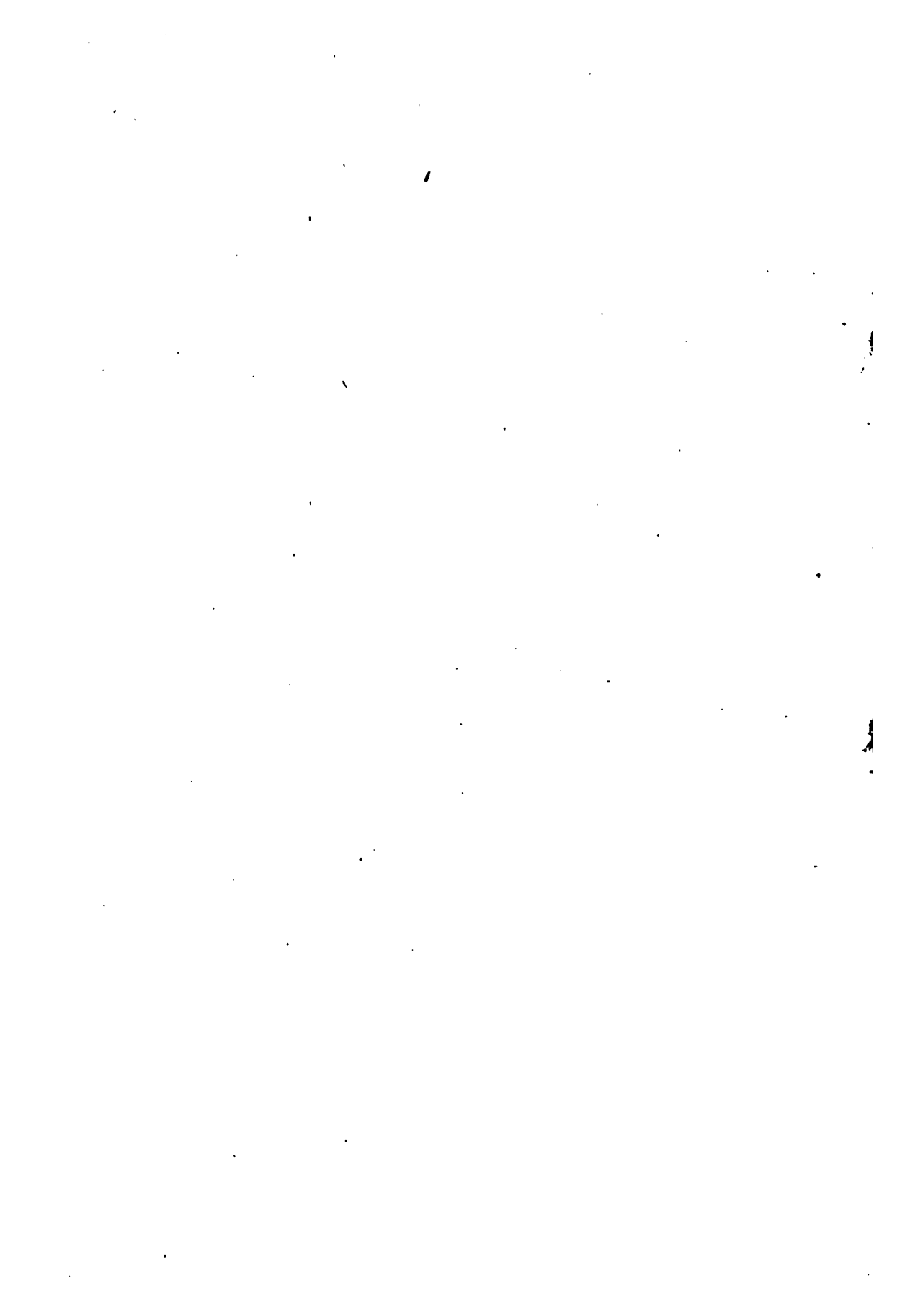
«Por eso busco el reposo en mi vejez, para que venga a reemplazarme otro mas jóven, por que a mí ya me faltan vida i fuerzas para esta lucha acre i desesperada.

«En virtud de estas consideraciones i documentos acompañados a esta presentacion

«A vuestra Soberanía suplico, se digne concederme mi jubilacion en la forma solicitada; en subsidio, que me reconozca los años de servicios que indico con este objeto i declare los que se digne abonarme por los trabajos jurídicos que he publicado, como premio a mi consagracion al estudio. Es gracia que imploro de Vuestra Soberanía.»

Solo me resta advertir que despues de esto hemos publicado la Comentacion integra de nuestro Código de Minas, obra que consta de cerca de 500 pájinas i una Historia completa del Territorio de Magallanes i Tierra del Fuego. Es éste un volúmen tambien de mas de 500 pájinas, que da a conocer el pasado i el presente de esta rica i hermosa rejion de Chile. Creo que no es posible exigir mas labor de un hombre que tiene que trabajar ademas en su profesion, para ganarse el sustento para él i una numerosa familia.







CÓDIGO CIVIL DE CHILE

(Continuacion del Libro IV)

TITULO XXIII

De la compraventa

ART. 1793

La *compraventa* es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa i la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice *vender* i ésta *comprar*. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama *precio*.

ART. 1794

Cuando el precio consiste parte en dinero i parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale mas que el dinero, i venta en el caso contrario.

La *compraventa* es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa i la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice *vender* i ésta *comprar*. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama *precio*.

Si el precio consiste parte en dinero i parte en otra cosa, siempre se entiende compraventa, con tal que prepondere el dinero. En el caso contrario se entenderá *permuta*.

La venta puede ser pura i simple; bajo condicion suspensiva o resolutoria; a plazo, sea para la entrega de la cosa o del precio i de dos o mas cosas alternativamente.

En jeneral, las reglas sobre contratos no son mas que las que hemos estudiado ya, respecto de las obligaciones; pero aquí se entra a aplicar esas reglas a casos especiales.

En la compraventa, por ejemplo, no hai mas que aplicar las reglas jenerales para la entrega de las cosas i del dinero. En el Derecho Romano era necesario reglas especiales en todos los contratos, porque, a diferencia de otros que eran reales, verbales o literales, éstos necesitaban reglas particulares i se decian nominados los que tenian nombre i se lo daban a la accion que se entablaba. Mas entre nosotros por regla jeneral, todos los contratos son consensuales i no habria habido necesidad de tratar especialmente de cada uno, porque bastaria ajustarlos a las reglas jenerales de las obligaciones. Sin embargo, el Código considerando la importancia de estas materias i la frecuencia con que ocurren en la práctica, ha querido tratarlas separadamente a riesgo de hacer mas oscuras i contradictorias sus disposiciones, reuniendo las reglas especiales propias a cada cual, sacadas de las reglas jenerales que nacen de las obligaciones, i por eso lo que vamos a hacer ahora en los contratos, no es otra cosa sino que estudiar de nuevo esas reglas i aplicar lo que ya conocemos.

El Código ha considerado mas importante el contrato sobre capitulaciones matrimoniales i por eso ha seguido con el de compraventa, en segundo lugar.

La definicion que se da de lo que es compraventa es la misma del Derecho Romano i que abraza los dos actos que suceden, cuales son comprar i vender. Luego agrega: «*es un contrato*» porque hai declaraciones de voluntad tal como se ha dicho en el art. 1438: «*en que una de las partes*», con esta última palabra hemos visto que puede comprender a muchas personas, como por ejemplo, los herederos de Juan compran una casa a Pedro, en cuyo caso los herederos contratantes son una parte i varios a la vez, i Pedro uno solo, es la otra parte.

«*Se obliga a dar*», es decir se obliga a dar i no que dé una cosa, pues basta el consentimiento. La obligacion de dar en un contrato como éste, consensual por su naturaleza i quiere decir, si fuere necesario dar, porque de lo contrario pasaria a ser real i perderia su carácter de consensual.

«*Una cosa*», palabra que se toma en el sentido mas lato, pues comprende toda especie o jénero, exceptuando únicamente al dueño.

Todo lo que no sea dinero es cosa en este caso.

Las palabras *dinero* i *cosa* están contrapuestas a *cosa dinero* i a *dinero cosa*.

«*I la otra a pagarla*». Este contrato es bilateral i por eso tiene un doble carácter. Las obligaciones de una parte son correlativas a los derechos de la otra i recíprocamente. *En dinero*, porque si el cambio no fuera de cosa por dinero sino por otra cosa, el contrato tiene en el Código, como ya queda dicho, otro nombre diferente: se llama *permuta*.

«*La una vende i la otra compra*», de aquí nace el doble punto de vista bajo el cual es menester estudiar este contrato.

En Economía Política es la misma la definición del precio: *el equivalente de una mercadería en dinero*.

Si el Código, en el art. 1794, no hubiera dado la regla que allí indica, el caso podría ser dudoso. Veamos un ejemplo: convengo en dar mi casa de la calle tal a Pedro en cambio de otra casa de él i de 10,000 pesos que promete entregarme. ¿Qué clase de contrato será éste: es de compraventa o de permuta? Dice el Código, compraventa, si el dinero es mayor o igual a la cosa a que se agrega i permuta si es menor. La regla entónces no puede ser mas sencilla i por ella se ve que el Código favorece a la compraventa, porque en igualdad de circunstancias prefiere que el contrato siga las reglas de la compraventa.

La utilidad de esta regla está en la diferencia que habia de considerar el contrato de permuta o de compraventa. En efecto, las reglas de estos contratos, aunque ámbos consensuales, son bien distintas. Económicamente tan precio de una cosa es el dinero que se da por ella, como otra cosa cualquiera i para la Economía Política no hai diferencia alguna entre estos dos contratos, porque el dinero es mercadería tan cambiabile como otra cualquiera. No obstante, las reglas que rijen la entrega del dinero i las de la entrega de la especie son diferentes i de aquí la utilidad de la regla que estudiamos i que nos enseña cuándo hai compraventa i cuándo permuta.

La lei 1.^a tít. 5.^o de la Part. 5.^a, define la compra-venta.

El contrato de compraventa es el tipo de los contratos a título oneroso.

La definición mas propia de este contrato, seria el establecer que habrá compraventa, cuando una de las partes se obligue a entregar una cosa con el fin de transferir su dominio, i la otra parte a pagarle por ella un precio cierto en dinero.

La obligacion del comprador de recibir la cosa es secundaria como lo es de recibir el precio.

El Código español dice que solo el contrato de capitulaciones matrimoniales cede en importancia al de compraventa i por eso lo coloca tal como nuestro Código.

El Código frances define la venta diciendo que es un contrato

por el cual uno se obliga a dar una cosa i otro a pagarla. Puede hacerse en documento público o privado. Art. 1582.

El español, en su art. 1445, dice que por el contrato de compra i venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada i el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

El señor Falcon espone, que a su juicio, se define la compraventa diciendo que es un contrato por el cual una de las partes transfiera a otra el dominio de cosas determinadas por un precio cierto.

El Código arjentino dice en el art. 1324, que habrá compra i venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, i ésta se obligue a recibirla i a pagar por ella un precio cierto en dinero.

El Código de Portugal define el contrato de compraventa, diciendo que es aquel en que uno de los contrayentes se obliga a entregar cierta cosa i el otro se obliga a pagar por ella cierto precio en dinero.

Si el precio de la cosa consiste parte en dinero i parte en otra cosa, el contrato será tambien de venta, cuando la porcion consistente en dinero fuere la mayor de ámbas; i se llamará contrato de cambio, cuando la misma sea la parte de ménos valor. Si los valores de ámbas porciones fueran iguales, se presumirá que el contrato es de venta.

Nuestro Código parece que apartándose del frances siguió en esto al Código portuges i de aquí la semejanza en esta materia.

Por el Derecho español el consentimiento era requisito esencialísimo del contrato de compraventa, desde el momento en que los contrayentes se ponen de acuerdo respecto de la cosa i el precio, se entiende perfeccionado el contrato i no existiendo pacto en contrario, aun cuando aquélla no se entregue i éste no se haya pagado. Desde este momento se producen dos acciones, directas ámbas: una que puede intentar el comprador para que se le entregue la cosa, i otra establecida en favor del vendedor para cobrar su precio. Podian convenir, sin embargo, los contrayentes en que el comprador entregue al vendedor cierta cantidad o parte de precio como señal del trato; aquella cantidad recibe el nombre de arras, las cuales segun lo dispuesto en la lei 7.ª, tít. 5.º de la Part. 5.ª, pueden darse con anterioridad o con posterioridad a la perfeccion de la venta.

Si la entrega se verificó ántes, cesarán los efectos naturales del convenio hecho, si el comprador se retracta, perdiendo la señal entregada, o si el vendedor se arrepiente, devolviendo doblada la señal recibida. Cuando las arras se han entregado despues de la perfeccion de la venta se consideran como parte de precio i como prueba de estar terminado el contrato, en cuyo caso, i salvo sie pre pacto en contrario, no pueden perderse ni devolverse, i no

sobre todo causa para que el contrato no se realice. El error, ya cuando recae sobre la sustancia de la cosa o cuando se refiere a discordancia en la identidad de la misma, vicia el contrato según las disposiciones contenidas en las leyes 20 i 21 del tít. 5.º de la Part. 5.ª, pero cuando se refiera únicamente al nombre, no alterando la conformidad de los contrayentes acerca del objeto de contrato, producirá éste todo sus efectos.

Otro requisito indispensable, según las leyes españolas, para la validez de la compraventa, es la capacidad de las personas que realizan este contrato. Aparte de la regla general de que pueden vender i comprar todos aquellos que tienen capacidad jurídica para obligarse, es requisito indispensable en el que venda, que tenga derecho de propiedad, verdadero dominio en lo que vende. Por consiguiente, i conforme al precepto de la lei 51, tít. 5.º de la Part. 5.ª, el que vende una cosa ajena sin tener poder bastante al efecto no la transfiere al comprador si el verdadero propietario pide la nulidad del contrato. Debemos, sin embargo, recordar la distinción hecha en la lei 33 del mismo título i Partida, i la modificación de la lei 51; según la primera, si el comprador creía que la cosa era del vendedor i compró por consiguiente de buena fé, podrá reclamar de aquel, no solo el precio sino también los daños i perjuicios que por la venta hubiese experimentado. Si tenía conciencia de lo que compraba, si sabía que no era del que enajenaba, si era, en una palabra, comprador de mala fé, la lei le niega en absoluto el derecho a reclamar. La lei 51 citada, establece un caso, en el cual puede el dueño de cosa ajena venderla con efectos válidos, i es el de un acreedor, cuyo derecho definido en un contrato, consiste precisamente en vender la cosa ajena que tiene en prenda, si el dueño de ésta no ha satisfecho su crédito en la fecha i condiciones convenidas.

No puede comprar el padre los bienes del hijo sujeto a su potestad, ni el tutor o curador de los menores o pupilos confiados a su cuidado i guarda; ni los cónyuges los de sus respectivas propiedades; los administradores los que están confiados a su jerencia; i los testamentarios los bienes de la sucesión. (Véanse en este punto lo que disponen las leyes 2.ª, 4.ª i 5.ª, tít. 5.º Part. 5.ª i 1.ª, tít. 12, libro 10 de la Novísima Recopilación, según las cuales, tampoco pueden comprar bienes raíces en el territorio de su jurisdicción las autoridades judiciales i algunas administrativas).

El precio debe ser, no solo cierto i determinado como lo definen las leyes 9.ª i 10, tít. 5.º de la Part. 5.ª, sino que además debe ser justo, es decir, que represente el valor de lo vendido en la época de la venta. Pero como este principio, entendido en absoluto, podría dar lugar a muchos litijios i ser causa de continuos fraudes, la 2.ª, tít. 1.º, lib. 10 de la Novísima Recopilación, procuró armonizar el interés de los contratantes con la estabilidad de las enaje-

naciones, determinando que precede la acción de rescisión o la de la indemnización de daños, cuando el perjuicio recibido exceda de la mitad del justo precio. Esta acción prescribe a los cuatro años.

Puede ser objeto del contrato de venta todo lo que esté en el comercio i circulación, habiendo desaparecido de nuestras leyes las antiguas prohibiciones respecto de compras de granos, i las tasas i limitaciones tan opuestas a las leyes económicas i que tanto influyeron en la depreciación de la riqueza pública. Tampoco pueden venderse las cosas que no son susceptibles de propiedad privada, ni las del dominio público. Respecto de las cosas litijiosas, considerando como tales las que se enajenan despues del emplazamiento o notificación de la demanda, no pueden venderse segun lo determinado en la lei 13, tít. 7.º, Part. 3.ª, pudiendo el demandante; con objeto de que la venta no produzca efecto, solicitar en el respectivo registro de la propiedad la anotación preventiva a que se refiere el reglamento dictado para el Conservador de Bienes raíces.

También deben tenerse en cuenta en esta materia las prohibiciones que algunas leyes administrativas i de orden público establecen, respecto de ciertas sustancias nocivas a la salud, o de objetos ofensivos a la moral i a las buenas costumbres.

Además de las circunstancias a que nos hemos referido al esponer la doctrina del Derecho positivo español en lo relativo al *consentimiento, precio, objeto del contrato i capacidad de los contratantes*, debemos mencionar como requisito esencial de los contratos de venta de bienes inmuebles, el de la escritura pública en que debe otorgarse, tomándose de ella razón segun lo dispuesto en las leyes 2.ª i 3.ª, tít. 16, lib. 10 de la Novísima Recopilación en el registro de la propiedad. Cuando se trata de terceros interesados, el que tiene a su favor una escritura de venta inscrita en el registro, tiene mejor i preferible derecho que el que no llenó aquel requisito, aun cuando sea anterior el otorgamiento de la escritura en que el último funde su derecho.

Perfecto el contrato por el consentimiento, los aumentos i mejoras que la cosa tenga, lo mismo que sus pérdidas i deterioros, son de cuenta del comprador, mientras otra cosa no se convenga o que los perjuicios se esperimenten por culpa del vendedor; sin embargo, la responsabilidad no es del comprador, cuando las cosas de cuya pérdida se traten sean de las que se gustan, pesan o miden a no ser que ya se haya verificado la operación del peso, medida o prueba, o que la venta se haya hecho de una totalidad de existencias, en cuyo caso el peligro es del comprador.

El vendedor no solo tiene el deber de entregar la cosa vendida con todos sus accesorios i en el momento de estar concluida la venta, si el comprador al pagarle el precio así se lo exige, sino también el de garantirla, prestando, aunque el contrato sea mer-

cantil, la evicción i saneamiento, cuyos objetos son asegurar al comprador la quieta i pacífica posesion de la cosa i responderle de los vicios i cargas de la misma, a cuyo efecto nuestras leyes conceden al comprador las acciones redhibitoria i otras, de las cuales la primera tiene por objeto la rescision de la venta, i se concede contra el vendedor que ocultó los defectos o gravámenes de lo vendido para que lo admita nuevamente, reintegre el precio e indemnice al comprador. Además puede éste reclamar, por medio de la accion estimatoria, la restitution de la parte de precio que valia ménos la cosa vendida como efecto del gravamen que se ignoraba al otorgarse el contrato. La primera de estas acciones, que prescribe a los seis meses, procede en el caso de ocultacion por dolo, i la segunda que puede intentarse dentro del plazo de un año; procede aun cuando el vendedor no tuviese noticia del efecto de la cosa vendida.

Segun la lei 66, tít. 5.º, Part. 5.ª no tienen lugar aquellas acciones, si el vicio estaba a la vista, si se espresó su existencia, o si hubo convenio por parte de los contrayentes para no utilizarlas.

En el contrato de compraventa, i segun las leyes 38 i 40 del tít. 5.º, Part. 5.ª son admisibles el pacto de la lei *Comisoria*, en virtud del cual convienen los que contratan en que el comprador satisfaga el precio de la venta en un plazo determinado, pasado el cual sin haberse realizado aquel, queda sin efecto el contrato. El vendedor por su parte, si recibió alguna señal del comprador, debe restituirla, satisfaciendo aquel los frutos i rentas percibidos con solo el descuento de los gastos de vendedor. Sin embargo de este pacto, el comprador puede optar entre la rescision de la venta o el pago de precio; pero una vez resuelto por una de las dos acciones, no puede ya intentar la otra. El pacto de *adicion en dia* tiene lugar cuando los contratantes convienen en que el vendedor, pueda hasta cierto tiempo, enajenar las cosas a una tercera persona que dé mas por ella. Tambien es admitido en el Derecho español el pacto de retroventa i los derechos de tanteo i retracto. El primero, que tambien se denomina *venta o carta de gracia*, es la reserva que al tiempo de él hace el vendedor, i le concede el adquiriente, de rescatar la cosa vendida en los términos que en el mismo contrato se estipulen. Puede establecerse este pacto por tiempo ilimitado o fijando plazo para la redencion. Produce efectos contra un tercero, a quien no perjudicará si ignoraba la existencia del pacto, la falta de inscripcion en el registro de la propiedad.

El derecho de tanteo, únicamente procede en favor de los socios que proceden pro-indiviso i en el censo enfiteútico en determinados casos. El contrato o derecho que algunos tienen de rescindir el contrato celebrado por otra persona, adquiriendo para sí la cosa comprada por aquélla, se divide en aquella legislacion:

º En *retracto gentilicio* que pueden utilizar los parientes del

que vende dentro del cuarto grado, con tal que descienda de aquel de quien viene la cosa vendida, ofreciendo al comprador estraño el precio que satisfizo en el preciso término de nueve dias, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta. A pesar de estas indicaciones, i segun el párrafo 2.º del art. 38 de la lei hipotecaria, el retracto en la venta, lo mismo que el derecho de tanteo en la enfitéssis, no anulará ni rescindiré el contrato en perjuicio de tercero, cuando éste haya inscrito su derecho. (Véanse en este punto los artículos 674 i siguientes de la lei española de Enjuiciamiento civil).

2.º El retracto de comuneros, tiene lugar cuando vendida a un estraño una parte de la cosa poseida en comun, la reducen los condueños devolviendo al comprador el precio satisfecho. Es condicion indispensable de este retracto, el que haya de referirse a cosa pro-indiviso. Tampoco tiene lugar en perjuicio de tercero, que haya inscrito su derecho. (Véanse las leyes 8.ª i 9.ª, tít. 13, libro 10 de la Novísima Recopilacion, la 55, tít. 5.º, Part. 5.ª, el art. 38 de la lei hipotecaria, i los artículos 674, 688 i 689 de la lei de Enjuiciamiento civil).

3.º Tambien existe el retracto entre los poseedores de dominio directo, útil i superficiario. (Véanse acerca de este último, las leyes citadas de la Novísima Recopilacion i de Enjuiciamiento civil).

Tal es lo que disponia la lejislacion española i conviene no olvidarlo para ver lo que de ella tomó el lejislador chileno i comparar lo que existia i lo que se ha dejado vijente. Ademas el conocimiento de esa lejislacion nos facilitará el estudio de esta materia que es bien importante i tan usual en la práctica.

§ 1

De la capacidad para el contrato de venta

ART. 1795

Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la lei no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.

ART. 1796

Es nulo el contrato de venta entre cónyuges no divorciados, i entre el padre i el hijo de familia.

ART. 1797

Se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna de los bienes que administran, i cuya enajenacion no está comprendida en sus facultades administrativas ordinarias; salvo el caso de expresa autorizacion de la autoridad competente.

ART. 1798

Al empleado público se prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio; i a los jueces, abogados, procuradores o escribanos los bienes en cuyo litijio han intervenido, i que se vendan a consecuencia del litijio; aunque la venta se haga en pública subasta.

ART. 1799

No es lícito a los tutores i curadores comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos, sino con arreglo a lo prevenido en el título *De la administracion de los tutores i curadores.*

ART. 1800

Los mandatarios, los síndicos de los concursos, i los albaceas, están sujetos en cuanto a la compra o venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos, a lo dispuesto en el artículo 2144.

Por Derecho romano la venta era un contrato en cuya virtud una de las partes se comprometía a procurar la posesion útil i permanente de una cosa a la otra parte, la cual a su vez se obligaba a entregar un precio consistente en moneda, por lo que este contrato contenía tres elementos principales: 1.º una cosa que sea objeto del mismo; 2.º un precio; i 3.º el acuerdo entre la voluntad de las partes acerca de la cosa i de su precio.

Este contrato era como en nuestro Código consensual, porque se perfeccionaba por la sola voluntad de las partes sin que hubiera necesidad de la entrega de una cosa ni de la escritura ni de la estipulacion. Además de la venta era consensual el arrendamiento, la sociedad i el mandato.

Igualmente, como en nuestro Código, se requería capacidad para su otorgamiento i de allí se han tomado esos requisitos i son los que exige el presente artículo.

Cabe entónces preguntar ¿quiénes son hábiles segun la lei chilena para este contrato? Pueden celebrar la compraventa todos aquellos a quienes la lei no declara inhábiles para ello, o para celebrar cualquier otro contrato.

Para el caso de que ahora hablamos son inhábiles:

- 1.º Los cónyuges no divorciados entre sí;
- 2.º El padre i el hijo de familia entre sí;
- 3.º Los administradores de establecimientos públicos no pueden vender parte alguna de los bienes que administran, salvo el caso de encontrarse comprendida la enajenacion entre sus facultades administrativas ordinarias o que tengan espresa autorizacion de la autoridad competente;
- 4.º Los empleados públicos no pueden comprar los bienes, sean públicos o particulares, que se venden por su ministerio;
- 5.º Los jueces, abogados, procuradores i escribanos, es decir notarios, tampoco pueden comprar los bienes que se venden a consecuencia de un litijio en que ellos hayan intervenido, aun cuando

la venta se haga en pública subasta, tanto en este caso como en el anterior;

6.º Los tutores i curadores no pueden comprar ninguno de los bienes de sus pupilos;

7.º Los mandatarios, síndicos de concurso i albaceas no pueden en desempeño de estos cargos, comprar para sí lo que deben vender, ni vender de lo suyo lo que deben comprar, a ménos que lo hagan con espresa aprobacion de sus comitentes.

De lo espuesto resulta que hai dos clases de personas, segun el art. 1795, inhabilitadas para celebrar el contrato de compraventa: 1.º las que lo son para todo contrato en jeneral; i 2.º las que este párrafo declara inhábiles para este contrato especial.

A la primera categoría pertenecen las personas enumeradas en el art. 1447 i a la segunda las que acabamos de indicar poco há.

El art. 1796 nos dice: 1.º que es nulo el contrato de venta entre cónyuges no divorciados; i 2.º entre el padre i el hijo de familia. ¿Por qué lo primero? Se funda esta incapacidad en la existencia de las relaciones íntimas o acaso de obediencia que existe entre marido i mujer, que naturalmente tienen que influir en perjuicio de uno o de otro. Por otra parte, es inconcebible con la libertad que deben gozar los contratantes, con la dependencia en que la mujer se encuentra respecto de su marido. Entre ellos el consentimiento no podia estar libre de influencia, sobre todo, desde que la mujer en la sociedad conyugal con nadie puede contratar i mucho ménos, por consiguiente, con el marido que la representa.

En cuanto a la segunda está fundada en las mismas razones. En efecto, el padre representa al hijo, como el marido a la mujer. Además el hijo de familia no puede contratar con nadie; pero aquí la lei parece referirse al caso en que el hijo pidiera autorizacion judicial o un curador especial con este objeto.

Tambien podria decirse que esta regla es para el caso en que el hijo fuera emancipado; pero ni aun en este caso podria referirse la prohibicion, porque hijo de familia, en la acepcion legal de esta palabra, es el que está bajo patria potestad i el emancipado no está comprendido en esta acepcion.

Este artículo ha sido tomado del derecho antiguo i ha pasado a nuestro Código con todos sus defectos i he aquí la causa de su oscuridad.

La regla de este artículo ¿es jeneral a todo contrato, o es especial a la compraventa? Parece lójico establecer que si es nulo este contrato entre estas personas, deben tambien serlo todos los otros que celebre bajo esta incapacidad. Nuestra opinion la basamos en que el Código casi en toda obligacion declara especialmente incapaces de contraerla a la mujer casada en el estado orario del matrimonio i al hijo de familia. Luego la prohibicion

es jeneral para la mujer casada i para el que legalmente se denomina hijo de familia.

Pasemos ahora a ocuparnos de las prohibiciones del art. 1797. Esta no es una verdadera prohibicion, sino que se ordena no estralimitar facultades i que se proceda conforme a las atribuciones del cargo que se desempeña; es cuestion de reglamentos o leyes del establecimiento que se representa i nada tiene esto que ver con los contratos. El Código no tenia para qué repetir lo mismo o hacer esta prevencion a los que administren establecimientos públicos, porque deber de ellos es proceder conforme a sus estatutos o reglamentos, para no ejecutar actos nulos ni buscarse responsabilidades de que tienen que responder, si se sale de la órbita de las atribuciones que se les confieran en el desempeño de tales cargos.

Las prohibiciones del art. 1798, referentes a los empleados públicos, a los jueces, abogados, procuradores i notarios, se estienden tambien a los secretarios de los juzgados, puesto que a la época en que rijió el Código, los escribanos actuaban con los jueces i hacian de secretarios. El aumento de trabajo dividió estos oficios en los de notarios i secretarios. Tiene por objeto el precepto de este artículo, el evitar los fraudes que se pudieran cometer en los bienes de las personas que favorece, fáciles de ser ejecutados por la naturaleza de sus empleos. Podian ponerse de acuerdo con los compradores, alejar a los que pudieran perjudicarles en sus planes, ofreciendo mas precio por las cosas i arreglarlo todo para obtener las ventajas que se proponian.

La lei de 15 de Octubre de 1875, en su art. 154 dice lo siguiente: «Se prohibe a todo juez comprar o adquirir a cualquier título para sí, para su mujer o para sus hijos las cosas o derechos que se litiguen en los juicios de que él conozca. Se estiende esta prohibicion a las cosas o derechos que han dejado de ser litijiosos, mientras no hayan trascurrido cinco años desde el dia en que dejaron de serlo; pero no comprende las adquisiciones hechas a título de sucesion por causa de muerte, si el adquiriente tuviere respecto del difunto la calidad de heredero *ab intestato*. Todo acto en contravencion a esta disposicion lleva consigo el vicio de nulidad, sin perjuicio de las penas a que, conforme al Código Penal, haya lugar».

Este precepto rige no solo con los jueces de primera instancia sino tambien con los miembros de los tribunales superiores que hubieren conocido en un litijio como jueces de alzada.

El Código Penal no castiga el hecho mismo de que el juez compre o adquiera cosas o derechos que se litigaren o se hayan litigado ante él, pero como para verificar este acto el juez pudiera hacerse reo de prevaricato en alguna de las formas que el Código prevee, la presente lei ha querido que, no por ser nulo el acto o contrato, deje de aplicarse al juez culpable la pena a que el delito le hag acreedor.

La disposicion de este artículo se aplica igualmente a los oficiales del ministerio público, defensores públicos, relatores, secretarios i receptores, segun los arts. 284, 311, 329, 348 i 360 de la lei citada.

El art. 22 del Código de Minería establece igual prohibicion en forma mas amplia, pues dice: Se prohíbe adquirir minas o alguna cuota o interes en ellas a los majistrados de los tribunales superiores i jueces letrados a quienes está cometida la administracion de justicia en materia de minería dentro de su territorio jurisdiccional.

En cuanto al art. 1799, contiene reglas que ya hemos estudiado en el art. 412 i a él nos referimos ahora.

Por fin, con relacion al art. 1800, relativo a las prohibiciones impuestas a los mandatarios, síndicos de concursos i albaceas, solo tenemos que esponer que todo mandatario tiene un doble carácter: 1.º como representante de los intereses de su mandante; i 2.º de los suyos propios i con este doble interes permitirles comprar los bienes de su mandante, seria sumamente peligroso i por eso el Código requiere, por el art. 2144, que el mandante consienta en ello.

Los síndicos no son otra cosa que los mandatarios de los acreedores; por eso les alcanza a ellos las razones dadas para los mandatarios en el acápite que antecede. De aquí surge una cuestion ¿podrán los síndicos adquirir bienes con el consentimiento de todos los acreedores del concursó? El Código no dice nada i si hubiera querido exceptuarlos, lo habria hecho claramente, como lo espresó en el art. 2144 respecto de los mandatarios. Mas si les damos el carácter de mandatarios, es claro que estando colocados en igual situacion pueden usar de la facultad del mandante. La cuestion es dudosa: nosotros estamos por lo último.

Ahora en cuanto a los albaceas no cabe la menor duda que se encuentran en el mismo caso que los mandatarios. Continuamente ocurre en la práctica que se les adjudica a peticion de ellos bienes de la sucesion por ser herederos o representantes legales de herederos i no se les puede quitar el derecho que la lei les da. Ahora si obran en otro carácter claro es que la prohibicion existe i caen bajo las reglas del art. 412 de este Código.

§ 2

Forma i requisitos del contrato de venta**ART. 1801**

La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa i en el precio; salvas las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces, servidumbres i censos, i la de una sucesion hereditaria, no se reputan perfectas ante la lei, miéntras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos i flores pendientes, los árboles cuya maderase vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras i sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepcion.

ART. 1802

Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso segundo del artículo precedente no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse miéntras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

ART. 1803

Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebracion o ejecucion del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas; i el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

ART. 1804

Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractacion despues de los dos meses subsiguientes a la convencion, ni despues de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.

ART. 1805

Si espresamente se dieren arras como *parte del precio*, o como señal de *quedar convenidos* los contratantes, quedará perfecta la venta; sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1801, inciso segundo.

No constando alguna de estas espresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse segun los dos artículos precedentes.

ART. 1806

Los impuestos fiscales o municipales, las costas de la escritura i de cualquiera otras solemnidades de la venta, serán de cargo del vendedor; a ménos de pactarse otra cosa.

ART. 1807

La venta puede ser pura i simple, o bajo condicion suspensiva o resolutoria.

Puede hacerse a plazo para la entrega de la cosa o del precio.

Puede tener por objeto dos o mas cosas alternativas.

Bajo todos estos respectos se rige por las reglas jenerales de los contratos, en lo que no fueren modificadas por las de este título.

Del estudio de este párrafo surjen varias cuestiones que vamos a tratar.

¿Cuándo la venta se entiende perfecta? Por regla jeneral la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa i en el precio.

Decimos *por regla jeneral*, porque hai casos en que para su perfeccion se requiere escritura pública, i estos casos son: 1.º cuando se venden bienes raíces; pero sin que esta vez se entiendan tales los frutos i flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse i los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras i sustancias minerales de cualquiera clase; 2.º cuando el objeto de la venta es una servidumbre, un censo, o una sucesion hereditaria; i 3.º cuando sin ser la venta de las cosas enumeradas, las partes lo estipulan así.

Si la estipulacion ha sido que no se tenga por perfecta miéntr-

no se estiende escritura privada, debe estarse a lo pactado. Pero tanto en este último caso como en el de pactarse escritura pública no hai lugar a retractarse una vez comenzada la entrega de la cosa vendida.

El contrato de compraventa es consensual i solo es solemne en los casos del inc. 2.º del art. 1801. ¿Qué sucederia si las partes convinieran en agregar alguna solemnidad? Es evidente que se tendria que cumplir, porque todo convenio legal es lei entre las partes. La solemnidad es la condicion para el perfeccionamiento del contrato i por eso éste no puede tener lugar hasta que se cumpla con esa solemnidad.

Agrega el inc. 1.º del art. 1801: *la venta se reputa perfecta* i ¿por qué? En razon a que por Derecho Natural, filosóficamente hablando, el contrato se perfecciona por el mero consentimiento i por eso, por lo jeneral, es consensual. Mas en Derecho civil la regla no puede ser tan absoluta, como lo es en Derecho Natural.

Las escepciones que establece el inc. 2.º del art. 1801 no son de la lei natural. Estas cuatro escepciones, que se dirijen a la venta de bienes raíces, servidumbres, censos i sucesion hereditaria, son ventas solemnes. Veamos el por qué de la escepcion en cada uno de ellos.

Bienes raíces.—Se exige escritura pública para su perfeccionamiento por la importancia que la lei le atribuye a esta clase de enajenaciones. La agricultura contribuye al desarrollo de la riqueza del pais i por eso la lei ha tratado de asegurar su existencia i la estabilidad de la trasmision de la propiedad. El mejor medio para garantir el dominio es indudablemente el de la inscripcion i por eso todo acto referente a esta clase de bienes en enajenacion, se debe hacer con las solemnidades de la escritura pública.

Servidumbres i censos.—Se exige tambien para la constitucion de estos gravámenes escritura pública porque pesan sobre bienes raíces. Tanto las servidumbres como el censo no pueden venderse sin el inmueble a que afectan dichos gravámenes, por ser indivisibles; pero el inmueble puede venderse sin ellos.

¿I la hipoteca? Ella sigue las mismas reglas i si esto no lo dice el artículo es porque no se trata aquí de la imposicion de hipotecas, servidumbres o censos sino de su enajenacion. Para lo primero hai títulos especiales en el Código, como lo veremos mas adelante.

Sucesion hereditaria.—Una herencia puede o nó contener bienes raíces; pero como se trata de un derecho real importantísimo i que puede dar lugar a sérias cuestiones, el Código exige escritura pública para su venta.

En cuanto al tercer inciso, no se exige de la solemnidad de las cuatro escepciones que hemos recorrido, por cuanto no se vende la en su condicion de inmueble, sino de mueble i ademas porque

se atiende al momento de la cosa vendida i al de la entrega i esta no se verifica sino hasta despues de su separacion.

Segun el art. 571, aun adheridas al fundo, puede constituirse sobre ellos un derecho, como si fuera un mueble cualquiera i por eso la enajenacion se perfecciona desde que las partes tienen acuerdo en el precio.

Venta con arras.—Se vende con arras cuando una de las partes da una cosa en prenda de la celebracion o ejecucion del contrato i cuando así sucede, se entiende que cada contratante es libre para retractarse: el que dió las arras, perdiéndolas, i el que las recibió, restituyéndolas dobladas. Mas la retractacion debe hacerse dentro del plazo que hayan fijado i en caso de no haberse estipulado, no pueden hacer la retractacion pasados dos meses, ni tampoco despues de otorgada la escritura pública de la venta o de comenzada la entrega. Lo dicho no tiene lugar si consta por escrito que las arras se han dado espresamente como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes; pues en ámbos casos la venta se estima desde luego perfecta i por tanto irrevocable, no siendo de las cosas que por su naturaleza pidan escritura pública.

En el Derecho antiguo existian tambien las arras i sus reglas complicaban el contrato en que intervenian.

Ahora si ponemos en combinacion este artículo con el 1805 se comprende la diferencia en esta materia, no porque sea importante sino porque ofrece algunas dudas.

Las arras pueden darse como señal del contrato segun este artículo, o como parte del mismo contrato segun el art. 1805. En el primer caso el contrato aun no se ha perfeccionado; pero en el segundo sí; i, como las partes no siempre se espresan con claridad, de aquí las dudas que pueden ocurrir. Estas dificultades era necesario que las reglara el Código i se salvan con el inc. 2.º del artículo 1805. Por eso se dice que si nada se estipula por escrito, se presume de derecho que se da a las arras la interpretacion del artículo 1803. Es natural que se tome en el sentido más fácil i que dé mas libertad a los contratantes, que es el mismo sistema del Derecho antiguo.

Dice el artículo: «*en prenda de la celebracion i ejecucion;*» pero a nuestro juicio bastaba decir lo primero, porque lo segundo es una consecuencia de ello, puesto que celebrado un contrato la lei obliga a ejecutarlo.

El Código tuvo necesidad de fijar un plazo para la retractacion i este vacío lo llenó el art. 1804, en razon a que estos derechos no podian quedar en suspenso. Mas si se ha otorgado escritura o se ha comenzado la entrega, estos dos hechos posteriores escluyen la formal renuncia del derecho de retractarse.

La palabra arras tiene tambien otro sentido i este es el que se le da en el art. 1789.

Las arras son en el contrato de compraventa la facultad para poderse retractar de él.

Las arras son jeneralmente en dinero, i decimos jeneralmente, porque puede darse otra cosa que no sea dinero.

¿Quién debe pagar los impuestos i espensas en el contrato de compraventa? Cuando nada se pacta entre los contratantes, dice el art. 1806, los impuestos fiscales o municipales, las costas de escritura i de su anotacion en el Conservador i las que se hacen para poner la cosa en disposicion de entregarla, son de cargo del vendedor. Las que se hacen para trasportarla despues de entregada, corresponden al comprador. Esta regla es la misma del Derecho antiguo. El vendedor debe entregar la cosa al comprador libre de todo gasto i responsabilidad. Pero la convencion lícita es superior a la lei i por eso los interesados pueden pactar otra cosa i dejar sin efecto lo que la lei manda para casos jenerales. Completa este precepto el art. 1825.

Por fin, las reglas del art. 1807 no son mas que la aplicacion de las jenerales que se han dado i por lo tanto estos detalles que forman la presente disposicion, no son mas que consecuencias o corolarios lójicos de las reglas jenerales a que nos hemos referido.

En el Derecho romano, se designaba con el nombre de arras, aquella cantidad de dinero que una de las partes contratantes entregaba a la otra luego de cerrado el trato. No eran mas que un medio de prueba. Justiniano modificó el carácter de las arras i en lugar de ser un signo de la perfeccion del contrato, vinieron a constituir como un medio de retractacion del compromiso. Si se apartaba del contrato el que habia entregado las arras, las perdía en provecho del vendedor; si era éste quien se arrepentia, las reintegraba dobladas.

Igual cosa estableció la lei 7.^a, tít. 5.^o de la Part. 5.^a

El nuevo Código español, en sus arts. 1454 i 1455, dice a este respecto lo siguiente: Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra i venta, podrá rescindir el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.

Los gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, i los de la primera copia i los demas posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.

Por el Código de Holanda las partes no podian rescindir la venta, ni aun perdiendo las arras; pero la doctrina romana i española que ya conocemos i que ha seguido nuestro Código i el español, la aceptan los arts. 2939 a 2955 del Código de Méjico, 1476 a 1502 de Guatemala, 1622 a 1635 del Uruguai, 1590 de Francia, 1544 a 1552 de Portugal, 1447 a 1455 de Italia.

§ 3

Del precio

ART. 1808

El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.

Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles i se vende *al corriente de plaza*, se entenderá el del día de la entrega, a ménos de espresarse otra cosa.

ART. 1809

Podrá asimismo dejarse el precio al arbitrio de un tercero; i si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes: en caso de no convenirse, no habrá venta.

No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.

Segun el Derecho romano el precio en la compraventa era uno de los elementos esenciales i debia ser cierto, esto es determinado en el contrato o por lo ménos determinable a virtud de una cláusula que indicara algun medio de determinación independiente de la voluntad de las partes.

Debia ser real i no simulado i consistir en dinero.

Sin embargo, entre los jurisconsultos romanos no habia acuerdo acerca de si podia el precio consistir en otra cosa cualquiera, como

por ejemplo, un esclavo, un fundo o una toga. Al fin prevaleció la opinion de Próculo que exijia que debia distinguirse cuando habia venta o permuta. Los sabinianos aceptaban esta última opinion. La venta era contrato consensual i la permuta era un contrato que se forma *re*, debiendo cada parte transferir a la otra la propiedad de la cosa, de lo cual no habia necesidad en la venta.

Por nuestro Código el precio es tambien uno de los principales elementos de este contrato i es natural que tenga que ser determinado por los mismos contratantes. Si así no lo fuera es claro que no habria posibilidad de llevarse a efecto el contrato.

¿Cómo puede hacerse esta determinacion?

El inciso 2.º del art. 1808 resuelve la cuestion diciendo que se determina por cualquier medio con tal que lo fije. Ejemplo de ello, es el art. 1809, vendo el caballo tal por lo que me costó; por lo que vendió Juan el suyo. De estos modos seria determinado, porque es fijo.

El inciso 3.º establece una regla que no tiene aplicacion en los inmuebles o especies que no son fungibles, porque no tienen precios corrientes, determinados por la oferta i demanda de un cambio constante, como las cosas fungibles.

La regla del art. 1809 está incluida en aquel principio que admite la determinacion del precio por cualquier medio. Puede fijarlo un tercero si así se pacta; pero si este no lo indica no hai contrato, porque no hai determinacion de precio. Si se nombra otro para que lo designe, ello no es mas que repeticion de la regla i no hai necesidad de decir el efecto que produce el nuevo nombramiento.

Si no se puede dejar la designacion del precio al arbitrio de uno de los contratantes, no existe obligacion. Si la convencion es lei para los contratantes, no puede dejarse a voluntad de una sola que resuelva sobre el precio. Ya esto estaba dicho en el art. 1478 que establece la nulidad de las obligaciones contraidas bajo una condicion potestativa que consiste en la *mera voluntad* de la persona que se obliga.

¿Estará el juez autorizado para nombrar un perito o un tasador que designe el precio o fijarlo él cuando las partes no lo han hecho o acordado el modo de hacerlo? La lei no le dá esta facultad.

¿Podria el juez moderar el precio fijado por el tercero que designen los contratantes con este objeto, cuando no se conforma a la equidad? El Derecho español aceptaba esto; pero por nuestro Código habria que saber si los interesados, al designar al perito o someterse a la resolucion de alguien, han renunciado o nó a todo irro. Si no existe renuncia espresa, habria apelacion considerándose el fallo de este tercero como el de un árbitro.

Si se deja la designacion del precio a lo que lo fijen peritos i no se designan, no hai venta sino quieren despues nombrarlos.

En resúmen, el precio será cierto cuando las partes lo determinen en el contrato, cuando su designacion se deje al arbitrio de una persona determinada o cuando se fije con referencia a otra cosa cierta, como lo decian las leyes 9 i 10, tít. 5.º de la Part. 5.ª Si el precio consistiere parte en dinero i parte en otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa, i de venta en el caso contrario. En estè caso se atiende al momento de la celebracion del acto.

No habrá contrato si el precio fuere indeterminado o si la cosa se vendiere por lo que fuese su justo precio o por lo que otro ofreciere por ella o cuando se deja al arbitrio de uno de los contratantes.

Si la cosa se hubiere entregado al comprador sin determinacion de precio o hubiere duda sobre el precio determinado, se presume, que las partes se sujetaron al precio corriente del dia, en el lugar de la entrega de la cosa.

El precio se tendrá por cierto, cuando no siendo inmueble la cosa vendida, las partes se refiriesen a lo que la cosa valga en el dia al corriente de plaza o un tanto mas o ménos que éste. El precio será entónces determinado por certificados de corredores o por testigos en los lugares donde no haya corredores.

Cuando la persona o personas determinadas para señalar el precio, no quisieren o no llegaren a determinarlo, la venta quedará sin efecto.

Existe precio cierto o determinable cuando se fija con relacion a otra cosa cierta, como cuando se vende por lo que le costó al enajenante, es decir al costo. El precio puede establecerse tambien con relacion al corriente en cierto lugar o mercado, o disminuido en una cantidad dada o en un tanto por ciento, si se trata de bienes muebles, que son los que por lo regular tienen un precio corriente.

§ 4

De la cosa vendida

ART. 1810

Pueden venderse todas las cosas corporales o incorporeales, cuya enajenacion no esté prohibida por lei.

ART. 1811

Es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros o de unos i otros, ya se venda el total o una cuota; pero será válida la venta de todas las especies, jéneros i cantidades, que se designen por escritura pública, aunque se estienda a cuanto el vendedor posea o espere adquirir, con tal que no comprenda objetos ilícitos.

Las cosas no comprendidas en esta designacion se entenderá que no lo son en la venta: toda estipulacion contraria es nula.

ART. 1812

Si la cosa es comun de dos o mas personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aun sin el consentimiento de las otras.

ART. 1813

La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condicion de existir, salvo que se espresese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte.

ART. 1814

La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente i no existe, no produce efecto alguno.

Si faltaba una parte considerable de ella al tiempo de perfeccionarse el contrato, podrá el comprador a su arbitrio desistir del contrato, o darlo por subsistente, abonando el precio a justa tasacion.

El que vendió a sabiendas lo que en el todo o en una parte considerable no existia, resarcirá los perjuicios al comprador de buena fe.

ART. 1815

La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, miéntras no se estingan por el lapso de tiempo.

ART. 1816

La compra de cosa propia no vale: el comprador tendrá derecho a que se le restituya lo que hubiere dado por ella.

Los frutos naturales, pendientes al tiempo de la venta, i todos los frutos tanto naturales como civiles que despues produzca la cosa, pertenecerán al comprador, a menos que se haya estipulado entregar la cosa al cabo d

cierto tiempo o en el evento de cierta condicion; pues en estos casos no pertenecerán los frutos al comprador, sino vencido el plazo, o cumplida la condicion.

Todo lo dicho en este artículo puede ser modificado por estipulaciones espresas de los contratantes.

¿Qué cosas pueden venderse? Todas las cosas corporales o incorporales que la lei no prohiba enajenar. Esta regla se aplica a todos los contratos, porque es indudable que lo que se puede vender se puede arrendar, dar en empeño, entrar en sociedad. La limitacion que se impone de que la lei no lo prohiba es mui justa; porque como lo hemos visto, hai cosas que la lei hace o que lo son naturalmente incomerciables por mandato de la misma lei.

Ahora, las cosas cuya enajenacion no es lícita las hemos enumerado en los arts. 585, 586, 1461, 1463, 1464, i 1466.

Las servidumbres tampoco pueden venderse separadas del prédio en que están constituidas, en razon a que son inseparables de él.

Es nula la venta de todos los bienes presentes o futuros o de unos i otros, ya se venda el total o una cuota; pero es válida la de cualquiera especie, jéneros i cantidades que se designen por escritura pública, aunque se estienda a cuanto el vendedor posee o espera adquirir, con tal que no comprenda objetos ilícitos. Lo no comprendido en esta designacion se entiende que tampoco se comprende en la venta; i toda estipulacion contraria es nula.

¿Por qué es esta nulidad? Ella no nace de razones intrínsecas de las cosas sino por la forma del contrato. Es nulo porque el monto de las cosas es indeterminado i daria lugar a dudas i cuestiones. Puede sucederse en todos los bienes, hacerse donacion de todos ellos, pero determinándolos i no espresándolos en jeneral, como lo seria si dijera vendo todos mis bienes a Pedro. Lo mismo se aplica a la venta de una cuota. Cesando la vaguedad no existe el contrato es válido, i por eso la escepcion de este artículo 1811 es demasiado justa.

El inciso 2.º del artículo es consecuencia precisa de lo establecido anteriormente.

El art. 1812 dice que cuando la cosa pertenece proindiviso a dos o mas personas, entre las cuales no hai contrato de sociedad, cada una puede vender su cuota aunque las otras no consientan.

Esta regla ya la hemos visto en el art. 892, cuando dice que se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa

Cuota, como creemos haberlo dicho, es una fracción proporcional en un objeto dado.

En el Derecho español no era permitido esto que autoriza el Código, porque los comuneros gozaban del derecho de *corte i tanteo*, para ser preferidos en la compra, si es que les convenia, en cuyo caso debian dar tanto como el otro comunero o un tercero.

En el contrato de sociedad no se puede vender una cuota sin el consentimiento de los consocios, porque así se introduciría un extraño a la sociedad, siendo que este contrato se celebra muchas veces en consideracion a las personas i a su capacidad o conocimientos especiales en el jiro de la sociedad. El art. 2088 es terminante a este respecto.

Pueden tambien los comuneros, ántes de la division de la cosa, hipotecar su cuota, como lo permite el art. 2417. Así, por ejemplo, cuatro individuos poseen en comun una hacienda i uno vende su parte a un tercero; éste entra en la comunidad i puede pedir la division i exigir su parte o bien la adjudicacion del todo, pagando en dinero las otras partes. Pero vender una cuota o vender la cosa misma es diferente i la prueba la tenemos en el art. 1344 que dice que cada asignatario se reputará haber sucedido *inmediata i exclusivamente* al difunto en todos los efectos que le hubiesen cabido, i no haber tenido jamas parte alguna en los otros efectos de la sucesion. Por consiguiente, si alguno de los consignatarios ha *enajenado* una cosa que en la particion se adjudica a otro de ellos, se podrá proceder como en el caso de la venta de cosa ajena. Existe el derecho de reivindicar.

La cuota es propia pero no lo es la cosa.

En el primer caso no se vende mas que el derecho de entrar en la comunidad, subrogando al comprador en esos derechos; pero no se puede vender el todo, porque no pertenece al comunero.

La venta de cosas que no existen, dice el art. 1813, pero que se espera que existan, envuelve la condicion de existir, si no se espresa lo contrario, o si no es que por la naturaleza del contrato, aparezca que se compró la suerte. Vendo, por ejemplo, a Pedro mil fanegas de trigo de mi próxima cosecha. Si hago la cosecha hai contrato por la cantidad cosechada, si nada cosecho no hai contrato. Si digo vendo la cosecha de mi fundo, parece que en este caso se ha comprado la suerte i en tal caso no hai necesidad de espresar que la cosecha se realice o nó. Se ha vendido la expectativa o mejor dicho la esperanza. Pero si se dice lo contrario, no hai cuestion. La regla es solo para el caso en que nada se espresa. Seria esta una venta aleatoria, porque está sujeta a una contingencia incierta de ganancia o pérdida, que es lo que realmente constituye al contrato aleatorio.

Por lo que respecta al art. 1814, que dispone que no produce efecto alguno la venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse

el contrato se supone existente, i que 'en realidad no existe. Mas si solo falta una parte considerable de ella, queda al arbitrio del comprador, o desistir del contrato, o darlo por subsistente abonando el precio a justa tasacion. En ámbos casos, si él procedió de buena fé i el vendedor a sabiendas, éste le debe indemnizacion de perjuicios.

Explicando el primer inciso diremos que no hai contrato por falta de objeto; falta la causa de la obligacion, como lo exige le artículo 1460, puesto que toda declaracion de voluntad debe tener por objeto una o mas cosas que se trata de dar, hacer o no hacer. El art. 1461 completa lo que dice el inciso que nos ocupa.

La regla del 2.º inciso es tan clara que no tiene nada que explicarle.

La del segundo se basa en la existencia de fraude i por eso se mandan abonar perjuicios. No ha existido la buena fé que se requiere en todo acto humano.

Es válida la venta de cosa ajena, dice el art. 1815, pero sin perjuicio de los derechos del dueño, miéntras la prescripcion no los estinga. A primera vista parecerá que por medio de esta disposicion se quiere autorizar el fraude. Vender comprende la obligacion de entregar i esto es transferir el dominio. Ahora bien, sino tengo dominio ¿cómo transfiero? El vendedor solo se compromete a entregar una cosa que se le supone propia i el comprador no puede entrar a averiguar la buena o mala fé del vendedor. I si el vendedor ni aun tiene la posesion de lo que vende ¿cómo podrá enajenarla? Sin embargo, no vemos dificultad alguna para ello. ¿Acaso no puedo comprometerme a entregar cien fanegas de trigo sin tenerlas? En efecto, si las compro ántes vendo una cosa ajena; si despues, es porque lo he adquirido. Un hacendado quiere, porque le conviene, un terreno contiguo a su hacienda ¿qué dificultad habria para que sin ser mio me comprometiera a vendérselo tal dia o a un ántes si lo adquiero? Entónces es claro que puedo vender una cosa ajena. Esta regla proviene de ser la compraventa un contrato en que basta que haya cosa vendida, precio i concurso de voluntad i en los casos propuestos existen todos estos requisitos.

Ahora si el dueño de la cosa ajena ratifica la venta, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta. I si el vendedor despues de la entrega adquiere el dominio de la cosa ajena, se mira tambien al comprador como verdadero dueño desde la tradicion; i así, suponiendo que el vendedor, una vez ganado el dominio, la vendiese a otro, subsiste el dominio a pesar de esto en el primer comprador.

Lo que sucede de ordinario es que el que vende lo ajeno es porque está poseyendo lo que enajena.

La legislacion francesa tiene el principio de que algunos contra-transferen dominio, todo lo contrario del sistema seguido por

nuestro Código. No tienen el principio que consagra el nuestro en el art. 1815 que nos ocupa.

Es inválida la compra de cosa propia, dice el art. 1816, i por consiguiente, puede el comprador repetir lo que hubiese dado por ella. Los frutos naturales pendientes al tiempo de la venta, i los naturales i civiles que se produzcan despues, pertenecen al comprador; pero si se ha determinado un plazo o el evento de una condicion para la entrega, no hace suyos los frutos sino vencido el plazo o cumplida la condicion, todo lo cual puede ser modificado por estipulaciones espresas de los contratantes.

La compraventa supone, por parte del comprador, la entrega del precio i del vendedor la entrega de la cosa, i en el caso del primer inciso del art. 1816, no puede tener lugar la idea del contrato. Nadie puede tener dominio dos veces.

El inciso 2.º nada tiene que ver con el anterior. Debia ser un artículo separado i convendria llamarlo 1816 A. Sin duda ha sido un error de la Comision revisora o del copista. Se puede referir en jeneral a la venta de todo, ménos de la cosa propia.

Así, por ejemplo, vendo una hacienda: tengo en ella frutos percibidos; trigo en los graneros i vino en las bodegas. Es claro que esto no lo he vendido; pero supongamos que aun no he cosechado mis trigos ni mis vinos i que esto está pendiente ¿habrán entrado en la venta? Es claro que sí; salvo si en la escritura se ha fijado un plazo para la entrega de la cosa o se ha especificado a quien corresponde la cosecha pendiente. Realmente la entrega es la que viene a hacer producir sus efectos al contrato.

Los frutos civiles se deben dia por dia; por eso no puede haber duda respecto de ellos. El inciso 3.º se refiere al 2.º i no a todo el artículo.

No hai por fin, contrato que no pueda alterarse por voluntad de las partes, escepto el de capitulaciones matrimoniales por lo que respecta a los aportes una vez que se celebra el matrimonio.

El art. 1230 del Código arjentino, dice «que las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fé, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulacion del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor despues que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitucion de la cosa. Si el comprador sabia que la cosa era ajena no podrá pedir la restitucion del precio.»

Mas esto no priva prometerse la enajenacion de la cosa ajena, para cuando se adquiera la propiedad o que el propietario la enajenará.

Luego el art. 1331 del mismo Código, dice que la nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificacion que de él hiciere el propietario. Queda tambien cubierta, cuando el vend

dor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida. El Código argentino siguió en esta materia al Código francés, que en sus arts. 1598 a 1601, dice lo que copiamos:

«Todo lo que está en el comercio puede venderse, cuando no existan leyes particulares que prohiban su venta.

«La venta de la cosa de otro es nula; puede dar lugar a daños e intereses, cuando el comprador ignora que fuese de otro.

«No se puede vender la herencia de una persona viva, ni aun con su consentimiento.

«Si la cosa vendida habia perecido en el momento de la venta, ésta será nula. Si hubiese perecido solamente una parte de ella, tiene derecho el comprador a renunciar a la venta o a exigir la parte conservada, determinando el precio por tasación».

El art. 1460 del Código español, dice que si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. Pero si se hubiese perdido solo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporcion al total convenido.

Esta doctrina es romana i se encuentra tambien en la lei 14, tit. 5.º de la Part. 5.ª; pero estas leyes (la romana i española) distinguen los casos de buena i de mala fé por parte del vendedor o del comprador, imponiendo al vendedor de mala fé la obligacion de pagar los daños i perjuicios, i al comprador de mala fé la pérdida o abono del precio íntegro.

El Código francés al resolver estos casos no distingue si se ha procedido de buena o mala fé, sin duda porque olvidó los precedentes romano i del Derecho español. Nuestro Código se conformó a ellos i por eso es mas justo i equitativo lo que resuelve a este respecto.

§ 5

De los efectos inmediatos del contrato de venta

ART. 1817

«Si alguien vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesion

será preferido al otro; si ha hecho la entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido; sino se ha entregado a ninguno, el título mas antiguo prevalecerá.

ART. 1818

La venta de cosa ajena, ratificada despues por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.

ART. 1819

Vendida i entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere despues el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradicion.

Por consiguiente, si el vendedor la vendiere a otra persona despues de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella en el primer comprador.

ART. 1820

La pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse el contrato, aunque no se haya entregado la cosa; salvo que se venda bajo condicion suspensiva, i que se cumpla la condicion, pues entónces, pereciendo totalmente la especie mientras pende la condicion la pérdida será del vendedor, i la mejora o deterioro pertenecerá al comprador.

ART. 1821

Si se vende una cosa de las que suelen venderse a peso, cuenta o medida, pero señalada de modo que no pueda confundirse con otra porción de la misma cosa, como todo el trigo contenido en cierto granero, la pérdida, deterioro o mejora pertenecerá al comprador, aunque dicha cosa no se haya pesado, contado ni medido; con tal que se haya ajustado el precio.

Si de las cosas que suelen venderse a peso, cuenta o medida, solo se vende una parte indeterminada, como diez fanegas de trigo de las contenidas en cierto granero, la pérdida, deterioro o mejora no pertenecerá al comprador, sino después de haberse ajustado el precio i de haberse pesado, contado o medido dicha parte.

ART. 1822

Si avenidos vendedor i comprador en el precio, señalaren día para el peso, cuenta o medida, i el uno u el otro no compareciere en él será éste obligado a resarcir al otro los perjuicios que de su negligencia resultaren; i el vendedor o comprador que no faltó a la cita podrá si le conviniere, desistir del contrato.

ART. 1823

Si se estipula que se vende a prueba, se entiende no ser contrato mientras el comprador no declara que le

agrada la cosa de que se trata, i la pérdida, deterioro o mejora pertenece entre tanto al vendedor.

Sin necesidad de estipulación espresa se entiende hacerse a prueba la venta de todas las cosas que se acostumbra vender de ese modo.

Vamos a tratar ahora de la venta de una misma cosa a varias personas i de lo cual se ocupa el art. 1817.

Si alguien vende separadamente una misma cosa a dos o mas personas; es preferido el comprador que ha entrado en posesion de ella; i si a todos se ha entregado, es preferido aquel a quien se entregó primero; i si a ninguno se ha entregado, prevalece el título mas antiguo. Esta regla es de Derecho histórico i se fundaba en que la entrega i la posesion transferian el dominio, i si a ámbos se habia entregado la cosa vendida, se aplica siempre la regla de la posesion i se parte en todo caso de la época de la entrega. La prioridad del título tiene cabida solo cuando la cosa vendida no ha sido entregada.

La tradicion de una cosa corporal mueble puede ser verdadera o ficta como dice el art. 684. Verdadera es cuando una de las partes significa a la otra que le transfiere el dominio i ficta o figurada permitiendo la aprension material de una cosa presente con ánimo de señor; mostrándosela, entregándole las llaves del cofre o lugar en que esté guardada la cosa, poniendo el vendedor la cosa a disposicion del comprador en el lugar convenido, como se usa en el comercio, o cuando el adquirente tiene la cosa en su poder, como usufructuario, arrendatario o depositario, etc., i se le da título traslativo de dominio.

La tradicion del dominio de los bienes raíces, segun el art. 686, se efectúa por la inscripcion del título en el Registro del Conservador.

La tradicion es un modo de adquirir el dominio de las cosas, i como hemos visto, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intencion de transferir el dominio, i por la otra capacidad e intencion de adquirirla.

Lo que se dice del dominio se estiende a todos los otros derechos reales i personales.

En el art. 1815, se ha visto que la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras que la prescripcion no estinga sus derechos. En el art. 1818 se establece que la ratificacion viene a sanear el vicio del contra

lo que quiere decir que produce retroactivamente sus efectos desde la fecha de la venta. Véanse los arts. 709 i 898.

En todo caso nos referimos a lo dicho cuando tratamos del artículo 1815.

El art. 1819 viene esplicando los efectos de la doctrina del artículo 1815. Así, por ejemplo, yo vendo una cosa que supongo mia i no lo es en realidad. Mas tarde conozco que es ajena: la compro ¿qué sucede entónces? Hai aquí una ratificación tácita i se supone que el primer comprador la posee desde que la compró i no desde que el vendedor legalizó su título, lo cual sucede por el efecto retroactivo de la ratificación.

Ahora si el que vendió cosa ajena i la adquiere despues i la vende a otro, subsiste siempre el dominio del primer comprador por la regla del art. 1817.

El conflicto que parece que por este hecho pudiera tener lugar no existe, en atencion al efecto que siempre produce la ratificación.

Véamos ahora lo que nos dice el art. 1820. Desde que el contrato se perfecciona, aunque no se haya entregado la cosa, pertenece al comprador la pérdida, deterioro o mejora de la especie, salvo que se venda bajo condicion suspensiva i que se cumpla la condicion, pues entónces perdiéndose totalmente la especie mientras pende la condicion, la pérdida es del vendedor i la mejora o deterioro pertenecerá al comprador.

Así como el comprador sufre el peligro de la cosa, es justo que reciba todas las ventajas i frutos. El deudor de especie se libera por la pérdida inculpable de la especie. Luego los frutos son del acreedor. El comprador aunque no es dueño hasta que no se le entrega la cosa tiene, no obstante, todas las ventajas i desventajas del dueño.

En resúmen, el comprador en el caso contemplado en este artículo, solo es dueño de la cosa desde la entrega i no desde la perfeccion del contrato. Desde esta fecha es un mero acreedor i no hai entónces sino que aplicar las reglas de los acreedores de especies o de cuerpos ciertos, que ya hemos estudiado en el art. 1670.

Pendiente la condicion suspensiva, si se pierde la cosa, no hai contrato, porque el comprador no tiene obligacion alguna.

Nace la obligacion i sus derechos solo al cumplirse la condicion. Por eso el vendedor debe sufrir la pérdida; pero aunque esté deteriorada existiendo la cosa existe el objeto del contrato i tiene toda su fuerza; el comprador debe de todos modos cumplirlo, regla que no es otra cosa que la aplicacion del art. 1590, principios que se encuentran tambien en el art. 1486. Pues bien, estos dos artículos establecen con claridad lo que dice el 1820.

Pasemos a estudiar el art. 1821.

Para comprender el inc. 1.º es necesario fijarse en el carácter de las cosas fungibles i de jénero i en tal caso no podia ser otra la

regla, pues una vez terminados éstos, se convierten en especies o cuerpos ciertos en virtud de la determinacion i entónces es natural que se les aplique la regla del artículo anterior.

La regla del segundo inciso es la misma de la del Derecho antiguo i la vemos esplicada con toda claridad en el Código de Comercio.

Las ventas hechas al peso, cuenta o medida, no son perfectas, hasta que las cosas no están contadas, pesadas o medidas.

La venta es a peso, cuenta o medida, cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio; o aunque el precio sea uno si es que no hai unidad en el objeto; o cuando no hai unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa.

La venta es hecha por junto cuando las cosas son vendidas en masa, formando un solo todo i por un solo precio.

En el comercio es regla jeneral de que la venta hecha con sujecion a ensayo o prueba de la cosa vendida i la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar ántes de recibirlas, se presuman hechas bajo la condicion suspensiva de si fueren del agrado personal del comprador.

Si el comprador es moroso en gustar o probar la cosa, la de gustacion se tendrá por hecha i la venta queda concluida.

Por eso el art. 1822 no establece un principio, sino que solo indica una regla para el procedimiento de las partes. He aquí por qué dice que avenidos comprador i vendedor en el precio, señalado el dia para el peso, cuenta o medida, el que no comparece será obligado a resarcir los perjuicios que resulten de su negligencia. El que no faltó a la cita podrá si le conviene demitir del contrato o exigir su cumplimiento. Esta accion queda a su eleccion segun su conveniencia.

El art. 1823 nos dice que ántes de la prueba no hai contrato, porque falta el consentimiento del comprador i no tiene derecho alguno a la cosa. La pérdida o deterioro o mejoras son o afectan al vendedor.

La regla del inc. 2.º tendria colocacion mas oportuna en el Código de Comercio. Allí se establecen las reglas para la costumbre i son las que indican los arts. 4.º, 5.º i 6.º de ese Código. Ellas suplen el silencio de la lei cuando los hechos que las constituyen son uniformes, públicos i jeneralmente ejecutados en toda la República o en una determinada localidad i reiterados por un espacio de tiempo. Al mismo tiempo las costumbres mercantiles sirven de regla para determinar el sentido de las palabras o frases técnicas del comercio i para interpretar los actos o contratos mercantiles.

Por vía de ilustracion agregaremos que la venta de un inmueble o sea de un bien raiz, puede hacerse de las siguientes maneras:

1.º Sin indicacion de su área, es decir en globo o *ad corpus* por un solo precio;

2.º Sin indicacion del área, pero a razon de un precio la medida, a tanto por metro, vara, hectárea o cuadra;

3.º Con indicacion del área, pero bajo un cierto número de medidas, que se tomarán de un terreno mas grande, como cien varas o cien cuadras del fundo tal;

4.º Con indicacion del área, por un precio cada medida, haya o nó indicacion del precio total, pues este lo formará el total del pactado;

5.º Con indicacion del área, pero por un precio único i no a tanta la medida;

6.º O de muchos inmuebles, con indicacion del área pero bajo la condicion de que no se garantiza el contenido i que la diferencia sea mas sea ménos, no producirá en el contrato efecto alguno.

En resúmen: se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder i posesion del comprador. El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. Los frutos pertenecen al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato.

§ 6

De las obligaciones del vendedor i primeramente de la obligacion de entregar

ART. 1824

Las obligaciones del vendedor se reducen en jeneral a dos, la entrega o tradicion, i el saneamiento de la cosa vendida.

La tradicion se sujetará a las reglas dadas en el título VI del Libro II.

ART. 1825

Al vendedor tocan naturalmente los costos que se hicieren para poner la cosa en disposicion de entregarla, i al comprador los que se hicieren para trasportarla despues de entregada.

ART. 1826

El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente despues del contrato, o a la época prefijada en él.

Si el vendedor por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador a su arbitrio perseverar en el contrato o desistir de él, i en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios segun las reglas jenerales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo.

Pero si despues del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando, o asegurando el pago.

ART. 1827

Si el comprador se constituye en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de los almacenes, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, i el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, i solo será ya responsable del dolo o de la culpa grave.

ART. 1828

El vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato.

ART. 1829

La venta de una vaca, yegua u otra hembra comprende naturalmente la del hijo que lleva en el vientre o que amamanta; pero no la del que puede pacer i alimentarse por sí solo.

ART. 1830

En la venta de una finca se comprenden naturalmente todos los accesorios, que segun los artículos 570 i siguientes se reputan inmuebles.

ART. 1831

Un predio rústico puede venderse con relacion a su cabida o como una especie o cuerpo cierto.

Se vende con relacion a su cabida, siempre que ésta se espresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se espresa, i del precio de cada medida.

Es asimismo indiferente que se espresa una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades i precios que contenga el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total i la cabida total.

Lo mismo se aplica a la enajenacion de dos o mas predios por una sola venta.

En todos los demas casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto.

ART. 1832

Si se vende el predio con relacion a su cabida, i la cabida real fuere mayor que la cabida declarada, deberá el comprador aumentar proporcionalmente el precio; salvo que el precio de la cabida que sobre, alcance a mas de una décima parte del precio de la cabida real; pues en este caso podrá el comprador, a su arbitrio, o aumentar

proporcionalmente el precio o desistir del contrato; i si desiste, se le resarcirán los perjuicios segun las reglas jenerales.

I si la cabida real es menor que la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; i si esto no le fuere posible, o no se le exijiere, deberá sufrir una disminucion proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte alcanza a mas de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador, a su arbitrio, o aceptar la disminucion del precio, o desistir del contrato en los términos del precedente inciso.

ART. 1833

Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.

Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; i si no pudiere o no se le exijiere, se observará lo prevenido en el inciso segundo del artículo precedente.

ART. 1834

Las acciones dadas en los dos artículos precedentes espiran al cabo de un año contado desde la entrega.

ART. 1835

Las reglas dadas en los dos artículos referidos se aplican a cualquier todo o conjunto de efectos o mercaderías.

ART. 1836

Ademas de las acciones dadas en dichos artículos compete a los contratantes la de lesion enorme en su caso.

Para tratar este párrafo, es necesario recordar lo establecido al tenor de las obligaciones de *dar*. Así, pues, en el art. 1548 dijimos que la obligacion de dar contiene la de entregar la cosa; i si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene ademas la de conservarlo hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

Dar aquí quiere decir *entregar* i no *tomar* la cosa.

En el Derecho español, la obligacion de *dar*, produce no solo la de entregar la cosa, sino la de conservarla hasta la tradicion. En cuanto a los perjuicios que la falta de cuidado en la conservacion pueden producirse, debe distinguirse entre los que provengan de dolo o mala fé, los que se orijinen por culpa del obligado i los que sean efecto de un acontecimiento fortuito e inevitable. Si los daños se causaron con dolo, el contrayente que cometió el fraude, es siempre responsable, aunque se haya pactado lo contrario. Si tuvieron lugar por culpa del obligado a conservar la cosa, hai que distinguir si la culpa fué *levisima*, *leve*, o si fué *grave* o *lata*. Cuando el perjuicio es efecto de un descuido insignificante, que a cualquiera hubiera podido ocurrir, la culpa es *levisima* i no produce responsabilidad para el contrayente. Cuando el descuido ha sido de tal naturaleza, que no lo hubiera padecido un hombre regularmente diligente, produce responsabilidad, la misma que nace de la culpa *grave* que tiene lugar cuando ha habido un abandono de parte del contrayente.

Los daños que reconocen por causa el caso fortuito, no son ab

nables, según lo establecen las leyes 2.^a, tít. 2.^o, Part. 5.^a i 11, título 13, Part. 7.^a que han seguido a la letra las mismas distinciones del Derecho romano.

La obligación de conservar la cosa exige, por nuestro Código, que se emplee en su custodia el debido cuidado; i el riesgo del cuerpo cierto cuya entrega se deba, es siempre a cargo del acreedor, salvo que el deudor se constituya en mora de efectuarla, o que se haya comprometido a entregar una misma cosa a dos o mas personas por obligaciones distintas, pues en cualquiera de estos casos, será de cargo del deudor el riesgo de la cosa hasta su entrega. Prévios estos antecedentes, veámos lo que dispone el artículo 1824.

Dice que el vendedor contrae dos obligaciones i son la entrega o tradición i el saneamiento de la cosa; pero la mas importante es la de entregar, en razon a que la transferencia del dominio de la cosa es el fin de la compraventa i de aquí nace su preferencia.

La transferencia tiene reglas especiales i se le denomina *tradición*, la que, según el art. 670, es un modo de adquirir el dominio de las cosas i consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro. Por eso véase a este respecto lo dicho en el Título VI del Libro II.

El art. 1825 es una regla jeneral para cuando los contratantes nada han estipulado al respecto. Por eso a falta de pacto espreso, toca al vendedor los costos que se hicieren para poner la cosa en estado de entregarla, i al comprador los que se hicieren para trasportarla despues de entregada.

El vendedor es un deudor i por eso sus obligaciones son las mismas que las de todo deudor en jeneral. Las reglas en este caso son las dadas en los arts. 1587 i siguientes, que determinan dónde debe hacerse el pago. La entrega debe hacerse en el lugar convenido, i si no hubiere lugar designado, será en aquel donde se encontraba la cosa vendida a la época del contrato.

§ 7

**De la obligacion de saneamiento i primeramente
del saneamiento por eviccion****ART. 1837**

La obligacion de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio i posesion pacífica de la cosa vendida, i responder de los efectos ocultos de ésta, llamados *vicios redhibitorios*.

ART. 1838

Hai eviccion de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.

ART. 1839

El vendedor es obligado a sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario.

ART. 1840

La accion de saneamiento es indivisible. Puede por consiguiente intentarse insólidum contra cualquiera de los herederos del vendedor.

Pero desde que a la obligacion de amparar al comprador en la posesion, sucede la de indemnizarle en dinero, se divide la accion; i cada heredero es responsable solamente a prorrata de su cuota hereditaria.

La misma regla se aplica a los vendedores que por un solo acto de venta hayan enajenado la cosa.

ART. 1841

Aquel a quien se demanda una cosa comprada podrá intentar contra el tercero de quien su vendedor la hubiere adquirido, la accion de saneamiento que contra dicho tercero competeria al vendedor, si éste hubiese permanecido en posesion de la cosa.

ART. 1842

Es nulo todo pacto en que se exima al vendedor del saneamiento de eviccion, siempre que en ese pacto haya habido mala fe de parte suya.

ART. 1843

El comprador a quien se demanda la cosa vendida, por causa anterior a la venta, deberá citar al vendedor para que comparezca a defenderla.

Esta citacion se hará en el término señalado por el Código de Enjuiciamiento.

Si el comprador omitiere citarle, i fuere evicta la cosa, el vendedor no será obligado al saneamiento; i si el vendedor citado no compareciere a defender la cosa vendida, será responsable de la eviccion; a ménos que el comprador haya dejado de oponer alguna defensa o escepcion suya, i por ello fuere evicta la cosa.

ART. 1844

Si el vendedor comparece, se seguirá contra él solo la demanda; pero el comprador podrá siempre intervenir en el juicio para la conservacion de sus derechos.

ART. 1845

Si el vendedor no opone medio alguno de defensa, i se allana al saneamiento, podrá con todo el comprador sostener por sí mismo la defensa; i si es vencido, no tendrá derecho para exigir del vendedor el reembolso de las costas en que hubiere incurrido defendiéndose, ni el de los frutos percibidos durante dicha defensa i satisfechos al dueño.

ART. 1846

Cesará la obligacion de sanear en los casos siguientes:

1.º Si el comprador i el que demanda la cosa como suya se someten al juicio de árbitros, sin consentimiento del vendedor, i los árbitros fallaren contra el comprador;

2.º Si el comprador perdió la posesion por su culpa, i de ello se siguió la eviccion.

En jeneral, se reducen a dos las obligaciones del vendedor, que son a la entrega o tradicion i al saneamiento de la cosa que vende.

El saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio i posesion pacífica de la cosa vendida. Si fuere privado por sentencia judicial del todo o de una parte de la cosa vendida, el deber del vendedor es hacerle indemne de todo perjuicio, que es lo que se llama *saneamiento por eviccion*.

Debe igualmente el vendedor responder al comprador de los defectos ocultos del objeto vendido, i esto se dice *saneamiento por vicios redhibitorios*.

Respecto del saneamiento por eviccion, el vendedor es obligado a sanear las evicciones que tienen una causa anterior a la venta; pero para ello debe el comprador, una vez que ha sido demandado, citar al vendedor dentro del término legal con el objeto de que comparezca a defender la cosa. Sin esta citacion, el vendedor no es obligado al saneamiento, aunque el juicio se pierda; pero si una vez citado no comparece, a no ser que la cosa sea evicta por haber dejado el comprador de oponer alguna defensa o escepcion suya, responde al vendedor. Si comparece se sigue el juicio contra él solo; pudiendo no obstante intervenir siempre en él el comprador para la conservacion de sus derechos. Ahora si no opone ningun medio de defensa i se allana al saneamiento, puede el comprador, si quiere, sostener por sí mismo el juicio; pero no tiene derecho a exigir del vendedor el reembolso de las costas en que haya incurrido defendiéndose, ni el de los frutos percibidos durante la defensa i satisfechos por causa del daño.

Tampoco tiene el vendedor la obligacion de sanear si el comprador i el demandante sin consentimiento suyo se someten al juicio de árbitros i éstos fallan contra el comprador, ni en el caso

de ser evicta la cosa por efecto de haber perdido culpablemente la posesion de ella dicho comprador.

Es libre el comprador para intentar su accion de saneamiento, o contra el vendedor, o contra aquel de quien la adquirió el vendedor; pero si prefiere lo segundo, dicha accion no tiene mas alcance que el que tendria en manos del vendedor.

La palabra *saneamiento* abraza, pues, dos objetos: la eviccion i la responsabilidad por los vicios redhibitorios de la cosa, es decir, la citacion de eviccion i la accion de saneamiento. Esta última no se puede entablar sino despues que ha pasado en autoridad de cosa juzgada la sentencia por la cual se priva al comprador de la cosa, objeto de la eviccion.

El dominio es el objeto del contrato, dominio que se transfiere por la tradicion i si al comprador no se le amparara en él talvez no habria existido contrato. El vendedor es obligado, pues, a probar el dominio cuando el comprador se lo exija, porque si así no fuera se encontraria en grandes conflictos para sostener el derecho del vendedor. Igual cosa sucede con la posesion i he aquí por qué solo el comprador puede reclamar la proteccion del vendedor.

Hai eviccion, dice el art. 1338, cuando el comprador es privado del todo o parte de la cosa comprada por sentencia de juez, en razon a que los actos privados no bastarian para quitarle el derecho al comprador ni tampoco lesionarian sus derechos; pues en tal caso el comprador contra esos avances entablaria accion posesoria o de despojo. Por eso en derecho, *eviccion* significa el acto de ser vencido.

La obligacion de sanear establecida por el art. 1839, es cuando las causas de eviccion son anteriores a la venta, salvo pacto en contrario en que no se responda, o se obligue al vendedor aun por hechos posteriores.

La obligacion de sanear es natural para todo vendedor.

Encontrar causas de eviccion posteriores a la venta es cosa bien difícil; pero lo seria por ejemplo, si se quita al comprador su dominio por causa de utilidad pública, si se le prescribe su cosa mueble i de ellos se desprende que siendo causas independientes de la voluntad del vendedor, seria una injusticia hacerlo responsable en estos casos.

El sabio comentador del Código arjentino, nuestro amigo, el señor doctor don Baldomero Llerena, dice así a este respecto: «Dará lugar a eviccion una prescripcion comenzada ántes de la venta i concluida despues? Pensamos que nó, en principio jeneral: las palabras «*causa anterior*» deben tomarse aquí como sinónimo de *derecho preexistente*. Esto basta para resolver la cuestion, teniendo presente que una prescripcion comenzada no es un derecho existente sino únicamente una esperanza».

Luego agrega: «El vendedor, dice Laurent, trasmite al compra

der la plena propiedad; por consiguiente, es a este último a quien corresponde vigilar por la conservación de sus derechos de tal».

El art. 1840, nos presenta un caso de acción indivisible i ya hemos visto que las acciones son divisibles o indivisibles segun las cosas a que están afectas.

La hipoteca es, por ejemplo, otra acción indivisible.

La evicción solo puede tener lugar sobre el conjunto; por el todo de la cosa vendida i de aquí nace su cualidad de acción indivisible.

Dice el artículo que nos ocupa, que la acción puede interpretarse *insolidum*, lo cual es una expresión mal empleada, porque también puede intentarse indivisiblemente, lo que produce el mismo efecto, ya que hemos visto que no es lo mismo que una acción sea *indivisible* que el que pueda intentarse *insolidum*, siendo ejemplo de esto los arts. 1524 i 1527.

El ser solidaria una obligación, dice el art. 1525, no le da el carácter de solidaria. Luego el 1527 agrega, que cada uno de los que han contraído unidamente una obligación indivisible, es obligado a satisfacerla en el todo, aunque no se haya pactado solidaridad, i cada uno de los acreedores de una obligación indivisible tiene igualmente derecho a exigir el todo.

El inc. 2.º del art. 1840, que estamos estudiando, nos dice que toda acción de dinero es divisible. En este caso ya no se trata de amparar a alguien en la cosa comprada, sino de indemnizar i toda acción para indemnización de perjuicios es divisible, como se ve en el art. 1523, que dice que los herederos de cada uno de los deudores solidarios son, entre todos, obligados al total de la deuda; pero cada heredero será solamente responsable de aquella cuota de la deuda que corresponda a su porción hereditaria.

¿Cuál es el objeto práctico del art. 1841? El evitar rodeos en el evicto, es decir, obligarle a que no haga indirectamente aquello que puede i debe hacer directamente.

Dijimos poco há, al tratar del art. 1839, que la obligación de sanear por causas anteriores a la venta, por cuanto se puede decir que no hai evicción por causas posteriores a ella, que se puede renunciar a esta evicción por pacto expreso a virtud del principio de que todo contrato legalmente celebrado, es lei para los contratantes. Pues bien, el art. 1842, establece que este pacto o renuncia solo es válido cuando se celebra de buena fé, por ser la evicción una circunstancia accidental al contrato, puesto que si fuera esencial no podría suprimirse ni vivir sin ella. Mas si la renuncia se obtiene de mala fé no vale, porque entónces sería amparar el dolo i en este caso no existiría base justa para hacer correr los riesgos al comprador. La mala fé no se presume sino en los casos espresamente determinados por la lei. De aquí se sigue que el adquirente tendrá que probar que el enajenante conocia el peligro de la evicción a uno de celebrarse el contrato.

Esta cuestion es de hecho que corresponde al juez resolverla segun la prueba que se rinda. Probada la mala fé el adquirente no solo tendrá derecho al precio entregado sino tambien a los daños i perjuicios. En la deuda sobre si la exclusion de la responsabilidad fué de buena o mala fé, se debe estar a lo primero.

No es, pues, cosa sencilla eximir al vendedor de la obligacion de sanear i el art. 1852 i siguientes le imponen otras obligaciones, como lo veremos cuando estudiemos esos preceptos del Código. Véase ademas el núm. 2.º del art. 1346.

El art. 1843 impone al comprador la obligacion de citarlo cuando es demandado por causa de la cosa vendida, *por causa anterior a la venta* (no dice posterior). No dice en qué época del juicio, i se remite al Código de Enjuiciamiento i la pena en que incurre si no llena este requisito i de las que corresponden al citado que no hace la defensa del demandado, salvo cuando el comprador deje de oponer alguna defensa o escepcion suya i por ello fuere evicta la cosa. ¿Qué escepcion será ésta? Desde luego se nos ocurre la de prescripcion.

La citacion que aquí se exige es una consecuencia de la obligacion que tiene el vendedor de sanear lo que vende i si no se le cita llamándole al juicio no podrá hacerse efectiva su responsabilidad i de hecho la asume el demandado por esa omision.

No habiendo hasta la fecha Código de Enjuiciamiento, hemos de ocurrir a las leyes españolas vijentes para saber desde qué época i hasta qué estado del juicio, procede la citacion de eviccion. Ante todo, el citado de eviccion tiene que ocurrir ante el juez que conoce de la demanda i no puede declinar de jurisdiccion para atraer el juicio ante el juez de su domicilio. Lei 57, tít. 6.º; Partida 1.ª

La citacion de eviccion se debe hacer hasta ántes de recibirse la causa a prueba o estando en este estado i no despues de vencido el probatorio i cuando ya se ha hecho publicacion de prueba. La razon es clara: ¿qué defensa se puede hacer vencido el probatorio?

El decreto que recibe la causa a prueba deja establecidos los hechos en debate i no se pueden alterar.

Solo la escepcion de prescripcion es procedente en cualquier estado de la causa i aun ántes de haber fallo en segunda instancia.

Lo mejor es citar de eviccion en cuanto se notifica la demanda i se puede pedir un plazo para esto ántes de contestar con el objeto de hacer esa citacion, exijiendo rogatorias para la notificacion, si el vendedor reside en otro departamento de aquel en que se ha entablado la demanda. Esta citacion es tanto mas necesaria si la cuestion es de prueba, para que el citado pueda producirla en tiempo hábil ya que él debe conocer los que puedan declarar sobre hechos que el comprador puede ignorar.

Las leyes 32 i 33, tít. 5.º de la Part. 5.ª, disponen que el con

prador le haga saber al vendedor el pleito *luego que fuere movido*, o a mas tardar ántes de la publicacion de probanzas; pero las buenas prácticas aconsejan que la citacion se haga en cuanto se entabla la demanda. Véase a Escriche, en la palabra *eviccion*.

Si lo que se quiere es que el vendedor defienda los derechos del comprador, sería inútil citar al vendedor cuando no pueda hacer ya la defensa. Todos los juicios se defienden desde que se interpone demanda i la litis queda trabada con la contestacion que se da a ella. Si se omite la citacion del vendedor queda éste libre de toda responsabilidad, lo cual es mui justo, porque él no estaba obligado a saber si el comprador necesitaba o nó de su amparo i si no lo hace es porque no lo creyó necesario i asume la responsabilidad del fallo sin poder quejarse del vendedor. Además, si el vendedor hubiera tomado parte en el pleito en caso de pérdida sin su intervencion, talvez, no habria habido este resultado i en tal evento sería injusto hacerle pagar una omision del comprador.

Mas, si citado no comparece el vendedor, es clara su mala fé i en tal caso es justo que responda al comprador.

Ahora si no comparece por no creerlo necesario, porque juzga que el comprador tiene suficientes medios de defensa, como si se tratase de cosa mueble i ésta hubiese prescrito, en tal caso basta que el comprador hubiese alegado esa prescripcion i si no lo hace, no hai por qué hacer responsable al vendedor de esa omision o defensa que estaba a su disposicion.

El art. 1844 establece que si el comprador ocurre a seguir el pleito se siga con él, en razon a que se supone que debe estar mas al cabo que el comprador del orijen de sus títulos al dominio de la cosa que vendió; pero el comprador como interesado que es; puede intervenir en el pleito i en tal caso se le llama coadyuvante.

Por el art. 1845 se establece que si el vendedor no sale a la defensa del comprador una vez que se le cita, puede este sostener la defensa i si se le vence, no puede exigir del vendedor el reembolso de las costas hechas en la defensa del pleito, ni el pago de los frutos percibidos i que se juzguen a favor del demandante durante el tiempo que subsistió el juicio.

¿Cuál es el por qué de estas prescripciones? La razon es que pierde estos derechos porque ha entrado al juicio a sabiendas de que el vendedor, que mejor que nadie puede conocer sus derechos, ha desesperado del éxito de una defensa i por eso los desampara i se allana a indemnizar. Lójico es entónces que el comprador se conforme con la resolucion del vendedor i si no lo hace debe cargar con su culpa.

La lei faculta al vendedor para no seguir el juicio que se le promueva al comprador, para evitar que todos los dias se le promuevan pleitos injustos i libertarle de gastos. Ahora si el comprador gana el pleito que ha sostenido porque el comprador no

ocurrió a la defensa ¿le paga o no costas? No; porque la lei ha querido evitar confabulaciones del comprador con terceros i que de este modo se le cobren gastos indebidos. El vendedor responde solo de los pleitos que pierda el comprador.

Veamos ahora los casos en que, segun el art. 1846, cesa la obligacion de sanear:

1.º Cuando el comprador i el que demanda se someten a la resolucion de un árbitro sin el consentimiento del vendedor i los árbitros fallan contra el comprador. La razon es porque segun el art. 1838, la lei solo hace responsable al comprador de la sentencia de jueces ordinarios, porque ellas prestan a la lei fé i garantía i no le atribuye el mismo valor a las resoluciones arbitrales, porque estos jueces de ocasion bien pueden desconocer la lei o ponerse de acuerdo con las partes que litigan.

2.º Si el comprador pierde la posesion de la cosa por su culpa i de ello se siguió la eviccion por no haber entablado accion posesoria. En este caso suya es la culpa i peor seria si la dejó prescribir i en tales ocasiones ¿cómo hacer responsable al vendedor?

No es tampoco procedente la accion de eviccion en los casos que contemplan los arts. 1345 i 1630 de este Código.

El Código de Guatemala es el que explica mejor lo que es eviccion i saneamiento. Por eviccion, dice, debe el vendedor defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta: por el saneamiento debe pagar las costas del juicio que haya seguido el comprador en defensa de la cosa, lo que éste perdiese en el juicio i el menor valor que tuviese la cosa por vicios ocultos que no hubiesen considerado al tiempo de la enajenacion.

La doctrina es romana i pasó a la legislacion española, como se ve en la lei 32, tít. 5.º de la Part. 5.ª

La eviccion i saneamiento, es consecuencia natural de la tradicion i en todos los Códigos encontramos casi las mismas reglas sobre esta materia, como se ve en el art. 1625 del frances, 1474 del español, 1481 del italiano, 2451 del de Luisiana, 2089 del argentino, 1579 del de Guatemala, 3024 del de Méjico, 1658 del de Uruguai, etc., etc.

El art. 213 del Código arjentino, dice que cesa igualmente la obligacion por la eviccion, cuando el adquirente, sin consentimiento del enajenante, comprometiese el negocio en árbitros i estos laudasen (sentenciaren) contra el derecho adquirido, teoría que la lei 36, tít. 5.º de la Part. 5.ª tomó del derecho romano i que ha pasado a las modernas legislaciones.

ART. 1847

El saneamiento de evicción, a que es obligado el vendedor, comprende:

1.º La restitucion del precio, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga ménos;

2.º La de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador;

3.º La del valor de los frutos, que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1845;

4.º La de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia i por efecto de la demanda; sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo;

5.º El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero trascurso del tiempo.

Todo con las limitaciones que siguen.

El art. 1847, establece a qué cosas se estiende la accion de saneamiento por evicción i cómo la disposicion que antecede la limita a cinco, nos ocuparemos de cada una de ellas. Ante toda la base de este artículo es la de que el saneamiento no es mas que resarcimiento de los perjuicios que sufre el comprador o de las pérdidas que se le puedan ocasionar por la accion que se ha entablado en su contra.

1.º La primera regla establece que el vendedor es obligado a restituir el precio de la cosa al comprador, aunque al tiempo de la evicción valga ménos. La razon es bien clara: si se le ha quitado la cosa, lo que ha perdido el comprador es el precio que pagó por ella. Nada mas natural i justo que se le restituya.

2.º Los gastos hechos para realizar la compra, como ser la es-
ta anotacion del título. Es indudable que el lejislador se

refirió principalmente al impuesto de alcabala por estar existente en esa época i que era un desembolso crecido. Hoi no existe esta contribucion. Siendo gastos inútiles ya para el comprador, la lei quiso que le fueran abonados o devueltos por el vendedor.

3.º Se le deben abonar los frutos que el comprador haya sido obligado a restituir al dueño.

En la accion reivindicatoria se demanda la cosa con sus frutos i si el comprador tiene que pagarlos al demandante, es mui justo que el vendedor se los reembolse, puesto que estos frutos no son otra cosa que los intereses de su capital. La escepcion del art. 1845 ya la hemos examinado i por eso no tenemos para qué volver sobre ella.

4.º Igualmente, el vendedor debe pagar las costas que el comprador hubiere hecho a consecuencia i por causa de la demanda, sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo 1845.

El comprador no ha tenido la culpa de estos gastos; la tiene el vendedor que enajenó como cosa suya lo que no le pertenecia, salvo que el vendedor haya abandonado el pleito i el comprador lo siga de puro capricho, que es el caso de escepcion del art. 1845.

5.º El vendedor debe pagar, por fin, al comprador, el aumento de valor que haya tomado la cosa materia de la venta, i que se le ha quitado por fallo judicial, durante el tiempo que la tuvo en su poder, aunque ese aumento de valor provenga de causas naturales o por el mero trascurso del tiempo.

El comprador adquirió la cosa llevando en vista el aumento de valor que le daría no solo con su trabajo, sino por causas naturales i por eso se le paga el lucro que habria obtenido empleando su capital en otro negocio.

Las limitaciones que establece este artículo, al reducir la eviccion a lo que en él se espresa, es porque no es justo obligar al vendedor al pago de lo que no pensó i de lo que no pudo figurarse, i seria una crueldad de la lei sacrificarle del todo i así se evitan pleitos desde que taxativamente sabe lo que le puede venir, caso de vender cosa que pueda ser evicta de poder del vendedor. Esto le hará proceder siempre de buena fé i dar a conocer la cosa tal como es en sí i como la posee.

Con relacion al número tercero agregaremos que la condenacion en frutos obedece a la buena o mala fé del vendedor. Si está de buena fé, los deberá desde la notificacion de la demanda i si de mala fé desde que posee. La buena fé se presume en todo caso. La mala fé se debe probar.

ART. 1848

Si el menor valor de la cosa proviniere de deterioros de que el comprador ha sacado provecho, se hará el debido descuento en la restitucion del precio.

ART. 1849

El vendedor será obligado a reembolsar al comprador el aumento de valor, que provenga de las mejoras necesarias o útiles, hechas por el comprador, salvo en cuanto el que obtuvo la eviccion haya sido condenado a abonarlas.

El vendedor de mala fe será obligado aun al reembolso de lo que importen las mejoras voluptuarias.

ART. 1850

El aumento de valor debido a causas naturales o al tiempo, no se abonará en lo que excediere a la cuarta parte del precio de la venta; a ménos de probarse en el vendedor mala fe, en cuyo caso será obligado a pagar todo el aumento de valor, de cualesquiera causa que provenga.

ART. 1851

En las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia, el vendedor no es obligado, por causa de la evicción que sufiere la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta.

Vamos a estudiar ahora las limitaciones que sufre el saneamiento por evicción, ya que hemos visto los casos a que lo deja restringido el artículo que antecede.

En general, no tiene el saneamiento que nos ocupa la estension que ya conocemos; porque, 1.º si el menor valor de la cosa proviene de deterioros de que el comprador ha sacado provecho, se debe hacer el debido descuento en la restitucion del precio; 2.º si el que obtuvo la evicción ha sido condenado a abonar las mejoras necesarias o útiles hechas por el comprador, tampoco es obligado el vendedor a reembolsarle el aumento de valor proveniente de ellas; pero si ha procedido de mala fé, le debe el reembolso aun de las voluptuarias; 3.º el aumento de valor debido a causas naturales o al tiempo, no es de abono en lo que exceda a la cuarta parte del precio de la venta; excepto tambien el caso de mala fé en el vendedor, en el cual debe restituir todò el aumento de valor, de cualquier causa que provenga; i 4.º si la venta ha sido forzada, esto es, hecha por autoridad de la justicia, el vendedor en caso de evicción solo debe la restitucion del precio que haya producido la venta.

La evicción, segun el art. 1848, no se puede convertir en provecho del comprador, porque esto seria dar lugar a fraudes i por eso es que se estableció allí que si el menor valor de la cosa proviene de deterioros que el comprador ha sacado provecho, vr. gr. si ha cortado adobes en el terreno i esto le ha hecho desmerecer de precio, el vendedor al devolver el precio tiene que hacer descuento de ese provecho obtenido por el comprador en el negocio de costa o arriendo del terreno para trabajar adobes.

El art. 1849 nos dice que los abonos por mejoras están sujetos siempre a la buena o mala fé. Si el vendedor procedió de buena fé, solo abona las útiles i necesarias; si de mala, abona hasta las voluptuarias, a ménos que las haya abonado el comprador, como casi siempre sucederá, porque el objeto es resarcir al comprador i esto ya se ha cumplido.

La regla del art. 1850 está fundada en la buena fé del vendedor i viene a poner un coto al principio que se establece en el núm. 5.º del art. 1847.

La regla que consagra el art. 1851, es una verdadera escepcion, porque la venta es tambien escepcional.

Hai ventas voluntarias hechas por autoridad judicial, pero de la que aquí se trata, ademas de ser por autoridad judicial, se refiere a la venta forzada. Se obliga, por ejemplo, a un deudor a vender su casa para pagar un crédito. Este acto es independiente de la voluntad del deudor que vende i he aquí por qué se debe limitar su responsabilidad. Restituye el precio, porque esto si que lo ha autorizado.

Las ventas forzadas hechas por la autoridad de la justicia es a lo que se refiere el presente artículo.

Los romanos resolvieron que a los acreedores pagados con el producto de la venta forzada, no se les podia exigir la devolucion de lo que habian recibido, si despues sufre eviccion el comprador. Este principio es mui justo i, no obstante, no lo considera nuestro Código.

Nos resta para concluir con esta materia decir que la accion que se entable contra los herederos del vendedor, es indivisible i puede intentarse *insolidum* contra cualquiera de ellos. Mas desde que a la obligacion de ampararle en la posesion sucede la de indemnizarle en dinero, la accion entónces se divide, i cada heredero solo es responsable a prorrata de su cuota.

La misma regla se aplica al caso de ser muchos los vendedores que concurren a la enajenacion por un solo acto de venta.

ART. 1852

La estipulacion que exime al vendedor de la obligacion de sanear la eviccion, no le exime de la obligacion de restituir el precio recibido.

I estará obligado a restituir el precio íntegro, aunque se haya deteriorado la cosa o disminuido de cualquier modo su valor, aun por hecho o negligencia del comprador, salvo en cuanto éste haya sacado provecho del deterioro.

Se sacará la obligacion de restituir el precio, si el que

compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo.

Si la evicción no recae sobre toda la cosa vendida, i la parte evicta es tal, que sea de presumir que no se habría comprado la cosa sin ella, habrá derecho a pedir la rescisión de la venta.

ART. 1853

En virtud de esta rescisión, el comprador será obligado a restituir al vendedor la parte no evicta, i para esta restitución será considerado como poseedor de buena fe, a ménos de prueba contraria; i el vendedor además de restituir el precio, abonará el valor de los frutos que el comprador hubiere sido obligado a restituir con la parte evicta, i todo otro perjuicio que de la evicción resultare al comprador.

ART. 1854

En caso de no ser de tanta importancia la parte evicta, o en el de no pedirse la rescisión de la venta, el comprador tendrá derecho para exigir el saneamiento de la evicción parcial con arreglo a los artículos 1847 i siguientes.

Tratan estos tres artículos de la evicción parcial. Lo dicho en ellos lo podemos resumir diciendo que cuando la evicción no recae sobre toda la cosa vendida, i la parte que el comprador ha perdido es de tal importancia que haga presumir que no habría hecho la compra sin ella, tiene derecho para pedir la rescisión del contrato.

En virtud de esta rescision, él debe restituir al vendedor la parte que conserva en su poder, conforme a las reglas del poseedor de buena fé, a ménos de probarse que ha estado de mala fé; i el vendedor ademas del precio debe a su vez pagarle el valor de los frutos que haya tenido que restituir con la parte evicta i todo otro perjuicio que se le haya seguido de la eviccion. Si la parte evicta no es de tanta importancia, o si no quiere el comprador pedir la rescision, puede exigir el saneamiento de la eviccion parcial con arreglo a lo dicho en los arts. 1487 i siguientes.

El art. 1852 merece algunas observaciones mas detenidas, sobre todo en sus tres primeros incisos, los cuales guardan relacion con el art. 1842.

Hemos dicho que todo contrato legalmente celebrado es lei para los contratantes i que se debe cumplir de buena fé. A virtud de este derecho i de lo que establece el art. 12 del Código, que dice que pueden renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interes individual del renunciante i que no esté prohibida su renuncia, es claro que el legislador pudo establecer que el comprador podia libertar al vendedor de la eviccion, pero esto no exime a este último de la obligacion de restituir el precio recibido, tal como se dice en el núm. 1.º del art. 1847, en razon a que las partes de todos modos deben quedar en la misma situacion que si no hubiera existido la compraventa; pero si espresamente se ha pactado lo contrario, valdria esta estipulacion como un contrato aleatorio independiente, lo cual es permitido por el inc. 3.º del artículo que tratamos.

Si en el caso de este inciso compro a sabiendas del vicio de la cosa, justo es que estando ámbos de mala fé, sea solo perjudicado el comprador por ser actual poseedor.

Casi todos los Códigos establecen la nulidad de todo pacto que exima el vendedor de responder de la eviccion, siempre que hubiere mala fé de su parte. Así lo establece el art. 1476 del Código español, el 2029 del argentino, el 1628 del frances, el 1530 del holandés, i el 2480 del de Luisiana, etc.

La eviccion no es un requisito necesario de la compra i venta, sino un requisito natural de la misma. A lo esencial de los contratos es lo único que no puede renunciarse. La nulidad de la renuncia por mala fé, es solo una escepcion, porque el pacto seria doloso, ocultándole al comprador maliciosamente lo que habia sobre su derecho.

El inc. 4.º del art. 1852 que estamos estudiando, ha debido ser un precepto por separado del artículo, porque no tiene analogía con los tres incisos anteriores.

Nosotros los habríamos colocado como primer inciso del artículo 1853.

Sobre los arts. 1853 i 1854 nada tenemos que observar. Ellos son demasiado claros i no necesitan esplicacion alguna.

El art. 1479 del Código español concuerda con los dos artículos anteriores con relacion a la eviccion parcial.

El cobro del saneamiento no se puede exigir hasta que no haya sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida del todo o parte de la cosa adquirida.

ART. 1855

Si la sentencia negare la eviccion, el vendedor no será obligado a la indemnizacion de los perjuicios que la demanda hubiere causado al comprador, sino en cuanto la demanda fuere imputable a hecho o culpa del vendedor.

ART. 1856

La accion de saneamiento por eviccion prescribe en cuatro años; mas por lo tocante a la sola restitution del precio, prescribe segun las reglas jenerales.

Se contará el tiempo desde la fecha de la sentencia de eviccion; o si ésta no hubiere llegado a pronunciarse, desde la restitution de la cosa.

¿Qué sucede si el juez niega la eviccion?

El art. 1855 dice que si la sentencia que se pronuncia deniega al demandante la eviccion, el vendedor no tiene la obligacion de indemnizar al comprador los perjuicios que le haya causado la demanda, a no ser que ésta sea imputable a hecho o culpa del vendedor.

La lei en este caso supone que el vendedor enajenó la cosa con buenos títulos i la prueba de ello es que el reivindicador salió condenado. Seria injusto obligar, entónces, al vendedor a pagar los gastos de un pleito, lo que bien pudo ser orijinado por capricho del reivindicador.

El art. 1856, determina el tiempo en que prescribe el saneamiento por evicción.

La acción para la restitución del precio prescribe según las reglas generales.

En lo demás la acción de saneamiento por evicción prescribe en cuatro años.

En ambos casos el plazo se cuenta desde la fecha de la sentencia que pronunció la evicción, i si no llegó a pronunciarse desde la restitución de la cosa.

Esta prescripción es de corto tiempo i una vez que comienza a correr no se interrumpe.

Las prescripciones de largo tiempo generalmente están fundadas en que el que tiene derecho a una cosa bien puede no conocerlo; pero en este caso, no puede materialmente existir ignorancia.

El precio es independiente de la acción i por eso es que para el cobro de él se sigue otra regla, la regla general para toda prescripción extintiva de la acción ejecutiva u ordinaria.

El tiempo se cuenta desde la fecha de la sentencia, porque de ella nacen los derechos del comprador. Si no ha existido fallo, como en el caso del art. 1845, desde la restitución de la cosa, que es el hecho importante i conocido para el comprador.

§ 8

Del saneamiento por vicios redhibitorios

ART. 1857

Se llama acción *redhibitoria* la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados *redhibitorios*.

ART. 1858

Con vicios *redhibitorios* los que reúnen las calidades siguientes:

- 1.º Haber existido al tiempo de la venta;
- 2.º Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho ménos precio;
- 3.º No haberlos manifestado el vendedor, i ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razon de su profesion u oficio.

ART. 1859

Si se ha estipulado que el vendedor no estuviese obligado al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa, estará sin embargo obligado a sanear aquellos de que tuvo conocimiento i de que no dió noticia al comprador.

La segunda clase de saneamiento se refiere a los vicios ocultos de las cosas i a los gravámenes que no consten en parte alguna i de los cuales es responsable el vendedor, responsabilidad que procede de la obligacion en que se encuentra de manifestar al comprador los vicios o gravámenes que no se hallan a la vista i que no pueden ser apreciados por los sentidos. De aquí es que estos defectos han de estar ocultos i no a la vista. Pero no todos los vicios ocultos dan lugar al saneamiento, sino tan solo aquellos que hacen inservible la cosa vendida para el uso a que se le destina ordinariamente o que disminuyen de tal modo su uso, que al haberlos conocido el comprador, no habria comprado la cosa, o hubiera dado mucho ménos precio por ella.

El vendedor, repetimos, responde de los vicios ocultos de la cosa vendida, raiz o mueble, llamados *redhibitorios*.

La accion que compete al comprador para hacer efectiva esta responsabilidad se denomina *accion redhibitoria* i para que est

vicios se consideren redhibitorios deben reunir estas cualidades: 1.^a haber existido al tiempo de la venta; 2.^a ser tales que por ellos la cosa no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado, o la hubiera comprado a mucho ménos precio; 3.^a no haberlos manifestado el vendedor; 4.^a haberlos podido ignorar sin grave negligencia el comprador o no haber podido fácilmente conocerlos en razon de su profesion u oficio.

La doctrina que desarrolla en esta materia el Código, es enteramente romana, que en materia de contratos es la mas fiel expresion de la equidad universal i de allí la tomó la legislacion española, como se puede ver en las leyes del tít. 5.^o de la Part. 5.^a El derecho romano solo concedia esta accion para los bienes muebles.

Segun el núm. 1.^o del art. 1558, el vendedor no puede responder de un vicio posterior; ha de haber existido al tiempo de la venta. Ejemplo de este caso seria un caballo que tenga una enfermedad oculta, una casa trabajada con maderas inservibles a su objeto; un fundo comprado para engordas i que contenga yerbas venenosas.

En cuanto al núm. 2.^o del mismo artículo, tenemos que en el ejemplo anterior, compro un caballo que tiene una enfermedad que no está a la vista i que lo inutiliza para el fin que lo he adquirido. Cabe entónces el saneamiento a virtud de esta regla.

Con relacion al núm. 3.^o se exige que concorra el requisito que exige la definicion de accion redhibitoria, que el vicio sea oculto, ignorado por el comprador. Esta es la circunstancia principal del vicio redhibitorio, porque denota una mala fé notoria de parte del vendedor; pero ademas es preciso que el comprador no lo haya ignorado por grave negligencia. Así, por ejemplo, si vendo un piano a un constructor de esta clase de instrumentos, no podrá alegar vicio oculto desde que es entendido i ha podido desarmarlo i hacer de él un exámen prolijo.

La escepcion, empero, está restrinjida por la palabra *fácilmente* que se emplea, lo que quiere decir, que ella es en favor del que no es perito en la materia, para dar a entender que el vicio sea tal que a primera vista se pueda notar. Los arts. 1863 a 1865 han debido estar colocados a continuacion para completar esta materia, pero ya que no es así, nos ocuparemos de ellos mas tarde i seguiremos con el 1860.

ART. 1860

Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescision de la venta o la rebaja del precio, segun mejor le pareciere.

ART. 1861

Si el vendedor conocia los vicios i no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razon de su profesion u oficio, será obligado, no solo a la restitucion o la rebaja del precio, sino a la indemnizacion de perjuicios; pero si el vendedor no conocia los vicios ni eran tales que por su profesion u oficio debiera conocerlos, solo será obligado a la restitucion o la rebaja del precio.

ART. 1862

Si la cosa viciosa ha perecido despues de perfeccionado el contrato de venta, no por eso perderá el comprador el derecho que hubiere tenido a la rebaja del precio, aunque la cosa haya perecido en su poder i por su culpa.

Pero si ha perecido por un efecto del vicio inherente a ella, se seguirán las reglas del artículo precedente.

Tratan estos tres artículos del alcance de la accion redhibitori-
Podemos decir que por su naturaleza solo puede perseguir o

rescisión de la venta o la rebaja del precio, según escoja el comprador. Pero a veces se le asocia la acción de perjuicios; i esto sucede cuando el vendedor conocia los vicios, o al ménos eran tales que en razón de su profesión u oficio debia conocerles, i no los declaró, aun sin ser interrogado en las ventas ordinarias, o interrogado por el comprador en las forzadas.

El art. 1860 concede una acción alternativa en el comprador o bien facultativa para exigir la rescisión de la venta o la rebaja del precio según mas le convenga.

El art. 1861, se coloca en dos situaciones: la de estar el vendedor de mala o buena fé i para cada caso regla lo conveniente. Si lo primero, debe restituir o rebajar el precio i debe perjuicios; i si lo segundo, debe también restituir o rebajar el precio pero no paga perjuicios. En el primer caso su mala fé es evidente i la lei entonces le impone mayores cargos.

El art. 1862 establece para el comprador el derecho que hubiere tenido para pedir la rebaja del precio, si la cosa viciosa parece despues del contrato aunque esté en poder del comprador i por su culpa. Si la pérdida es ocasionada por efectos del vicio inherente a ella, se vé si el vendedor estaba o nó de buena fé i según se establezca este hecho, se aplica al caso la regla del artículo anterior.

El Código español en sus arts. 1487 i 1488 establece iguales reglas que el nuestro. Al efecto dice así:

«Si la cosa vendida se perdiese por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida, i deberá restituir el precio i abonar los gastos del contrato, con los daños i perjuicios. Si no los conocia, debe solo restituir el precio i abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador.

«Si la cosa vendida tenia algun vicio oculto al tiempo de la venta i se pierde despues por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá éste reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenia al tiempo de perderse.

«Si el vendedor obró de mala fé, deberá abonar al comprador los daños e intereses».

Luego, en el art. 1489, agrega: «en las ventas judiciales, nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños i perjuicios, pero sí a todo lo demas dispuesto en los artículos anteriores».

Estas doctrinas son las mismas de la lei 66 del tít. 5.º de la Part. 5.ª

La legislación francesa sigue también estos principios, como se vé en los arts. 1641 i siguientes de su Código Civil; pero en 20 de Mayo de 1838, se dictó una lei sobre los vicios redhibitorios en las ventas i cambios de animales domésticos, i se reputan vicios redhibitorios según esa lei las enfermedades i defectos siguientes:

Para caballos, asnos i mulos, la fluxion periódica de los ojos, epilepsia, muermo, enfermedades de pecho, borborigmo crónicos,

lamparines, huerfago, tiro, sin uso de los dientes, hernias, virguinales intermitentes, cojera intermitente por causa de enfermedad antigua.

Para el ganado vacuno, tisis pulmonar, epilepsia, desprendimiento de la vajina o del útero despues del parto en casa del vendedor i las demas consecuencias producidas por no haber espulsado las parias.

Para el ganado lanar, la morriña, cuya enfermedad reconocida en una sola de las cabezas, produce la redhibicion de todo el ganado, pero éste ha de tener precisamente la marca o hierro del ganadero; el sanguifuelo o sangre de bazo, siempre que en el plazo de la garantía haya perecido la décima quinta parte del ganado vendido.

En Chile, sin embargo, no se ha dictado lei alguna al respecto i cuya falta es notable.

ART. 1863

Las partes pueden por el contrato hacer redhibitorios los vicios que naturalmente no lo son.

ART. 1864

Vendiéndose dos o mas cosas juntamente, sea que se haya ajustado un precio por el conjunto o por cada una de ellas, solo habrá lugar a la accion redhibitoria por la cosa viciosa i no por el conjunto; a ménos que aparezca que no se habria comprado el conjunto sin esa cosa; como cuando se compra un tiro, yunta o pareja de animales, o un juego de muebles.

ART. 1865

La accion redhibitoria no tiene lugar en las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia. Pero si el

vendedor, no pudiendo o no debiendo ignorar los vicios de la cosa vendida, no los hubiere declarado a peticion del comprador, habrá lugar a la accion redhibitoria i a la indemnizacion de perjuicios.

Estos tres artículos han debido estar en seguida del 1859, porque vienen a completar lo relativo al saneamiento por vicios redhibitorios i cuándo él puede tener lugar.

Los contratantes pueden hacer, si lo estipulan, vicios que no son o en que se eche de ménos alguna de las cualidades designadas en el art. 1858. La razon es porque la accion redhibitoria es solo una circunstancia accidental del contrato, como por ejemplo, si vendo un reloj i me comprometo a rescindir el contrato si no anda tres meses seguidos, cosa frecuente en esta clase de compras.

Ya sabemos que si por el contrato el vendedor no es obligado a responder por los vicios ocultos de la cosa, debe sin embargo sanear aquellos de que tuvo conocimiento i que no hizo saber al comprador. Pues bien: si la venta ha sido de dos o mas cosas juntamente, ora se haya ajustado un precio por el conjunto, o por cada una de ellas, no se da accion redhibitoria sino por la cosa viciosa, salvo que aparezca que no se habria comprado el conjunto sin esa cosa, como cuando se compra una pareja de caballos cocheros o un juego de muebles.

La razon del art. 1864, que nos ocupa, es porque el objeto de la accion redhibitoria es solo para no perjudicar al comprador i como en ninguno de estos casos se le perjudica, seria injusto favorecerle tanto en perjuicio del vendedor i por eso la lei hace la escepcion de cuando lo que se compra en conjunto no se habria hecho si se hubiera conocido el vicio de parte de lo adquirido.

Tampoco, dice el art. 1865, se da la accion redhibitoria en las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia; escepto cuando el comprador ha exigido al vendedor que le hiciese saber los vicios de la cosa i éste no debia ignorarlos.

Esto mismo se dispone en el art. 1851, en razon a que no ha concurrido la voluntad del vendedor. La venta es escepcional, como en las ejecuciones en que se le obliga o se le remata la cosa al deudor a pedido de su acreedor o en los concursos.

El art. 1891 dice que no habrá lugar a la accion rescisoria por lesion enorme en la venta de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.

a venta por el ministerio de la justicia, es cosa distinta de las as forzadas hechas por la justicia. Los bienes de menores o

de incapacitados i otros se venden por el ministerio de la justicia, pero no son ventas forzadas, como en el caso de ejecucion o de concurso.

ART. 1866

La accion redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles i un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.

ART. 1867

Habiendo prescrito la accion redhibitoria, tendrá todavía derecho el comprador para pedir la rebaja del precio i la indemnizacion de perjuicios segun las reglas precedentes.

ART. 1868

Si los vicios ocultos no son de la importancia que se espresa en el número 2.º del artículo 1858, no tendrá derecho el comprador para la rescision de la venta sino solo para la rebaja del precio.

ART. 1869

La accion para pedir rebaja del precio, sea en el caso del artículo 1858, o en el del artículo 1868, prescribe en un año para los bienes muebles i en diez i ocho meses para los bienes raíces.

ART. 1870

Si la compra se ha hecho para remitir la cosa a lugar distante, la accion de rebaja del precio prescribirá en un año contado desde la entrega al consignatario, con mas el término de emplazamiento, que corresponda a la distancia.

Pero será necesario que el comprador en el tiempo intermedio entre la venta i la remesa haya podido ignorar el vicio de la cosa, sin negligencia de su parte.

¿La accion redhibitoria es permanente o dura cierto tiempo? Ella está sujeta a prescripcion.

La accion para restituir el precio prescribe segun las reglas jenerales, es decir en diez años, segun el art. 2515 para el cobro ejecutivo i en veinte años para el ordinario. No debe confundirse esta prescripcion con la de cuatro años que establece el art. 1856 para la accion de saneamiento, plazo que tambien se concede para la accion rescisoria en todo contrato, segun el art. 1691; para la accion del pacto comisorio que dura tambien cuatro años, segun el art. 1880; para el pacto de retroventa, segun el art. 1885; para la accion rescisoria por lesion enorme, segun el art. 1896; para la accion que existe para pedir reparacion de daño o dolo por el art. 2332; para la accion de la mujer casada o sus herederos para se rescinda la renuncia hecha de los gananciales, segun el 1782. Igualmente prescriben en cuatro años las siguientes

acciones: para reclamar contra la desheredacion, segun el artículo 1209; para pedir reforma de testamento, segun el art. 1216; la accion del heredero para que sus coparticipes le saneen la eviccion del objeto que le cupo en particion, segun el art. 1345; la accion para pedir la nulidad o rescision de las particiones, segun el art. 1352; la accion del donante contra el donatario que estuviere en mora de cumplir la obligacion que se le ha impuesto, segun el art. 1427; la accion para revocar la donacion por ingratitud, segun el art. 1430; i por fin, toda accion del pupilo contra el tutor o curador, segun el art. 425.

Volviendo ahora a la accion de saneamiento por eviccion, ya sabemos que prescribe en cuatro años.

En ámbas prescripciones, es decir, en ésta i en la de reclamacion del precio pagado al vendedor, el plazo se cuenta desde la fecha de la sentencia que pronunció la eviccion. Si no llegó a pronunciarse, desde la restitution de la cosa.

Cuando por la accion redhibitoria se persigue la rescision del contrato, prescribe esta accion en seis meses para las cosas muebles i en un año para los inmuebles, si leyes o estipulaciones especiales no fijan otro plazo.

Cuando la accion se dirige para obtener rebaja del precio, dura un año para las cosas muebles i dieziocho meses para las inmuebles.

Mas si la compra se ha hecho para remitir la cosa a lugar distante, se agrega al año el término de emplazamiento que corresponda a la distancia, bien que a condicion de que en el tiempo que ha mediado entre la venta i la remesa, el comprador haya podido ignorar el vicio sin negligencia de su parte.

Todos los periodos de estas prescripciones comienzan a correr desde la entrega real de la cosa.

La accion de perjuicios prescribe segun las reglas jenerales de la prescripcion del art. 2332.

El art. 1869 explica el presente art. 1866. Combinándolos, al momento conocemos el plazo para estas prescripciones.

¿Por qué dice el Código desde la entrega *real*? Porque solo desde entónces puede el comprador conocer la cosa adquirida i saber si tiene o nó vicios.

Si solo existe la entrega simbólica de que nos habla el art. 684, es preciso esperar la entrega real, es decir, que el comprador entre en efectiva posesion. Este artículo tiene mucha semejanza con el 1134.

Por el art. 1867 se establece otra ventaja para el comprador i ella es la de que habiendo prescrito la accion redhibitoria, se le otorgue todavia derecho para pedir rebaja del precio i la correspondiente indemnizacion de perjuicios. Esta accion no es tan estricta como la que se dá para la resolucion del contrato, segun el

principio que se consagra por el art. 1869, que concede mayor plazo en el caso que contempla.

Veámos ahora qué accion tiene el comprador cuando los vicios no son redhibitorios.

No siendo procedente a los vicios ocultos las condiciones que exige el art. 1858, ni habiéndoles dado los contratantes el carácter de tales al suscribir el pacto, el comprador no tiene accion para pedir la rescision de la venta, pero entónces puede demandar la rebaja del precio, en los mismos plazos espresados en los artículos que anteceden, porque aquella accion debe ser orijinada por motivos mas graves; pero como no seria justo que se permitiera lucrar injustamente al comprador, de aquí que en este caso el art. 1868, concede una accion para pedir la rebaja proporcional del precio, la que prescribe en un año para los bienes muebles i en dieziocho meses para los bienes raíces.

El término de emplazamiento de que nos habla el art. 1870, es el tiempo bastante que presume la lei para conocer los defectos i por eso lo aumenta al de las prescripciones que establece. Así, pues, si las mercaderías se han llevado a Concepcion tendria el comprador cuarenta dias mas para entablar su accion, o sea un año i cuarenta dias mas.

§ 9

De las obligaciones del comprador

ART. 1871

La principal obligacion del comprador es la de pagar el precio convenido.

ART. 1872

El precio deberá pagarse en el lugar i el tiempo estipulados, o en el lugar i el tiempo de la entrega, no habiendo estipulacion en contrario.

Con todo, si el comprador fuere turbado en la posesion de la cosa o probare que existe contra ella una accion real de que el vendedor no le haya dado noticia ántes de perfeccionarse el contrato, podrá depositar el precio con autoridad de la justicia, i durará el depósito hasta que el vendedor haga cesar la turbacion o afiance las resultas del juicio.

En el contrato de compraventa, la principal obligacion del comprador es la de pagar el precio convenido, en el lugar i tiempo de la entrega, no habiendo estipulacion en contrario. Sin embargo, si es turbado en la posesion, o prueba que existe contra la cosa comprada una accion real de que el vendedor no le dió noticia ántes de perfeccionarse el contrato, puede pedir al juez que mande depositar el precio miéntras el vendedor no haga cesar las turbaciones o afiance las resultas del juicio.

Así lo dicen tambien los arts. 1500 del Código español; 1650 a 1657 del Código frances, 1549 a 1554 del holandés, 2528 a 2542 del de Luisiana, 1696 del de Uruguai, 3025 a 3034 del de Méjico, 1507 a 1518 del de Italia, 1551 a 1574 del de Guatemala, i el del argentino.

Esto no es raro desde que igual cosa prescribia el derecho romano, disposiciones que se encuentran tambien en las leyes del tit. 5.º de la Part. 5.ª

La obligacion de pagar el precio es precisa i clara i tan esencial que sin ella, el contrato, aunque perfecto por la convencion, se resuelve i queda sin efecto.

El pago debe hacerse en el tiempo, en el lugar i en la forma convenidas. Solo en defecto de pacto rije la regla que se pague en el lugar i en el momento en que se reciben las cosas.

De aquí resulta que el vendedor no tiene obligacion de entregar las cosas vendidas miéntras no se le pague el precio, salvo que para su pago se hubiere estipulado un plazo.

El precio es de ordinario dinero, porque puede serlo tambien jénero.

Solo en un caso puede el comprador excusarse de pagar suspendiendo la entrega del precio i es cuando habiéndose hecho cargo de las cosas, fuere perturbado en su posesion por un tercero, que pretenda tener derecho sobre ellas, o cuando no habiéndolas recibido todavia, tuviese fundados motivos para temer ser perturbado por una accion reivindicatoria o hipotecaria. La lei, empero, no autoriza la resistencia sino en casos estremos de haber sido ya

real i efectivamente perturbado el comprador en su posesion o en el caso de estar próximo a hacerlo i no por cualquier acto, sino precisamente por una accion reivindicatoria o hipotecaria, a fin de evitar los abusos de los compradores de mala fé para resistir o demorar indefinidamente el pago.

Por eso cualquiera otro acto de perturbacion no dispensa al comprador del pago del precio, como no le dispensa del abono de intereses legales por la mora en pagar, cuando los contratantes no han estipulado otros para este caso.

Ahora si el vendedor afianza las resultas del juicio o sea la devolucion del precio, para el caso de que se prive al comprador de la cosa por sentencia judicial, habrá de pagar el comprador el precio o depositarlo hasta que el vendedor haga cesar la turbacion.

Los arts. 1489, 1875 i 1877 de nuestro Código, contienen una condicion resolutoria tácita que autoriza al vendedor de una cosa para resolver el contrato de venta, si el precio no es pagado en el lugar i tiempo convenidos, pero esta resolucion no se produce *ipso facto*, en el evento de cumplirse dicha condicion, sino que es necesario que la resolucion sea declarada judicialmente por sentencia de término, pudiendo, intertanto, el comprador efectuar el pago de sus obligaciones o depositar el precio en los casos que establece el inc. 2.º del art. 1872.

ART. 1873

Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar i tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolucion de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

ART. 1874

La cláusula de no trasferirse el dominio sino en virtud de la paga del precio, no producirá otro efecto que el de la demanda alternativa enunciada en el artículo precedente; i pagando el comprador el precio, subsistirán en do caso las enajenaciones que hubiere hecho de la cosa

o los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio.

ART. 1875

La resolución de la venta por no haberse pagado el precio, dará derecho al vendedor para retener las arras, o exijirlas dobladas, i además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.

El comprador a su vez tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.

Para el abono de las espensas al comprador, i de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a ménos que pruebe haber sufrido en su fortuna, i sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado.

ART. 1876

La resolución por no haberse pagado el precio no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1490 i 1491.

Si en la escritura de venta se espresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, i solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.

Vamos a tratar ahora de la acción que tiene el vendedor contra el comprador constituido en mora.

No pagando el comprador el precio donde i cuando es obligado, tiene acción el vendedor, o para exijírselo o para resolver la venta, según le convenga, con resarcimiento de perjuicios en cualquiera de los dos casos.

Si hai cláusula de que no se pueda transferir el dominio sino pagando el precio, no por eso compete al vendedor otra acción que la dicha.

Si escoje exigir el precio, pagado éste, sin embargo, subsisten las enajenaciones que hubiese hecho de la cosa o los derechos que en ella hubiese constituido el comprador.

Si escoje resolver la venta i han mediado arras, tiene derecho para retenerlas o exijírlas dobladas; i con arras o sin arras, lo tiene además para que se le restituyan los frutos, en su totalidad si se le debe todo el precio, o si se le ha sido pagado en parte, en la proporción que corresponda a la parte no pagada. El comprador en caso de resolución tiene a su vez derecho a que se le restituya la parte del precio que se le haya pagado.

Para abono de las expensas al comprador i de los deterioros al vendedor, se mira al primero como poseedor de mala fé, si no prueba haber sufrido sin culpa suya menoscabos tan grandes en su fortuna que le han hecho imposible cumplir lo pactado.

Mas la resolución no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, tratándose de cosas muebles que el comprador hubiese enajenado.

Si se trata de un inmueble que dicho comprador ha gravado con hipoteca, censo o servidumbre, solo tiene acción contra terceros el vendedor cuando consta en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública, la condición de no poder el comprador enajenar o gravar el inmueble sino despues de pagado el precio.

Cuando en la escritura de venta se espresa que se ha pagado el precio, no es admisible otra prueba en contrario que la de nulidad o falsificación de la escritura i solo en virtud de esta prueba se da acción contra terceros poseedores.

Completa esta materia el art. 1490, que dice que el que debe una cosa mueble a plazo, o bajo condición suspensiva o resolutoria la enajena, no habrá derecho de reivindicarla contra terceros poseedores de buena fé.

En derecho romano no se transferia el dominio sino se pagaba el precio. Era esta, pues, una condición, cosa que no exige nuestro Código, sino que se debe estar a lo que se dispone en el art. 1874, que concede la demanda alternativa que enuncia el art. 1873, para exigir el precio por medio de la acción ejecutiva o la resolución de venta con resarcimiento de perjuicios.

Aunque estas materias las hemos tratado al comentar el ar-

título 1489 i allí se puede ver lo dicho, queremos, no obstante, agregar aquí algunas otras observaciones.

Esta accion rescisoria ¿qué tiempo dura o en qué plazo prescribe? En la sentencia núm. 109 de la página 83 de la *Gaceta de los Tribunales* del año 1884, encontramos los siguientes considerandos al respecto: que la accion rescisoria deducida en la demanda, i que se funda en haberse verificado la condicion resolutoria del contrato de venta, por falta de pago del precio en el plazo convenido, cuya condicion se entiende siempre en dicho contrato, *tomando el nombre de pacto comisorio cuando se expresa*, ha prescrito por haber trascurrido *mas de cuatro años desde la fecha del contrato*, término en que, segun los arts. 1691 i 1880, espira la accion rescisoria. Luego, agrega: que la resolucion del contrato por el evento de la condicion sobre entendida, de no pagarse el precio al tiempo convenido, no es mas que el fundamento i causa de la accion rescisoria, i, por consiguiente, subordinada a la existencia de ésta.

La sentencia núm. 136 de la página 69 de la *Gaceta de los Tribunales* del año 1886, establece que la existencia del juicio ejecutivo en que se cobra la parte insoluta del precio, *no obsta al ejercicio de la accion resolutoria mientras que por ese arbitrio no se haya obtenido el pago*.

Para comprender mejor el alcance de la accion rescisoria que nos ocupa, recorramos otros fallos que ilustran la cuestion.

Veámos primero la sentencia núm. 5588, página 2053 del año de 1889.

La señora Lantaño vendió en Chillan al Cuerpo de Bomberos una casa en 11,000 pesos en Agosto de 1884, pagaderos con 1,500 pesos al contado; 1,000 en Diciembre de ese año con el interes del 8% al año i los 9,000 pesos por anualidades de a mil pesos cada una; que estando la deuda reducida a 6,243 pesos, no se le han pagado dos anualidades i que segun el art. 1871 del Código Civil, la principal obligacion del comprador es pagar el precio convenido, que habiendo mora tiene derecho para exigir el precio o la resolucion de la venta con resarcimiento de perjuicios, conforme al artículo 1873 del Código citado.

Se contestó por el representante del Cuerpo de Bomberos, entre otras cosas, que los dividendos e intereses vencidos e insolutos, están ofrecidos en dinero depositado en el Banco Valparaiso, ántes de la notificacion de la demanda i que, en consecuencia, los compradores no están ni han estado en mora de pagar el precio de la cosa comprada. Se agrega que la mora no se produce por el hecho solo de haber dejado de pagar dos dividendos de a mil pesos cada uno en el plazo señalado en el contrato; porque siendo una obligacion a plazo, es necesario para que exista la mora exigir el cumplimiento de la obligacion; que el derecho alternativo que el art. 187

da al vendedor para demandar el precio o la resolución del contrato, está en relación con la obligación alternativa del comprador i que la elección es del deudor i queda libre haciendo uno de los dos casos que debe i porque para que haya mora es preciso que el deudor sea reconvenido i que después de la reconvenición no pague.

El fallo, entre otros considerandos, tiene los siguientes:

Que si el comprador estuviese constituido en mora de pagar el precio en el lugar i tiempo estipulado, el vendedor tendrá derecho para exigir dicho precio o la resolución de la venta con resarcimiento de perjuicios, i en el caso presente se demanda la resolución de ella;

Que la acción resolutoria que se ejercita, tiene lugar sea que se haya dejado de pagar el todo o una parte del precio estipulado, quedándole al comprador el derecho de cobrar lo que hubiere pagado en conformidad al art. 1875 del Código Civil;

Que el Cuerpo de Bomberos ha estado en mora de cumplir su obligación, por el solo hecho de no haber pagado los dividendos estipulados, en el tiempo fijado en el contrato, *puesto que la ley no exige para el caso en cuestión requerimiento especial para la mora;*

Que, si bien del art. 1873 nace un derecho alternativo para el vendedor, no puede deducirse de ahí que la obligación del comprador sea igualmente alternativa, porque ello equivaldría a dejar sin efecto el derecho que consagra dicha disposición.

Se dió lugar a la demanda.

La sentencia núm. 4608, página 1322 del año 1890, establece que el presbítero don Luis Ferrando entabló demanda contra doña Josefa Reyes, pidiendo la resolución de un contrato de venta de una propiedad por no haberle pagado las mensualidades estipuladas en el contrato. La Reyes contestó que en otro juzgado se había presentado ofreciendo el pago i consignado su valor porque Ferrando se negó a recibirlo ántes de que se le notificara la demanda. Agregó que Ferrando le había quitado el sitio i pidió la entrega de él.

El juez de primera instancia declaró resuelto el contrato porque no se había inscrito el título de compra i que, por lo tanto, no existía tradición, i porque Ferrando confesó haber tenido él siempre el sitio i la Reyes no haber probado el pago del precio.

Apelado este fallo, la Corte dijo:

Que si bien es cierto que en la condición resolutoria tácita mencionada en los arts. 1489, 1875 i 1877 del Código Civil, autoriza al vendedor de una cosa para resolver el contrato de venta si el precio no es pagado en el lugar i tiempo convenidos, también es cierto que la resolución no se produce *ipso facto* en el evento de cumplirse dicha condición, sino que es necesario que sea declarada judicialmente por sentencia de término, *pudiendo intertanto el*

comprador efectuar el pago de sus obligaciones o hacer el depósito del precio;

Que esta teoría legal sobre la condicion resolutoria tácita subentendida en los contratos bilaterales, se halla sancionada en los arts. 1489 i 1873, los cuales confieren al vendedor solo un derecho alternativo para pedir o el cumplimiento del contrato o su resolución, en el caso de que no se pague el precio de la venta en el tiempo convenido; *i aun elejida la resolución el pago del precio despues del plazo deja subsistentes en todo caso las enajenaciones que el comprador hubiera hecho de la cosa o los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio*, como lo espresa el art. 1874; i, por lo tanto, es inconciliable este derecho alternativo que puede versar sobre el cumplimiento del contrato con la resolución que se produjera *ipso facto*, sin necesidad de la declaración judicial en la cual deben apreciarse la accion deducida, las circunstancias de la mora i aquellas que puedan no haberla originado i los motivos que autoricen al comprador para efectuar el depósito del precio;

Que la doctrina a que se refieren los dos considerandos anteriores se halla aun corroborada con lo dispuesto en los arts. 1877 i siguientes del Código Civil, relativos al pacto comisorio, los cuales establecen que el comprador tiene el derecho de oponerse a la resolución de la venta, pagando el precio adeudado dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación de la demanda resolutoria, i si ese derecho es indisputable en el caso de que espresamente se estipule que se resolverá la venta *ipso facto*, por no hacerse el pago en el caso prefijado, *es evidente que cuando tal estipulacion no exista, con mayor razon no puede producirse esa resolución ipso facto i que es necesario espresar la sentencia judicial que la declare producida;*

Que en el presente caso doña Josefa Reyes, ántes de ser notificada de la demanda sobre resolución de la venta, hizo oferta de pago del precio i por la negativa del vendedor para recibirlo, hizo la consignacion en forma legal del dinero necesario para el pago.

La demanda se desechó.

De todo esto se desprende que en los contratos de compraventa pueden haberlos con condicion resolutoria *espresa i tácita*. Cuando se verifica la primera el contrato queda resuelto o se resuelve *ipso jure*, en razon a que el hecho de verificarse la condicion equivale a una sentencia declaratoria de un derecho.

La condicion resolutoria tácita requiere una accion judicial para resolver el contrato. En este caso el juez puede dar un plazo i el pago hecho ántes de la sentencia purga la mora i evita la resolución. Esta doctrina es romana i se contenia en la *Instituta* de Justiniano. La lei 46, tít. 28 de la Part. 3.^a, la tomó de aquella legislación. La acojió el Código frances en su art. 1183 i de aquí

pasó al nuestro, donde se presenta modificando todos los derechos tanto reales como personales. No existe, pues, una regla absoluta sobre sus efectos. Así, por ejemplo, en el art. 734 se establece que los derechos reales de dominio i herencia son susceptibles de ser limitados por condicion resolutoria. En el fideicomiso se supone siempre la condicion expresa o tácita de existir el fideicomisario a la época de la restitution i en este caso la restitution se opera *ipso facto*. Segun el art. 768, los derechos reales de usufructo, uso o habitacion no pueden ser limitados por una condicion que suspenda su ejercicio respecto de una persona i lo resuelva respecto de otra; pero segun el art. 806 estos derechos se estinguen cuando son constituidos sobre una cosa cuya propiedad puede resolverse por el evento de una condicion.

El derecho real de prenda puede ser susceptible de estincion cuando el que dió la cosa en prenda, pierde el dominio de ella por el evento de una condicion resolutoria, salvo el derecho del acreedor de buena fé. El derecho real de hipoteca tambien se estingue cuando ella ha recaido en una propiedad sujeta a una condicion resolutoria i esta condicion consta en el título del constituyente inscrito u otorgado en escritura pública, segun los arts. 1491 i 2416 del Código.

Ahora tratándose de derechos personales i de obligaciones correlativas, la condicion resolutoria pactada como una modalidad del derecho o impuesta por el lejislador, produce su efecto una vez cumplida i este efecto es el de estinguir el derecho personal del acreedor i la obligacion correlativa del deudor.

La accion resolutoria considerada bajo un punto de vista jeneral, i estudiada bajo el punto de vista en el contrato de compraventa, no se asemeja a la accion de nulidad. Por eso el art. 1487 dispone que cumplida la condicion resolutoria deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condicion, a ménos que ésta haya sido puesta a favor del acreedor exclusivamente, quien, si quiere, puede renunciarla. Por esta causa esta accion se llamó mista en el derecho romano. Mas en el caso actual no se trata de rescindir un contrato por haberse pactado una condicion resolutoria expresa, sino que se está tratando de la tácita i por eso no hai nulidad. Debe usarse, entónces, de otra accion diferente i ella ha de ser la que establece nuestro Código por el art. 1489, como lo dijimos al comentar este precepto, sin que olvidemos que la resolucion en los contratos bilaterales, solo puede pedirse por el que justifique haber cumplido por su parte las obligaciones que se impuso por el contrato cuya resolucion se pretenda pedir, i probarse que el otro ha faltado a las suyas, puesto que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado uientras el otro no lo cumpla por su parte o no se allane a cumplirlo en la forma i tiempo debidos. La resolucion no se opera por

lo tanto *ipso facto*, sino que es preciso ejercitar la accion resolutoria para obtener la declaracion judicial de este derecho, porque es solo el juez quien puede apreciar si las circunstancias autorizan la resolucion que se demanda i declararla si la encuentra justificada.

El art. 1873 solo concede un derecho alternativo al vendedor; pero de este artículo no se deduce que si no se paga el precio en la compraventa quede resuelto *ipso jure* el contrato desde el momento en que el comprador se constituyó en mora. Tampoco dice la lei que el juez tenga forzosamente que declarar la resolucion que se le pida por falta del pago. Tampoco se establece que el comprador constituido en mora, no pueda pagar ántes del fallo, es decir que purgue la mora i haga cesar la situacion en que se habia colocado i que dió motivo al vendedor para pedir la resolucion. Esta teoria está autorizada por el art. 1874, puesto que claramente dice: *pagando el comprador el precio subsistirán en todo caso las enajenaciones que hubiere hecho de la cosa i de los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio, es decir, entre la compra i el fallo. El pago del precio destruye los efectos de la mora.*

Pero aun hai mas todavía: el art. 1572 autoriza a cualquiera tercero para pagar en nombre del deudor i aun sin su consentimiento i contra su voluntad, cosa que evidentemente se ha hecho en favor de los compradores del todo o parte de la cosa cuya resolucion se demanda i de los hipotecarios de esa cosa.

No habiendo cláusula resolutoria espresa en un contrato de compraventa, se deben respetar las enajenaciones o hipotecaciones hechas de buena fé por el comprador, puesto que tenia un título perfecto de dueño, i ademas porque los actos anulables se repntan válidos mientras no sean anulados i solo se tendrán por nulos desde la fecha de la sentencia que así los declare.

El art. 680 del Código dice que verificada la entrega se transfiera el dominio de la cosa vendida, aunque no se haya pagado el precio i si el dominio se transfiera, el vendedor deja de ser dueño, i si pierde este carácter mal puede entablar accion de dominio, porque el contrato no ha sido nulo i si se ha resuelto la venta es por otras causas. El dominio no se adquiere por el fallo de la resolucion del contrato sino solo por los medios que indica el art. 588.

Sostenemos, pues, que la resolucion por no haberse pagado el precio, no da derecho al vendedor contra terceros poseedores cuando en el contrato no hai estipulacion espresa de que por falta de pago se resuelve el contrato, o que no se transfiera el dominio hasta que este se efectúe, segun lo dice el art. 1491. Los compradores o hipotecarios están fuera del alcance del vendedor. Los terceros en este caso están equiparados a los terceros en el pacto de retroventa, porque el Código equipara la resolucion de la venta cuando :

se ha pagado el precio al pacto de retroventa, i en este pacto solo se concede al vendedor una accion personal, como se deduce del art. 1887. Por el pacto de retroventa, dice ese artículo, el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare o lo que haya costado la compra. La palabra retroventa significa segunda venta, i tanto en el caso de la resolucion de la compra-venta como en el de la retroventa, el comprador es dueño de la cosa reclamada. I de lo contrario ¿cómo se ponen en salvo los derechos de los terceros de buena fé?

No olvidemos, por fin, que en la resolucion de la venta por no haberse pagado el precio, la accion que corresponde al vendedor para reclamar la cosa vendida, es solo una accion personal. El comprador no puede volver lo que ya le pertenece, porque tuvo título para enajenar i los que adquieran de él parte o el todo de la cosa tienen tambien título para retener lo comprado i llamarse dueños de lo adquirido, i tal título no se invalida por el fallo que declare la resolucion del contrato de ese vendedor de buena fé. Se puede devolver lo que existe porque no se ha enajenado.

El art. 1654 del Código frances dispone que si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la anulacion de la venta, lo que es conforme con los arts. 1511 del Código italiano, 2539 del de Luisiana, 1651 del de Bolivia.

En el art. 7.º de la lei de 23 de Marzo de 1855, dictada en Francia, se establece que la accion resolutoria a que se refiere el art. 1654 del Código Napoleon, no puede ejercitarse despues de estinguido el privilegio del vendedor, en perjuicio de los terceros que hayan adquirido derecho sobre el inmueble del adquirente i que han cumplido todas las prescripciones legales para conservarlo.

La venta se perfecciona por la tradicion i una vez hecha ésta, el vendedor no puede pedir la rescision de la venta en el concepto del art. 1654 del Código frances.

En todo contrato hai dos especies distintas de invalidacion, que son: 1.ª la anulacion del mismo por defecto esencial; 2.ª la rescision por justo motivo. Esta última recae siempre sobre contratos válidos, en cuanto a su formacion, i los deja sin efecto.

El Código español resume estos dos casos en uno solo bajo el nombre jenérico de *resolucion de venta* i no admite mas causa especial de rescision que el *pacto de retroventa*, lo que no sucede en el Código frances, italiano i otros, en que la rescision se produce no solo por el pacto de retroventa, sino tambien por la lesion en el precio.

El Código Civil nuestro, el de Guatemala i el de Uruguai conceden los mismos efectos rescisorios al pacto comisorio, al de jor comprador, mas vulgarmente conocido por el de adiccion *in m* i al de *retroventa*. El Código español pasa en silencio a los

pactos comisorios i al de mejor comprador o sea al que da mas por la cosa i solo se ocupa del retracto, tal como se vé en el Código de Méjico.

La lejislacion antigua conocia cuatro especies de *retracto*: 1.^a el *jentilicio o de abolengo*; 2.^a el *retracto de comuneros*, que es el conocido ahora con el nombre de *retracto legal*; 3.^a el *retracto superficial* o sea *el derecho de enfiteusis*; i 4.^a el *convencional*.

El retracto jentilicio ha desaparecido ya de todos los Códigos. Nació entre las ardorosas luchas de los tiempos de la Edad Media i fué, como dice el señor Falcon, una arma esgrimida por los comunes contra la nobleza feudal, para impedir que los señores, adquiriendo tierras en los distritos municipales, se mezclaran en la administracion comunal de los Consejos. Dificultaba el movimiento libre de la propiedad i solo servia para amparar la mala fé. Por eso se le ha hecho desaparecer en todas las lejislaciones modernas.

El retracto convencional, tiene lugar cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida cumpliendo lo pactado. Está admitido en todos los Códigos i solo le condena el de Portugal. Estaba en el derecho romano i de allí proceden las doctrinas de las leyes del tít. 5.^o de la Part. 5.^a i se encuentra en los arts. 1881 a 1885 de nuestro Código. Es hijo de la libertad de contratacion. No nace como el jentilicio de un privilegio de sangre sino de la convencion humana. En manos de un usurero sin entrañas sirve para oprimir mas i mas a los deudores, i he aquí por qué lleva cierta odiosidad i debido talvez a esto lo desterró el Código de Portugal.

El retracto condicional, mas que retracto es una condicion resolutoria, unida a un contrato de compraventa. Al derecho de retractarse en este caso, se le conoce con el nombre de *redencion*.

El retracto legal es el que ántes se conocia al de comuneros i colindantes i es de dos especies: la una, en favor de los condueños de un predio o finca indivisa para adquirir la porcion que cualquiera de los condueños vende a un estraño; la otra, que es nueva en el derecho español, es en favor de los dueños de tierras colindantes a otra que se ha vendido, cuando esta tierra vendida tenga una superficie que no exceda de dos hectáreas.

Nuestro Código, como todos los Códigos modernos, excepto el español, no lo reconocen ni se ocupan de él. Solo albergan el retracto convencional.

§ 10

Del pacto comisorio

ART. 1877

Por el *pacto comisorio* se estipula espresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.

Entiéndese siempre esta estipulación en el contrato de venta; i cuando se espresa, toma el nombre de pacto comisorio, i produce los efectos que van a indicarse.

ART. 1878

Por el pacto comisorio no se priva al vendedor de la eleccion de acciones que le concede el artículo 1873.

ART. 1879

Si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir, pagando el precio, lo mas tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda.

ART. 1880

El pacto comisorio prescribe al plazo prefijado por las partes, si no pasare de cuatro años, contados desde la fecha del contrato.

Trascurridos estos cuatro años, prescribe necesariamente, sea que se haya estipulado un plazo mas largo o ninguno.

El pacto comisorio está tácitamente estipulado en el contrato de compraventa, pero cuando se espresa de una manera clara en la escritura que solemniza el contrato, toma el nombre de *pacto comisorio*. Su base es que no pagándose el precio al tiempo convenido, se resuelve el contrato de venta.

¿Qué efectos produce este pacto? Ya sabemos que el art. 1873 concede al vendedor dos acciones alternativas i que puede elejir a su agrado, cuales son: cobrar el precio debido o pedir la resolucion del contrato. El pacto comisorio no priva al comprador de la eleccion de estas acciones.

En el pacto comisorio se resuelve *ipso facto* el contrato de venta, cosa que no sucede cuando en la venta ordinaria no se ha estipulado esta resolucion, pues allí es el juez quien la declara, despues de un juicio de lato conocimiento, en que el juez aprecia las causas que alegan las partes que litigan; pero a pesar de estar estipulada la resolucion caso de no pago en la época fijada en el contrato, puede el comprador, hacer subsistir su compra, pagando el precio, a mas tardar, dentro de las veinte i cuatro horas subsiguientes a la notificacion judicial de la demanda. Prescribe al plazo fijado por las partes, siempre que no pase de cuatro años, contados desde la fecha del contrato, puesto que pasados estos cuatro años como ya se ha dicho, prescribe necesariamente, aunque se haya estipulado un plazo mas largo o ninguno.

La accion resolutoria tácita del art. 1873 prescribe en veinte años por ser personal, como ya tambien lo hemos indicado.

Nótese que el art. 1880 dice que los cuatro años se cuentan desde la fecha del contrato, siendo que ha debido ser desde que la obligacion se hace exigible.

Los cuatro años del pacto comisorio espreso se aplican tambien al tácito del art. 1873.

La resolución pronunciada a virtud del derecho que concede el art. 1873, no da derecho al vendedor contra terceros poseedores tratándose de cosas muebles, según el art. 1490, que el comprador hubiere enajenado, i si se trata de inmuebles que ya se hubiere enajenado en todo o partes o gravado con hipoteca, censo o servidumbre, se debe estar a lo que previene el art. 1491, es decir, que se deben respetar esas enajenaciones, por cuanto el vendedor solo tiene acción personal contra su comprador i este tuvo título perfecto a lo que adquirió. Mas en el pacto comisorio, en que hai cláusula a la vista i ella consta del título i está éste inscrito en el Conservador, nada de aquellos actos se respetan, porque se ha comprado o hipotecado conociéndose la condición resolutoria i por cuanto su dominio estaba sujeto al pago i no verificándolo se verificaba *ipso facto* la resolución. En este caso los terceros no pueden alegar buena fé ni que ignoraban la existencia de la condición resolutoria.

Nótese que no se trata aquí del pacto comisorio entre el acreedor i deudor prendario, el cual era prohibido por el derecho antiguo. I no se trata de él porque este párrafo se ocupa pura i exclusivamente del pacto comisorio en la compraventa. El contrato de empeño se estudia en un título separado i se debe estar a lo que allí se establezca sobre esta materia. No se puede negar que las partes contratantes pueden en el contrato de compraventa modificar como les agrade las obligaciones que nacen del contrato, por medio de cláusulas especiales i hacer las renunciaciones que les plazca, siempre que no sean contrarias a la ley o que ésta las autorice. Por eso, por ejemplo, se puede pactar que la cosa vendida no se pueda volver a vender a Pedro i prohibida la cláusula de no enajenarla a persona alguna. De aquí nacen los pactos conocidos con los nombres de retroventa, con exceso o disminucion, el de preferencia cuando el vendedor queda obligado en caso de vender lo que ha adquirido a preferir al vendedor por el tanto de lo que otro ofrezca; el de mejor comprador, que es cuando la venta queda deshecha si se presentase otro comprador que ofreciese un precio mas ventajoso i del cual nos habla la ley 40, tít. 5.º, Part. 5.ª i el art. 1886 de nuestro Código.

La venta hecha bajo pacto comisorio, se reputa verificada bajo una condición resolutoria i equivale a la que se hiciere con cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio, es decir que existe cláusula suspensiva, i en tal caso el comprador no puede constituir válidamente ningún derecho real i será nulo el que constituya aunque sea a tercero de buena fé, constando el pacto en el título de la venta.

Insistimos en esta materia porque este caso es muy distinto en efectos de aquel en que en el título no existe cláusula resolutoria porque las enajenaciones quedan sujetas al precepto del artícu-

lo 1491 i ellas son válidas. La sentencia n.º 62, páj. 50 de la *Gaceta* de 1879, dice que N. vendió un fundo a plazo a B. i se estipuló que si este vendía el fundo le pagase lo que le debía. B. vendió i no pagó i entónces N. entabló demanda reivindicatoria, fundado en que no se le habia pagado el precio i fué desechada porque en la venta de N. a B. no se estipuló prohibicion de enajenar i que la obligacion de pagar a N. el precio era personal de B. i éste no la transmitió a su sucesor.

En otro caso, el precio de la compra fué pagar varias deudas del vendedor, a cuyo pago el comprador se obligó i pagó la mayor parte de las deudas. Demandada la resolucion por no haberse hecho el pago total, se absolvió al demandado, porque no habiéndose fijado plazo para cancelar los créditos, el comprador no se habia constituido en mora. Sentencia núm. 11, páj. 7, año de 1881.

Por otro fallo se declaró que no habia lugar a la demanda resolutoria de un contrato de compraventa por falta de pago del precio, cuyo plazo habia vencido por ministerio de la lei, en virtud de la falencia del comprador, por cuanto la obligacion de pagar el precio se habia novado por la de mútuo con hipoteca, segun escritura posterior a la de venta otorgada entre las mismas partes, perdiendo en consecuencia el vendedor las acciones i privilejios de la primera obligacion. Sentencia núm. 609, páj. 402 del año 1884.

La falta de pago de precio en el contrato de compraventa, si bien constituye la accion resolutoria de todo contrato bilateral que puede reclamarse en el término de 20 años, como que solo es la causa de la accion rescisoria por ese motivo, prescribe en cuatro años a virtud de la disposicion legal que rije el pacto comisorio, segun sentencia núm. 109, páj. 83 del año de 1884.

¿Hai accion resolutoria en las particiones? La sentencia número 2043, páj. 1261, del año 1884, establece de que no i contempla el siguiente caso:

Se adjudicó un fundo a un heredero con obligacion de pagar su alcance a otro coheredero, quien con este antecedente entabló tercería de dominio en la ejecucion en que se embargó dicho fundo, aduciendo como razon de la tercería que la adjudicacion era una venta cuyo precio aun no estaba pagado por no habersele cubierto su alcance, i que en ella se sub-entendia el pacto comisorio, por lo cual debia volver a su poder la cosa vendida en la parte que a él le fiera deudora. Se desechó la tercería, porque el tercerista no presentaba título i porque prescindiéndose de la diferencia entre adjudicacion i venta, el art. 1876 del Código Civil, no da derechos contra terceros.

Véase ademas la sentencia de 21 de Junio de 1883, confirmada con considerandos especiales en 20 de Junio de 1884 i que nosotros hemos insertado en la páj. 404 de nuestra obra titulada

Jurisprudencia práctica de nuestros tribunales de justicia. Esta sentencia es muy importante para establecer que en las particiones no va la cláusula resolutoria tácita cuando no se pagan los alcances.

Otro caso: N. vendedor de una casa comprada por B. para su mujer que llamaremos C., la pagó con parte al contado i con parte a plazo. Ejecutado B. por la parte que debía se le embargó la casa. La esposa del dendor B., que hemos llamado C., entabló tercería de dominio i el vendedor N. entabló a su vez demanda ordinaria contra la sucesion de B. para que se declarase la resolucion del contrato por falta de pago del precio. A la demanda se le opuso la escepcion de que N., con conocimiento i aceptacion de B., habia cedido su crédito a un tercero, constituyéndose fiador de B. i que si bien ese tercero habia devuelto el crédito a N. por haber éste lastado el valor de la fianza, no era ménos cierto que de todo esto resultaba que N. habia perdido su carácter de vendedor, trocándolo por el de subrogado en los derechos de un simple acreedor i que, en consecuencia, no podia reclamar la resolucion de la compraventa.

La sentencia núm. 136, páj. 69 de la *Gaceta* de 1886, dice que se dió lugar a la demanda, visto lo dispuesto en los arts. 1489, 1545, 1546, 1553, 1698, 1700, 1872 i 1873 del Código Civil i porque si N. en todo caso está sujeto a las obligaciones que le impone el contrato de compraventa, no es justo que por el hecho de la cesion del crédito, que despues ha vuelto a su poder, pierda sus derechos que son correlativos de aquellos que están vijentes.

En resúmen, tenemos que se entiende por pacto comisorio aquel por el cual se estipula espresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resuelve el contrato de venta. Se dice: *por el cual se estipula espresamente*, por ser este el caso en que la estipulacion toma el nombre de *pacto comisorio*, i aunque no medie estipulacion espresa, puede siempre el vendedor resolver la venta, si el comprador no paga el precio en el tiempo debido.

En el pacto comisorio hai que esperar para el pago veinte i cuatro horas, contadas desde la notificacion de la demanda i la venta subsiste si se paga. La accion de este pacto debe hacerse valer en el plazo fijado por las partes, con tal que no pase de los cuatro años subsiguientes a la celebracion del contrato, despues de los cuales prescribe necesariamente. Tampoco impide el pacto comisorio que el vendedor, si quiere, en lugar de la resolucion del contrato, exija del comprador el pago del precio con sus accesorios por medio de la accion ejecutiva.

§ 11

Del pacto de retroventa

ART. 1881

Por el *pacto de retroventa* el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.

ART. 1882

El pacto de retroventa en sus efectos contra terceros se sujeta a lo dispuesto en los artículos 1490 i 1491.

ART. 1883

El vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus accesiones naturales.

Tendrá asimismo derecho a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador.

Será obligado al pago de las espensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o volutuarías que se hayan hecho sin su consentimiento.

ART. 1884

El derecho que nace del pacto de retroventa no puede cederse.

ART. 1885

El tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años contados desde la fecha del contrato.

Pero en todo caso tendrá derecho el comprador a que se le dé noticia anticipada, que no bajará de seis meses para los bienes raíces ni de quince días para las cosas muebles; i si la cosa fuere fructífera, i no diere frutos sino de tiempo en tiempo i a consecuencia de trabajos e inversiones preparatorias, no podrá exigirse la restitucion demandada sino despues de la próxima percepcion de frutos.

Estamos estudiando los pactos accesorios que pueden agregarse al contrato de venta i ya conocemos el *comisorio*. Ahora nos toca ocuparnos del *pacto de retroventa*, que consiste en reservarse el vendedor la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se haya estipulado, o en defecto de estipulacion lo que le haya costado la compra.

Hecha efectiva la retroventa, el vendedor tiene derecho a la restitucion de la cosa con sus accesorios naturales, i a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador. No puede el vendedor ceder a otro su acción de retroventa ni tampoco intentarla pasado cuatro años desde la fecha del contrato. El comprador tiene derecho al pago de las expensas necesarias, mas nó a las invertidas en mejoras, útiles o voluptuarias con consentimiento del vendedor. Tiene ademas derecho a que éste

le avise que va a hacer uso de su accion, con anticipacion de seis meses si la cosa es raiz, i de quince dias si es mueble; i a que le aguarde hasta la próxima percepcion de frutos, si la cosa fuere fructifera, si es que no da frutos sino de tiempo en tiempo i a consecuencia de trabajos o inversiones preparatorias.

Si siendo mueble la cosa el comprador la habia enajenado, no puede ser exigida de sus actuales poseedores; i siendo inmueble la habia enajenado o gravado con hipoteca, censo o servidumbre, tampoco hai derecho para resolver la enajenacion o el gravámen, sino cuando el pacto de retroventa constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.

Véanse ademas los arts. 1490 i 1491 de este Código, que están conformes con lo dispuesto en el art. 1882. Nace, pues, accion meramente personal.

Igualmente, del precepto del art. 1884, nace tambien un derecho personal o personalísimo. Pero este derecho se puede trasmitir.

En el Derecho español la facultad de redimir era perpetua segun unos i pasaba a los herederos, i segun otros duraba veinte años, tiempo en que prescriben las acciones personales.

El pacto de retroventa es hijo, como hemos dicho ántes, de la libertad de contratacion, es una condicion resolutoria unida al contrato de compraventa en virtud de la que, llegado el caso de la devolucion del precio, la venta se rescinde.

A la venta con una condicion de esta clase se le conoce por los jurisprudenciosos con el nombre de *venta a carta de gracia* i al derecho de retraer se le designa con el nombre de derecho de retencion. En nuestro Código al cumplimiento de este pacto por parte del vendedor se le llama *redencion* i del comprador *retroventa*.

La lei no podia estorbar el pacto de retroventa por ser un acto lícito: lo único que podia hacer era no dejar la propiedad sujeta a pactos de larga duracion, porque esto perjudica al desarrollo i progreso de la agricultura. Nuestro Código le fijó el plazo de cuatro años; el argentino en su art. 1381 declara que no puede exceder de tres años contados desde el dia del contrato; el Código español, en su art. 1508, dice que a falta de pacto espreso dura cuatro años i en caso de estipulacion no podrá exceder de diez años. El artículo 1660 del Código frances dice que la facultad de rescatar, no puede estipularse por un término que pase de cinco años i se reduce a este si se hubiere estipulado por mas tiempo. El Código de Luisiana lo estiende a diez años i el de Neuchatel a tres.

El efecto capital en el pacto de retroventa es el que produce toda condicion resolutoria unida a un contrato, que llegado el caso de la condicion, se rescinde el contrato i el vendedor readquiere o redime la cosa vendida i queda sin efecto el contrato, siempre que la accion la entable dentro de los cuatro años que la lei establece para ello; pero si se deja trascurrir este término la venta se conso-

lida i el comprador adquiere irrevocablemente el dominio de las cosas que compró.

No se debe olvidar que las prescripciones de corto tiempo corren contra toda clase de personas i que una vez que comienzan a correr no se interrumpen por causa alguna, aunque sean incapaces, aunque la incapacidad date desde que se firmó el contrato o que sobrevenga despues.

El precio de la venta debe hacerse en la misma moneda con que se satisfizo el pago o su equivalente en moneda de curso legal, al cambio en el día i lugar en que deba hacerse la entrega.

Las mejoras voluntarias puede llevárselas el comprador, siempre que puedan separarse sin que se destruya la cosa, pero si el vendedor se aviene a pagarlas, deberá el comprador dejarlas. El aumento de valor que la cosa adquiera sin que el comprador haya hecho gastos aprovechan únicamente al vendedor.

§ 12

De otros pactos accesorios al contrato de venta

ART. 1886

Si se pacta que presentándose dentro de cierto tiempo, (que no podrá pasar de un año) persona que mejore la compra se resuelva el contrato, se cumplirá lo pactado; a ménos que el comprador o la persona a quien éste hubiere enajenado la cosa, se allane a mejorar en los mismos términos la compra.

La disposicion del artículo 1882 se aplica al presente contrato.

Resuelto el contrato tendrán lugar las prestaciones mutuas, como en el caso del pacto de retroventa.

ART. 1887

Pueden agregarse al contrato de venta cualesquiera otros pactos accesorios lícitos; i se rejirán por las reglas jenerales de los contratos.

Tiene por epigrafe este párrafo *de otros pactos accesorios al contrato de venta* i dice que si se pacta que presentándose dentro de cierto tiempo, que no puede pasar de un año, otra persona que mejore la compra se resuelve el contrato, debe cumplirse lo pactado; a méros que el comprador o la persona a quien éste hubiese enajenado la cosa, se allana a mejorar en los mismos términos la cosa.

Resuelto el contrato, tienen lugar las prestaciones mútuas en la forma espuesta en la retroventa. Se aplica al pacto que nos ocupa lo dicho en los arts. 1490 i 1491 i el art. 1882, si hubiere el comprador enajenado o gravado la cosa en favor de terceros.

Pueden agregarse al contrato de venta cualesquiera otros pactos accesorios que sean lícitos; los cuales se rijen por las reglas jenerales de los contratos.

Las partes que contratan la compra i venta de una cosa pueden por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones o modificar como lo juzguen conveniente las obligaciones que nacen del contrato.

El Código frances, en su art. 1584, dice que puede la venta hacerse pura i simplemente, o bien bajo una condicion suspensiva o resolutoria. Puede tambien tener por objeto dos o muchas cosas alternativas, i en todos estos casos se regulará sus efectos por los principios jenerales de los contratos, que es lo mismo que dispone el art. 1887 de nuestro Código.

Solo es prohibido la cláusula de no enajenar la cosa vendida a alguna persona, mas no a una persona determinada.

Nacieron diversas denominaciones de la libertad de contratacion, que se han denominado *venta o satisfaccion del comprador*, que es la que se hace con la cláusula de no haber venta o de quedar deshecha la venta, si la cosa vendida no agrada al comprador, cosa que no prohíbe nuestro Código. Venta con *pacto de retroventa*, que ya hemos estudiado; *pacto de reventa*, que es cuando se estipula de poder el comprador restituir al vendedor la cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado, con ex-

ceso o disminucion; *pacto de preferencia*, que es la estipulacion de poder el vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquiera otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla, lo que tampoco prohíbe nuestro Código; *pacto de mejor comprador*, que es la estipulacion de quedar deshecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciere un precio mas ventajoso; que es la de que se trata en este párrafo. Tambien existe la venta con cláusula de poderse arrepentir el comprador i vendedor, o sea con *cláusula de arrepentimiento*, que tiene los efectos de la venta bajo pacto de retroventa si se estipula en favor del vendedor o los efectos del pacto de *reventa* si es estipulada en favor del comprador.

De la venta con *pacto comisorio* ya hemos hablado latamente de ella.

Se puede hacer venta con cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio.

La venta con *pacto de preferencia* no da derecho al vendedor para recuperar la cosa vendida, sino cuando el comprador quisiere venderla o darla en pago i no cuando la enajenase por otros contratos o constituyéndose sobre ella derechos reales.

El comprador debe hacer saber al vendedor el precio i las ventajas que se le ofrezcan por la cosa por medio de un decreto judicial. Si la vende sin avisarlo al vendedor, la venta es válida, si esto no consta del título; pero deberá indemnizar a éste todo perjuicio que le resulte.

Creemos que si la venta se hace en pública subasta se debe notificar al vendedor haciéndole saber el día del remate para que ocurra a hacer ofertas. Si no comparece se debe entender que renuncia a su derecho. Si esto no se hace, el comprador debe perjuicios al vendedor.

§ 13

De la rescision de la venta por lesion enorme

ART. 1888

El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesion
ne.

ART. 1889

El vendedor sufre lesion enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; i el comprador a su vez sufre lesion enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

ART. 1890

El comprador contra quien se pronuncia la rescision, podrá a su arbitrio consentir en ella, o completar el justo precio con deduccion de una décima parte; i el vendedor en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescision, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razon de las espensas que haya ocasionado el contrato.

ART. 1891

No habrá lugar a la accion rescisoria por lesion enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.

ART. 1892

Si se estipulare que no podrá intentarse la accion rescisoria por lesion enorme, no valdrá la estipulacion; i si por parte del vendedor se espresare la intencion de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita.

ART. 1893

Perdida la cosa en poder del comprador no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescision del contrato.

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por mas de lo que habia pagado por ella; pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deduccion de una décima parte.

ART. 1894

El vendedor no podrá pedir cosa alguna en razon de los deterioros que haya sufrido la cosa; excepto en cuanto el comprador se hubiere aprovechado de ellos.

ART. 1895

El comprador que se halle en el caso de restituir la cosa, deberá previamente purificarla de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido en ella.

ART. 1896

La accion rescisoria por lesion enorme espira en cuatro años contados desde la fecha del contrato.

Al tratar de los arts. 1808 i siguientes de este Código, dijimos que la lei dejaba a la voluntad de los contratantes la determinacion del precio en la venta, que ni aun exijia que fuera formalmente prefijado por las partes, contentándose con que espresen algun medio o indicacion que lo determine, pudiendo hasta dejarse al arbitrio de un tercero i que si éste no lo determina pueden todavía las partes, de comun acuerdo, designar otra persona que lo haga; pero que si no convienen en ella, no habia venta. Agregamos que tampoco la habia cuando el precio se dejaba al arbitrio de uno de los contratantes.

Empero, la lei no descuida las arbitrariedades i prevé de remedios para el caso de una excesiva desproporcion entre el precio i la cosa vendida.

La accion que en estos casos se concede, se llama de *lesion enorme* i tiene lugar cuando existe una gran desproporcion entre el precio i la cosa vendida, pudiendo en este caso el perjudicado pedir la rescision del contrato.

Sufre lesion enorme el vendedor, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo. La sufre el comprador, cuando el que dá excede del duplo, atendiéndose en ámbos casos al tiempo del contrato para buscar la estimacion del justo precio.

Pronunciada la rescision, queda al arbitrio del demandado en consentir en ella o completar el justo precio, con deduccion de una décima parte, si fué el vendedor el que sufrió la lesion; o bien restituir el exceso recibido sobre el justo precio aumentado en décima parte, si el perjudicado fué el comprador.

Desde la fecha de la demanda se deben intereses i frutos, segun lo que haya escojido el demandado en la anterior alternativa. Mas no puede pedir nada en razon de las espensas ocasionadas por el contrato; ni tampoco el vendedor en razon de los deterioros que haya sufrido la cosa, si no es en cuanto se haya aprovechado de ellos el comprador. Si éste la habia gravado con hipotecas u otros derechos reales debe, en caso de restitution, purificarla de tales gravámenes.

No se puede pedir la rescision por una ni otra parte, si la cosa se ha perdido en poder del comprador, ni si la ha enajenado; a no ser que la hubiese vendido por mas de lo que pagó por ella, pues entónces puede el primer vendedor reclamar este exceso hasta concurrencia del justo valor, rebajando una décima parte. Tampoco hai lugar a rescision por lesion enorme en la venta de bienes muebles, ni en las hechas por el ministerio de la justicia.

La accion rescisoria que se concede por medio de la lesion enorme, no se puede renunciar i si se hace la renuncia es nula. Esta es excepcion al art. 12 del Código Civil.

Ahora si el vendedor espresa la intencion de donar el exceso, se tiene esta cláusula por no escrita.

La demanda por lesion enorme debe intentarse dentro de cuatro años a contar desde la fecha del contrato. Esta es, pues, una prescripcion de corto tiempo i conviene no olvidar sus efectos de tal.

Nace una cuestion que es preciso recordarla i ella es cuándo hai lugar a pedir rebaja o aumento del precio en la venta de fundos rústicos? Si la venta es de un predio rústico, fuera de la accion rescisoria por lesion enorme en caso de adolecer de ella, se concede tambien accion para pedir rebaja o aumento del precio, si vendido con relacion a su cabida, aparece que la cabida real es mayor o menor que la que sirvió de base al contrato.

Si es mayor, el comprador debe aumentar el precio proporcionalmente, salvo que el precio de la cabida que sobra alcance a mas de una décima parte del precio de la cabida real, en cuyo caso tiene el comprador opcion entre el dicho aumento del precio o el desistimiento del contrato con derecho, si escoje esto último, a que se le indemnicen los perjuicios.

Si la cabida real es menor, el vendedor debe completarla i si no puede o no se le exige, sufrir la disminucion que corresponda en el precio; pero si el de la cabida que falta excede en mas de una décima parte el precio de la cabida completa, queda tambien al arbitrio del comprador o aceptar la disminucion del precio o desistir del contrato en los términos dichos.

Si el fundo no se vende con relacion a su cabida, sino como un cuerpo cierto, no hai lugar a rebaja o aumento de precio, salvo que se haya hecho la venta con señalamiento de linderos el i vendedor no entregase todo lo comprendido en ellos. En este evento

se aplica la regla dada para el caso de ser la cabida real menor que la declarada.

Estas acciones prescriben en un año, contado desde la entrega i se estienden a cualquier todo o conjunto de efectos o mercaderías.

Si las partes no declaran otra cosa, se entiende que se vende con relacion a la cabida, siempre que ésta se espresa de cualquier modo en el contrato, i es indiferente que se fije directamente un precio total o que él se deduzca de la cabida o número de medidas que se espresa i del precio de cada medida; i lo es así mismo el que se designe una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades i precios que contenga el prédio, con tal que de estos datos resulte el precio total i la cabida total. Lo mismo se aplica a la enajenacion de dos o mas prédios por una sola venta. En todos los demas casos se entiende venderse el prédio o prédios como un cuerpo cierto.

Antes de entrar a ocuparnos de la lesion enorme, hemos querido dejar en claro las acciones que pueden intentarse en estos casos i los efectos de ellas, recordando lo dicho en el art. 1831 en que se trata de esta última materia.

En el Derecho español se conocia la lesion enorme i la enormísima i de ella tratan las leyes 3.^a, tít. 1.^o, lib. 10 de la Novísima Recopilacion i 56, tít. 5.^o de la Part. 5.^a

La lesion enormísima tenia lugar en los casos en que no era procedente la lesion enorme i se prescribia en veinte años. La otra duraba solo cuatro años segun la lei 2.^a, tít. 1.^o, lib. 10 de la Novísima Recopilacion. En otros términos, habia lesion enorme cuando alguna de las partes contratantes era engañada en algo mas o ménos de la mitad del justo precio i enormísima cuando una de las partes era engañada en mucho mas o en mucho ménos del precio justo de la cosa vendida.

Nuestro Código aceptó solo la lesion enorme i entró a reglamentarla con toda claridad, dando reglas precisas en esa materia para evitar la vaguedad con que se conocia en el Derecho español. Ademas en este derecho habia lesion enorme en todos los contratos conmutativos, al paso que nuestro Código solo la acepta en la compraventa de bienes raices como lo dicen los arts. 1836 i 1888, en las adjudicaciones i aceptaciones de herencias, en la permuta i en el mútuo con interes.

El Código de Guatemala no reconoce la nulidad ni la rescision del contrato por lesion enorme o enormísima. El español no admite mas causa especial de rescision que el pacto de retroventa i ha desterrado la lesion enorme.

El Código frances admite la retroventa i la lesion enorme en el precio como se vé en los arts. 1658 i 1674; el italiano en el 1514 admite como causa del retracto, que se llama *derecho de rescate*, a la lesion.

El Código francés i el nuestro han tomado, al aceptar la lesion enorme, los precedentes de la lejislacion romana, que la admitia cuando la lesion excedia al justo precio en mas de la mitad, la que fué conocida por una constitucion de los emperadores Dioclesiano i Maximiano, i se miró como un homenaje en favor de la equidad humana. El Código francés hoi dia la acepta solo en favor del vendedor cuando ha sido lesionado en mas de las siete duodécimas partes en el precio de un inmueble, aunque se haya renunciado espresamente a ella en el contrato o se hubiere declarado que daria en venta el máximum de su valor. Para ello se tasa el inmueble segun su estado i valor, en el momento de la venta, pero esta demanda no se admite despues de haber pasado dos años, contados desde el dia de la venta. La única prueba conducente en esta clase de juicios es la tasacion de tres peritos que se obligarán a firmar un solo i comun espediente i a no dar mas que un solo parecer con mayoría de votos. Estos tasadores se nombran de oficio, salvo si los interesados se ponen de acuerdo para nombrar los tres. El beneficio de la lesion enorme no alcanza en esa lejislacion al comprador.

Nuestro Código no dice qué clase de prueba se ha de producir para justificar la lesion enorme, i esto queda a voluntad de las partes para establecer los hechos; pero es indudable que la pericial de hombres titulados o entendidos es la preferida, así como seria muy conducente la de ventas hechas de terrenos vecinos al en discusion. La tasacion pericial en las condiciones que exige la lei, es el mejor medio probatorio que se puede producir sobre esta materia.

Veámos ahora algunos fallos que ilustren esta cuestion.

Sentencia núm. 3927, páj. 1639, *Gaceta* del año 1878, dice que si dió lugar a una demanda de rescision por lesion enorme, a la cual el demandado opuso la escepcion de haber enajenado el prédio con anterioridad a la demanda, por las siguientes razones:

1.^a Porque el demandado no contradijo la aseveracion del demandante de valer mas de \$ 1,500 el prédio vendido en \$ 500 i que el demandante probó con testigos i dos peritos que realmente la propiedad valia aquella suma a la fecha de la venta;

2.^a Que cuando se entabló la demanda aun no se habia inscrito la enajenacion con que se escepcionaba el demandado, inscripcion que solo se hizo despues de dictada la sentencia de primera instancia, siendo procedente la accion resolutoria en el estado en que se hallaban las cosas cuando se dedujo la demanda.

La sentencia núm. 688, páj. 465 del año de 1879, admitió la demanda de rescision por lesion enorme de la venta de la cuota de fundo heredado por tres hermanos, otorgada por dos de ellos a or del tercero. Las cuotas se vendieron en \$ 25 i el fundo cons-

taba de cien cuadras i el demandado confesó que la cuadra valia \$ 12 a la época de la venta.

La sentencia núm. 618, páj. 415 del año 1879, declaró improcedente la accion de lesion enorme que se pedia respecto de una casa que fué materia de una transaccion, en razon a que por este vicio no puede ser atacada una transaccion.

La sentencia núm. 495, páj. 314 del año 1881, rechazó la demanda de rescision por lesion enorme de la venta de las *acciones* i *derechos* en un sitio i casa bajo deslindes determinados, porque el contrato no tuvo por materia un cuerpo cierto i determinado, sino los derechos i acciones del vepedor demandante en un inmueble que pertenecia a una sucesion no liquidada a la fecha de la venta.

La sentencia núm. 199, páj. 106 del año de 1883, establece que no es procedente la lesion enorme cuando se trata de compraventa de acciones i derechos en terrenos proindivisos, a causa de las cargas que pesan sobre la sucesion.

Igual cosa resuelve la sentencia núm. 2325, páj. 1439 del año 1884.

La sentencia núm. 1783, páj. 1254 del año 1879, resolvió que en un juicio por lesion enorme, eran inhábiles por falta de competencia para declarar sobre valuaciones de inmuebles testigos que no saben leer ni escribir, lo que nos parece mui acertado por la naturaleza de la cosa sobre que se testifica.

La sentencia núm. 1723, páj. 1074, año 1861, admitió una demanda de rescision de un contrato por lesion enorme, con el mérito de la prueba de dos testigos que avaluaban la propiedad en cierta suma, prueba corroborada con un informe pericial que la estima en mayor cantidad.

TÍTULO XXIV

De la permutacion

ART. 1897

La permutacion o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.

ART. 1898

El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento; escepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesion hereditaria, en cuyo caso, para la perfeccion del contrato ante la lei, será necesaria escritura pública.

ART. 1899

No pueden cambiarse las cosas que no pueden venderse.

Ni son hábiles para el contrato de permutacion las personas que no son hábiles para el contrato de venta.

ART. 1900

Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutacion en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, i el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

La permutacion es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro. El contrato se reputa perfecto por el mero consentimiento, salvo el caso de una de las cosas que se cambian sea algun bien raiz o derechos de sucesion hereditaria, porque en estos casos se necesita

escritura pública para que el contrato quede perfecto ante la ley civil.

Cuando una de las partes da dinero junto con la cosa que ha de cambiar, siempre se reputa permutacion si la cosa vale mas que el dinero.

Tal es, pues, la naturaleza de este contrato.

Ahora ¿por qué reglas se rige la permutacion? Por las de la compraventa.

No pueden cambiarse las cosas que no pueden venderse; ni son hábiles para celebrar este contrato las personas que no lo son para la venta. En jeneral, todas las disposiciones relativas a la compraventa se aplican a la permutacion, en lo que no se opongan a la naturaleza especial de este contrato. Cada permutante se mira como vendedor de la cosa que da i el justo precio de ella a la fecha del contrato, se considera como el precio que paga por lo que recibe en cambio.

Dice el art. 1897: *cuerpo cierto*, lo cual no tiene esplicacion, puesto que no hai razon alguna para que el jénero no se permute. Es esto un error.

En el Derecho romano la permuta era un contrato imperfecto i se le colocaba entre los innominados, resultando que si no se usaba la fórmula de la estipulacion o si una de las partes no entregaba lo que era materia de la permuta, no podian pedir la ejecucion del contrato. Si uno cumplia i el otro no, aquél solo tenia derecho para exigir la devolucion de lo que habia entregado. Este mismo derecho escluia de la permuta al dinero.

Lo que separa la venta de la permuta es solo el precio i por eso es que las reglas de aquel contrato son aplicables a este otro. La gran dificultad es saber cuándo las bases de la compraventa se toman para la permuta, siendo que ámbos contratantes son compradores i vendedores a la vez. Así, pues, ¿hai lesion enorme en los mismos casos de la compraventa? La eviccion i saneamiento de vicios redhibitorios ¿se aplican a la permuta? ¿Se satisfacen todos los perjuicios de la falta de cumplimiento por alguna de las partes? ¿Produce la permuta las mismas obligaciones de la venta?

En cuanto a la capacidad para celebrar este contrato se aplican las reglas de la venta i ya esto lo hemos esplicado al tratar del art. 1795 i por eso no tenemos para qué repetirlo otra vez.

Desde luego las reglas de la compraventa referentes al precio no tienen aplicacion en la permuta. En este contrato los trasmisores son dos i el precio de cada cosa que se permuta, puede decirse que es el valor de la contraria, a pesar de que no siempre son iguales estos valores i por eso cuando se nivelan, por medio del dinero, pudiera dudarse si el contrato formalizado es de venta o de permuta.

Si el dinero entra como accidente del contrato i en cantid

menor al valor de la cosa menor, el contrato es tenido por permuta.

Ambos contratos tienen por objeto transmitir el dominio de las cosas i por eso se exige capacidad legal para enajenar a los que celebren el contrato de permuta como en la venta, porque sus formas son iguales e iguales los efectos que producen uno i otro contrato.

Las leyes del tít. 4.º, lib. 19 del Digesto se ocupaban de la permuta. El Derecho español las aceptó en la lei 1.ª, tít. 8.º de la Part. 6.ª i han pasado a las legislaciones modernas con algunas ligeras observaciones. El Código español trata esta materia en su art. 1538, el frances en sus arts. 1702 a 1707, el holandés en el 1577 a 1580, el de Luisiana en el 2630 al 2637, el 3062 a 3067 de Méjico, el 1549 a 1555 del de Italia, el 1730 a 1736 del de Uruguai, el 1640 a 1662 de Guatemala i el 1712 del de Bolivia.

En Inglaterra no pueden cambiarse los bienes inmuebles, si no son de la misma naturaleza, debiéndose redactar un acta con doble sello, en la cual se emplee precisamente la palabra cambio.

El Derecho francés establece que cuando la permuta verse sobre bienes raíces, debe hacerse constar en escritura pública que se inscribirá en el registro de la propiedad.

El señor Bello siguió en esta materia a la legislación francesa i por eso las reglas para este contrato son enteramente análogas.

La convencion por la cual las partes se prometiesen el uso de una cosa por el uso de otra, o bien servicios por otros servicios, no constituyen por cierto un cambio, porque para la permutacion se requiere la trasmision de la propiedad de un cuerpo cierto. Las cosas futuras i las inciertas pueden ser materia de este contrato. Se puede trocar dinero por dinero; pero si una sola de las cosas es dinero, habrá una venta o una cesion, segun que la otra tenga valor por sí.

No pueden permutarse las cosas que no pueden venderse. Esto lo prevenian las leyes 2.ª, tít. 6.º de la Part. 5.ª i 6.ª, tít. 10, libro 3.º del Fuero Real.

La sentencia núm. 3916, página 1632 de la *Gaceta* del año 1878, resolvió que era inadmisibile la prueba testimonial para probar la permuta de hijuelas de terrenos entre los coasignatarios de la herencia hijuelada, porque debió consignarse por escritura pública conforme al art. 1898 del Código Civil.

La sentencia núm. 285, página 192 del año 1884, dice que dos personas permutaron una sementera con deslindes en predio determinado por una cantidad fija de fanegas de trigo que dió la otra. Este contrato se hizo en documento privado i poco despues falleció el que habia recibido el trigo. Los herederos del muerto no quisieron entregar la sementera alegando que el fundo en que se encontraba era de la mujer i que no habia habido tradicion, ocándose el art. 1703 del Código Civil para el efecto de estimar fecha en el contrato privado. El fallo resolvió que estando las

partes de acuerdo en la verdad del contrato de permuta i que el marido, como dueño de la sementera, pudo lejitimamente venderla, se dió lugar a la demanda, conforme al art. 1898 del Código Civil.

TÍTULO XXV

De la cesion de derechos

§ 1

De los créditos personales

ART. 1901

La cesion de un crédito personal, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente i el cesionario sino en virtud de la entrega del título.

ART. 1902

La cesion no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, miéntras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste.

ART. 1903

La notificacion debe hacerse con exhibicion del título, que llevará anotado el traspaso del derecho con la designacion del cesionario i bajo la firma del cedente.

ART. 1904

La aceptacion consistirá en un hecho que la suponga, como la litiscontestacion con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc.

ART. 1905

No interviniendo la notificacion o aceptacion sobredichas, podrá el deudor pagar al cedente, o embargarse el crédito por acreedores del cedente; i en jeneral, se considerará existir el crédito en manos del cedente respecto del deudor i terceros.

ART. 1906

La cesion de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las escepciones personales del cedente.

ART. 1907

El que cede un crédito a título oneroso, se hace responsable de su existencia al tiempo de la cesion, esto es, de que verdaderamente le pertenecia en ese tiempo; pero no se hace responsable de la solvencia del deudor, si no compromete espresamente a ello; ni en tal caso se en-

tenderá que se hace responsable de la solvencia futura, sino solo de la presente, salvo que se comprenda espresamente la primera; ni se estenderá la responsabilidad sino hasta concurrencia del precio o emolumento que hubiere reportado de la cesion, a ménos que espresamente se haya estipulado otra cosa.

ART. 1908

Las disposiciones de este título no se aplicarán a las letras de cambio, pagarés a la órden, acciones al portador i otras especies de trasmision que se rijen por el Código de Comercio o por leyes especiales.

Atendiendo a la naturaleza dominante de los contratos, los hemos dividido en onerosos i gratuitos i que muchos de los que hemos colocado en alguna de estas divisiones, se pueden encontrar con los caractéres propios en las de la otra, como sucede, por ejemplo, en la cesion de derechos, que dejenera a menudo de contrato gratuito en oneroso. Se asemeja por esto a la promesa i por eso es gratuito si procede de la intencion de donar, o bien oneroso, si se celebra en cambio de otra cosa, como precio de una venta, por ejemplo, i como tiene mucho de parecido a este contrato nuestro Código lo ha colocado en seguida de ese contrato.

La cesion puede ser de derechos personales, de herencia o de derechos litijiosos.

Por el contrato de cesion, una persona traspasa a otra derechos, créditos o acciones que posee contra un tercero, pudiendo ser este traspaso de una manera graciosa o de una manera onerosa, sin embargo el contrato, como lo hemos dicho, no es ni una donacion ni una venta, por mas estrecha relacion que se note con ella i aunque a veces se le confunda, ni tampoco es mandato, aunque pueda participar de la naturaleza de estos tres contratos. Puede recaer sobre toda clase de derechos, así ciertos como dudosos, así presentes como futuros, con tal que sean lícitos i la lei no se oponga a ello, i que puedan ser ejercitados por un tercero, sin que el cedente responda de la solvencia de los deudores, salvo que

sobre este particular se celebre pacto expreso, pero se responde de la legitimidad de los créditos. Las obligaciones no pueden venderse porque son pasivas, lo que se vende es el derecho correlativo de la obligación, que es lo activo.

El que vende o traspasa solo responde de aquello que traspasa o vende i con la cesion o venta se entienden traspasadas todas las garantías personales, reales o hipotecarias que aseguraban lo cedido.

Cuando se cede a título oneroso créditos que sabe el cedente que no existen o que son de todo punto incobrables, se obra de mala fé i se responde de la cesion i de los perjuicios que sufra el cesionario. Del mismo modo el que vende por un precio alzado una totalidad de créditos o derechos, rentas o productos, responde de la legitimidad del conjunto, pero a ménos que no exista pacto expreso sobre ello, no responde el cedente ni de la legitimidad ni de la solvencia de cada uno de los créditos. Si recae sobre una herencia i si nada mas se traspasa, el cedente solo responde de la calidad de heredero en la sucesion cuyos derechos cede.

La doctrina referente a la cesion tiene sus precedentes en la legislacion romana i en la lei 34, tít. 5.º de la Part. 5.ª, de donde ha pasado a los Códigos modernos. Se ocupan de ella el Código frances en sus arts. 1690 a 1701, el Código español en los arts. 1526 i siguientes, el de Holanda en el 1570 a 1576, el de Italia en el 1538 a 1548, el de Guatemala en el 1632 a 1643, el de Uruguai en el 1718 a 1729 i el argentino en los 1434 i siguientes.

En este párrafo vamos a tratar pura i esclusivamente de la cesion de derechos o créditos personales.

Lo que perfecciona la cesion de un crédito personal, es la entrega del título que hace el cedente al cesionario. Lo que le da efecto contra el deudor o contra terceros, es la notificacion hecha por el cesionario al deudor o la aceptacion de éste.

La notificacion debe hacerse con la exhibicion del título, anotado en él el traspaso bajo la firma del cedente i con designacion del cesionario. La aceptacion ha de consistir en un hecho que la suponga, como la litiscontestacion con el cesionario, un principio de pago al mismo, etc., etc.

Mientras no tenga lugar la notificacion o aceptacion sobre dichas, el deudor puede pagar al cedente, los acreedores de éste embargar el crédito, i en jeneral, se considera como si no hubiese habido tal cesion, respecto del deudor i de terceros.

Repetimos otra vez que en la cesion de un crédito se comprenden sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no las escepciones personales del cedente.

Si la cesion es a título oneroso, el cedente es responsable de la existencia del crédito en el momento de efectuarse dicha cesion, lo es, de que verdaderamente le pertenece en ese tiempo; pero

no lo es de la solvencia del deudor, si espresamente no se compromete a ello; i aun en este caso no se entiende que se hace responsable de la solvencia futura sino de la presente, ni se estiende su responsabilidad mas allá del precio o emolumento que reportó de la cesion, a ménos tambien de estipularse espresamente otra cosa en ámbos supuestos. En la cesion a título gratuito de nada se responde, a no ser que el cedente cause perjuicio al cesionario por estar al tiempo de la cesion insolvente el deudor i lo salva el acreedor. En este caso por haber estado de mala fé, responde del perjuicio que cause con la cesion en estas condiciones.

Las letras de cambio, pagarées a la órden, acciones al portador i otras especies de trasmision que se usan en el comercio, se rijen por leyes especiales o por el Código de Comercio.

Es fuera de duda que los que pueden comprar i vender, pueden adquirir i enajenar créditos por título oneroso, no habiendo lei que espresamente lo prohiba.

Si el crédito se cede gratuitamente ¿por qué reglas se rige este caso? Es indudable que por las del contrato de donacion, en lo que no estén modificadas por este título.

Ahora bien, si el derecho a un crédito se cede por un precio en dinero o por remate o se da en pago, o bien se adjudica en virtud de ejecucion de una sentencia, la cesion será juzgada por las disposiciones del contrato de compraventa, que no estén modificadas en este título como ya lo hemos dicho.

Si la cesion se hace por otra cosa con valor en sí o por otro derecho en un crédito, la cesion será juzgada por las reglas del contrato de permuta en todo aquello que no estén tambien modificadas por este título.

Tócanos ahora estudiar una cuestion que no deja de tener importancia, despues de conocer ya los antecedentes que dejamos estudiados. Ella es *¿cómo se rijen los pagarées a la órden; valor del endoso en blanco?*

Libranza es un mandato escrito con arreglo a las formas de la lei, que una persona dirige a otra, encargándole el pago de cierta cantidad de dinero, a la órden de una determinada persona.

Llámase *librancista* el que manda hacer el pago; *librado* aquel a quien se dirige el mandato i *tomador* el que debe recibir la cantidad librada.

Vale o pagaré es un escrito por el cual la persona que lo firma se confiesa deudora a otra de cierta cantidad de dinero i se obliga a pagarlo a su órden, dentro de un determinado plazo.

Cuando el pago debe hacerse en distinto lugar del de la residencia del deudor, el pagaré toma la denominacion de *pagaré a domicilio*.

La trasmision de las libranzas i pagarées civiles a la órden, se debe hacer en la misma forma en que se verifica la de los efecto

de comercio negociables por la vía del endoso, quedando en todo lo demas sujetos a las reglas que establece el Código Civil para la *cesion de derechos*.

La negociacion de libranzas o pagarées a la órden, endosados en blanco por el propietario anterior, no constituye responsable del pago al portador que los negocia sin agregar su firma, salvo el caso de convencion en contrario.

Los vales o pagarées que no tengan plazo, son exigibles diez dias despues de su fecha, segun el precepto del art. 2200 del Código Civil porque, en este caso, se sigue la regla jeneral establecida para el mútuo o préstamo de consuno.

Como la transmision de las anteriores obligaciones, se deja a las reglas del Código Civil, veámos, pues, lo que existe a este respecto.

La cesion de un crédito comprende sus fianzas, privilejios e hipotecas, pero no traspasa las escepciones personales del cedente.

El que cede un crédito a título honroso, se hace responsable de su existencia al tiempo de la cesion, esto es, de que verdaderamente le pertenecia en esa época; pero no se hace responsable de la solvencia del deudor, sino se compromete espresamente a ello; ni en tal caso se entenderá que se hace responsable de la solvencia futura, sino solo de la presente, salvo que se comprenda espresamente la primera; ni se estenderá la responsabilidad sino hasta la concurrencia del precio o emolumento que hubiere reportado de la cesion, a ménos que espresamente se haya estipulado otra cosa. Mas, estas disposiciones no se aplican a las letras de cambio, pagarées a la órden, acciones al portador u otras especies de transmision que se rijen por el Código de Comercio o por leyes especiales.

Segun el art. 768 del Código de Comercio, los pagarées civiles a la órden se rijen para su transmision por las reglas de la de los efectos de comercio negociables por la vía del endoso, estando sujetos en lo demas a las contenidas en el Código Civil en el título de la cesion de derechos.

Ahora bien, prévios estos antecedentes, supongamos un caso para aplicar estas disposiciones.

Pedro es dueño de un pagaré i se lo entrega a Juan dándole su firma en blanco al dorso de él, Juan llena ese blanco escribiendo por ejemplo lo siguiente:

«Páguese por mí a... el valor de este documento por igual valor recibido a mi entera satisfaccion, constituyéndome responsable de esta deuda, caso que no la pague el deudor, etc., etc.»

¿Qué valor tiene este endoso i cuál es la responsabilidad que le afecta a Pedro por haber entregado ese documento con su firma en blanco al que lo endosó?

Del mismo modo ¿cuál seria la responsabilidad del endosante, si el que lo recibe con firma en blanco, agregase la frase: *constituyédome co-deudor solidario*?

El Código de Comercio rije solo la forma esterna del endoso. El Código Civil establece las reglas en lo relativo a la responsabilidad del endosante i endosatario.

El art. 661 del Código de Comercio dice que el endoso en blanco solo autoriza al portador lejítimo para llenarlo en la forma que dispone el art. 658 de ese mismo Código i que las cláusulas adicionales que tiendan a agravar en cualquier sentido los efectos del endoso regular, se deben tener por no puestas.

De todo esto resulta que si en un pagaré o libranza dado con firma en blanco, se escribe por el que lo adquiere otra cosa que lo que establece el art. 658 del Código de Comercio, no tiene valor alguno todo lo que se estipule allí, en razon a que el endosante no se obligó a ello i al entregar el documento con firma en blanco no ha autorizado para que se agregue mas de lo que es usual para el cobro de esa obligacion.

El endoso debe contener, dice la disposicion citada, el nombre i apellido de la persona a quien se trasmite la letra; si el valor se recibe en dinero efectivo, o en mercaderías o en cuenta; el nombre o apellido de la persona de quien se recibe el valor, o en cuenta de quien se carga, sino fuere la misma a quien se traspasa la letra; la fecha en que se hace i por último, la firma del endosante o de la persona lejítimamente autorizada que suscribe, espresando en la antefirma el nombre de aquél i la calidad en que éste lo verifica.

Ahora, si el que recibe un documento con firma en blanco i lo llena a su agrado i sostiene que así le fué entregado, reconociendo su firma el endosante, resulta que le toca a este justificar esta afirmacion i que si no lo prueba le afecta lo que se ha escrito encima de la firma, porque al que niega un hecho le toca la prueba, segun el precepto del artículo 1698 del Código Civil.

Hé aquí entónces cuán peligroso es lanzar obligaciones con firma en blanco, ya que si se niega este hecho i se reconoce la firma de la transferencia, la prueba es casi imposible en este caso i el endoso obliga a todo lo que en él se ha establecido una vez que se reconoce la firma, ya que no es posible dividir esa confesion para aceptarla en parte i rechazarla en lo que perjudique.

El endoso regular i ordinario, no obliga a otra cosa sino a lo que claramente estatuye el artículo 1907 del Código Civil, es decir, que el endosatario solo se hace responsable de la existencia del crédito i no de la solvencia actual o futura del deudor, salvo que espresamente quiera obligarse a ésto u otra cosa para la seguridad del cesionario.

De las teorías que dejamos espuestas puede nacer otra cuestion que no carece de importancia.

Cedido un crédito, negociable por la vía del endoso, puede el deudor de él oponerle al cesionario las escepciones que tenga con-

tra el cedente, o mas claro, puede en el juicio en que se ventila ese cobro reconvenir al cedente porque le adeuda mayor cantidad?

Desde luego, una vez cedido un crédito negociable por la vía del endoso, litiga el que lo ha adquirido en persecucion del pago i no figura el cedente. No es, entónces, parte en el juicio i en tal caso no se le puede poner posiciones porque ellas son procedentes solo entre los que litigan; i citado como testigo, su dicho no perjudica al cesionario.

A este respecto agregaríamos algo mas todavía que viene en apoyo de nuestras teorías.

Si el crédito que se cede sale de manos del cedente por completo, ya sea porque el traspaso lo autorice la lei o se llenen las formalidades esternas que se exigen en estos casos, ¿qué tendria que ver el cedente en el juicio i cómo podria el deudor oponer excepciones contra el que no es parte? La segunda sala de la Corte de Apelaciones ha dictado un fallo conforme a lo que aquí sostenemos.

Al efecto, puede consultarse la sentencia núm. 1326, a f. 822 de la *Gaceta de los Tribunales* del año de 1887, bajo el epígrafe: «Benito Carbonell con Abelardo Vasquez,» sobre cobro de pesos.

En cuanto a lo relativo a endosos en blanco, puede tambien consultarse la sentencia núm. 2980, a f. 2003 de la *Gaceta de los Tribunales*, correspondiente al año de 1884, bajo el epígrafe: «Don Daniel Tobar con don Adolfo Formas,» sobre cobro de pesos.

No puede cederse el derecho que nace del pacto de retroventa, dice el art. 1884 por ser personalísimo; pero se puede transmitir.

Los créditos reales se transfieren por la inscripcion en el Conservador.

La notificacion de una cesion se debe hacer saber al deudor por medio de una notificacion encargada a un Receptor, o bien comparciendo el deudor al acto de la cesion ante el notario que otorga la escritura, esponiendo que acepta la cesion, suscribiendo al efecto la escritura.

Si el deudor no quiere notificarse, entónces habrá que ocurrir al juez para que la ordene por medio de un decreto i cometa la diligencia a un Receptor.

Cuando se cede un crédito del cual no hai título que entregar o ceder al cesionario ¿qué se hará? El Código ha guardado silencio al respecto; pero de ordinario se acostumbra formar una cuenta contra el deudor i ella se endosa por igual valor recibido para que la cobre el endosatario. El endoso por valor recibido transfiere dominio; por valor en cuenta, significa solo una mera comision de cobranza.

Concluiremos esta materia con la cita de dos sentencias que no está de mas conocer. La primera es la núm. 1197 del año 1888, que establece el caso en que se cedió el derecho de asistir a cierto

número de funciones teatrales, las que no alcanzaron a darse por haber quebrado el empresario. Se entabló demanda por el cesionario contra el cedente para que le pagase o le devolviese el importe de las funciones que faltaron. La demanda se desechó en virtud de lo dispuesto en el art. 1907 del Código Civil, es decir, porque el que cedió esas funciones no se hizo responsable de la solvencia del empresario.

La núm. 451, páj. 265 del año 1886, establece que tratándose de la trasmision de un pagaré civil a la orden, se considera, que, según los arts. 1703 del Código Civil i 655 i 768 del Código de Comercio, el modo de transferir una libranza o un pagaré a la orden, es solo el endoso, sin necesidad de notificación previa al deudor.

§ 2

Del derecho de herencia

ART. 1909

El que cede a título oneroso un derecho de herencia o legado sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o de legatario.

ART. 1910

Si el heredero se hubiere aprovechado de los frutos o percibido créditos o vendido efectos hereditarios, será obligado a reembolsar su valor al cesionario.

El cesionario por su parte será obligado a indemnizar al cedente de los costos necesarios o prudenciales que haya hecho el cedente en razon de la herencia.

Cediéndose una cuota hereditaria se entenderá cederse al mismo tiempo las cuotas hereditarias que por el derecho de acrecer sobrevengan a ella, salvo que se haya estipulado otra cosa.

Se aplicarán las mismas reglas al legatario.

Resumiendo lo dicho en estos dos artículos, tenemos que en la cesion a título oneroso de un derecho de herencia o legado sin especificar los efectos de que se compone ¿de qué responde el cedente? Solo de su calidad de heredero o legatario. Si, siendo heredero se aprovecha de los frutos o percibe créditos o vende efectos hereditarios, debe reembolsar su valor al cesionario. Este, por su parte, es obligado a reembolsar al cedente los costos necesarios prudenciales que haga en razon de la herencia. Si lo cedido es una cuota hereditaria, se entienden cedidas las de igual clase que por el derecho de acrecer sobrevengan a ella, salvo que se estipule otra cosa, bien entendido que lo dicho del heredero se aplica al legatario.

Conviene recordar que no puede haber cesion de derechos entre aquellas personas que no pueden celebrar entre sí el contrato de compra i venta.

Creemos, además, que sobre esta materia tienen aplicacion las siguientes disposiciones legales: la del art. 1798 de este Código que dispone que al empleado público se le prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se venden por su ministerio; así como a los jueces, abogados, procuradores o escribanos los bienes en cuyo litijio han intervenido i que se vendan a consecuencia del litijio, aunque la venta se haga en pública subasta; la del art. 154 de la lei orgánica de tribunales, que establece la prohibicion para todo juez de comprar o adquirir, a cualquier título, para sí, para su mujer o para sus hijos las cosas o derechos que se litigen en los juicios de que él conozca, estendiéndose esta prohibicion a las cosas o derechos que han dejado de ser litijiosos, mientras no hayan trascurrido cinco años desde el dia en que dejaron de serlo; pero no comprende las adquisiciones hechas a título de sucesion por causa de muerte, si el adquirente tuviese respecto del difunto la calidad de heredero abintestato, pues todo acto en contravencion a este artículo lleva consigo el vicio de nulidad, sin perjuicio de las penas a que, conforme al Código Penal, haya lugar; el artículo 22 del Código de Minería dice que se prohíbe adquirir minas o alguna cuota o interes en ella a los majistrados de los tribunales superiores i jueces letrados a quienes está cometida la administra-

cion de justicia en materia de minería dentro de su territorio jurisdiccional.

La cesion de derechos en los casos a que se refieren las disposiciones citadas, es indudable que quedan prohibidas a las personas nombradas i a los oficiales del ministerio público, defensores públicos, relatores, secretarios i receptores, conforme a los arts. 284, 311, 329, 348 i 360 de la citada lei de Tribunales de 15 de Octubre de 1875. ¿Pueden ser cedidos con anticipacion los derechos sobre cosas futuras, como ser frutos naturales o civiles de un inmueble? Es evidente que sí; lo que la lei prohíbe es ceder las herencias futuras; es decir, las que no se han deferido por estar vivo el causa haliente de quien se espera recibir las. ¿Qué se entiende por frutos civiles de un inmueble? Lo serian los derechos de un arrendatario sobre la cosa arrendada, las pensiones o cánones por vencerse.

Tampoco se puede ceder el derecho a alimentos futuros, ni el derecho adquirido por el pacto de preferencia en la compraventa. Pero se pueden ceder el derecho para cobrar pensiones alimenticias no pagadas i que ya están devengadas.

El Código frances, dice en sus arts. 1696 i 1697, que el que vende una herencia sin especificar en detalles los objetos, no está obligado mas que a garantizar su cualidad de heredero, que es lo mismo que disponia la lei 34, tít. 5.º de la Part. 5.ª Ahora, si el vendedor se hubiera aprovechado ya de los frutos de algun prédio, o recibido el importe de algun crédito perteneciente a esa heredad o vendido algunos efectos de la herencia, está obligado a reembolsar al comprador, si no los ha reservado espresamente al tiempo de la venta.

Debe el comprador, por su parte, reembolsar al vendedor lo que éste haya pagado por las deudas i cargos de la herencia i darle cuenta de todo por lo que era acreedor, sino hubiera estipulado nada en contrario. Nuestro Código siguió a la letra lo que establecia el frances, así como lo hizo el de Bolivia en su art. 1708.

Es fuera de duda que en todos los casos en que la lei prohíbe vender a los tutores, curadores o administradores, albaceas i mandatarios, los bienes de sus representados, sin llenar préviamente los requisitos especiales para la validez de estos actos, les es tambien prohibido hacer cesiones, en razon a que los que no pueden vender no pueden ceder.

Ahora, si el que cede un crédito o un derecho, cobra i percibe algo despues de la cesion o cede lo mismo a otro con posterioridad i recibe de éste dinero i no devuelve lo percibido por estos medios ilegales, es claro que comete estafa i que se le puede castigar criminalmente, si el perjudicado entabla la correspondiente accion ante la justicia criminal.

§ 3

De los derechos litijiosos

ART. 1911

Se cede un derecho litijioso cuando el objeto directo de la cesion es el evento incierto de la lítás, del que no se hace responsable el cedente.

Se entiende litijioso un derecho, para los efectos de los siguientes artículos, desde que se notifica judicialmente la demanda.

ART. 1912

Es indiferente que la cesion haya sido a título de venta o de permutacion, i que sea el cedente o el cesionario el que persigue el derecho.

ART. 1913

El deudor no será obligado a pagar al cesionario sino el valor de lo que éste haya dado por el derecho cedido, con los intereses desde la fecha en que se haya notificado la cesion al deudor.

Se exceptúan de la disposicion de este artículo las cesiones enteramente gratuitas; las que se hagan por el esterio de la justicia; i las que van comprendidas en

la enajenacion de una cosa de que el derecho litijioso forma una parte o accesion.

Esceptúanse asimismo las cesiones hechas,

1.º A un coheredero o copropietario por un coheredero o copropietario, de un derecho que es comun a los dos;

2.º A un acreedor en pago de lo que le debe el cedente;

3.º Al que goza de un inmueble como poseedor de buena fe, usufructuario o arrendatario, cuando el derecho cedido es necesario para el goce tranquilo i seguro del inmueble.

ART. 1914

El deudor no puede oponer al cesionario el beneficio que por el artículo precedente se le concede, despues de trascurridos nueve dias desde la notificacion del decreto en que se manda ejecutar la sentencia.

Para los efectos de este párrafo, se dice que es *litijioso un derecho*, desde que se notifica judicialmente la demanda i se entiende por *cesion de derecho litijioso* cuando el objeto directo de la cesion es el evento incierto de la litis, del cual no se hace responsable el cedente. Lo que el lejislador ha querido en esta materia es entrabar i dar reglas precisas para la venta de derechos litijiosos, porque los compradores son por lo jeneral personas que se ocupan de la compra de pleitos, haciendo de esto una profesion i un lucro por medios no mui legales.

La cesion de estos derechos puede hacerse a título oneroso i a título gratuito.

Si se hace la cesion a título oneroso, ya sea que se denomine venta o permuta i que el derecho lo persiga el cedente o el cesionario, el deudor no es obligado a pagar al cesionario sino el valor que haya costado a éste la adquisicion del derecho cedido, con lo

intereses desde la fecha de la notificación que se le hizo de la cesión. Pero el deudor para que pueda aprovechar de este beneficio, es necesario que lo ejercite, es decir que lo pida o lo oponga ántes de nueve días de la notificación en que se manda ejecutar la sentencia, o más claro, dentro de los nueve días siguientes de aquel en que se le notifica el cúmplase de la sentencia de término.

En las cesiones enteramente gratuitas no existe este beneficio.

Tampoco lo hai: 1.º en las cesiones que se hagan por el ministerio de la justicia; 2.º en las que van comprendidas en la enajenación de una cosa de la cual el derecho litijioso es parte o accesión; 3.º la que hace un coheredero o copropietario a otro coheredero o copropietario de un derecho comun a ámbos; 4.º la hecha a un acreedor en pago de lo que le debe el cedente; i 5.º la que se hace al que goza de un inmueble como poseedor de buena fé, usufructuario o arrendatario, cuando el derecho cedido es necesario para el goce tranquilo i seguro del inmueble.

En todos estos casos no puede el deudor oponer el beneficio sobre dicho.

El art. 1700 del Código frances, dice que se reputa que la cosa es litijiosa desde el momento en que existe una cuestion judicial sobre el fondo del derecho. Segun esta legislación, aquel a cuyo favor se ha cedido un crédito litijioso puede hacerse pagar por el cesionario, reembolsándole el precio real de la cesion con los gastos i costas líquidas i con los intereses contados desde el dia en que el cesionario ha dado el precio de la cesion que se le hizo; pero los efectos de esta disposicion cesan: 1.º en el caso en que la cesion se ha hecho a un coheredero o copropietario del derecho cedido; 2.º cuando se ha hecho a un acreedor en pago o parte de pago de lo que se le debe; i 3.º cuando se ha hecho al poseedor de la herencia sujeto al derecho litijioso.

¿Qué escepciones, en jeneral, puede oponer el deudor al cesionario cuando le cobre el crédito que debe?

Es indudable que el deudor puede oponer al cesionario todas las escepciones que podia hacer valer contra el cedente, aunque no haya hecho reserva alguna al ser notificado de la cesion, o aunque la hubiere acéptado pura i simplemente, con solo la escepcion de la compensacion, ¿Por qué despues de la notificación de la cesion, si el deudor no dice nada i acepta la cesion, no puede oponer la de compensacion i si todas las otras que tenga? Esta doctrina viene del art. 1295 del Código frances, que dice: el deudor que ha aceptado pura i simplemente la cesion que un acreedor ha hecho de sus derechos a un tercero, no puede oponer al cesionario la compensacion que hubiese podido, ántes de la aceptación, oponer al cedente.

Despues de la aceptación ya no puede oponer la compensacion, cesar de que en tésis jeneral es cierto que el deudor puede

oponer al cesionario todas las excepciones que podría oponer al cedente, sin embargo, fuera de la compensación, hai otras de que podría valerse contra el cedente.

Los fiadores tambien pueden oponer al cesionario las mismas excepciones que podrían oponer al cedente, porque la cesion no empeora sus derechos ni entorpece el ejercicio de ellos.

TÍTULO XXVI

Del contrato de arrendamiento

ART. 1915

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, i la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Nuestro Código comienza por definir lo que es el contrato de arrendamiento, cosa que no hacen otros Códigos, como ser el español, el cual solo indica las dos especies fundamentales de arriendos; los que pueden ser de *cosas*, o de *obras* o *servicios*. El arrendamiento de *cosas*, dice, que es cuando una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado i precio cierto. En el arrendamiento de *obras* o *servicios*, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto. Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

El Código ha seguido a la letra en esta materia al Código frances. Este Código, dice en el art. 1708, que hai dos clases de contratos de arrendamiento; el de las cosas i el de la obra. El primero es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante un cierto tiempo i por un precio cierto que ésta se obliga a pagarle. El arrendamiento de obra es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ha

una cosa por otra, mediante un precio convenido entre ellas. Como se vé no define este Código lo que es en jeneral el arrendamiento, i luego agrega que estas dos clases de arrendamientos se subdividen ademas en muchas clases particulares.

Se llama *alquiler* el de casas i muebles;—*arrendamiento*, el de las haciendas rurales;—*salario*, el del trabajo o servicio; *arrendamiento de ganado*, el de los animales cuyo provecho se divide entre el propietario i aquel a quien se le confia;—los *jornales, destajos o ajustes alzados*, son tambien arrendamientos para la ejecucion de una obra mediante un precio determinado, cuando se suministra el material por la persona que hace la obra, sujetándose estas tres últimas clases a reglas particulares.

El Código argentino llama al contrato de arrendamiento *locacion*, i dice que la hai cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; i la obra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. El que paga el precio, se llama *locatario* o *inquilino*, i el que lo recibe *locador* o *arrendador*. El precio se llama tambien *arrendamiento* o *alquiler*.

Nuestro Código divide esta materia en arrendamiento de cosas; en arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios; en arrendamiento de predios rústicos; en arrendamiento de criados domésticos; en contratos para la confeccion de una obra material; en arrendamiento de servicios inmateriales, i en arrendamiento de trasporte, i da las reglas para cada uno de estos convenios.

Trataremos cada una de estas materias por separado, principian-do por el arrendamiento de cosas.

§ 1

Del arrendamiento de cosas

ART. 1916

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la lei prohíbe arrendar, i los derechos estrictamente personales, como los de habitacion i

Puede arrendarse aun la cosa ajena, i el arrendatario de buena fe tendrá accion de saneamiento contra el arrendador, en caso de eviccion.

ART. 1917

El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; i en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llámase *renta* cuando se paga periódicamente.

ART. 1918

El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

ART. 1919

En el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama *arrendador*, i la parte que da el precio *arrendatario*.

ART. 1920

La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradicion reconocidas por la lei.

ART. 1921

Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada; si intervienen arras, se seguirán bajo este respecto las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

ART. 1922

Si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas, el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido; si se ha entregado a los dos, la entrega posterior no valdrá; si a ninguno, el título anterior prevalecerá.

ART. 1923

Los arrendatarios de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a reglamentos particulares, i en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente título.

Principiaremos esta materia por conocer el objeto i precio del arrendamiento de cosas, nombre con que se designa a los contratantes, cómo se perfecciona, en qué cosas se identifica con el de venta i las reglas porque se rige el arrendamiento de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, materias propias ; este primer párrafo.

Pueden ser objeto del arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse, escepto aquellas que la lei prohíbe arrendar i los derechos estrictamente personales como los de uso i habitacion. Agregaremos que aun siendo ajena la cosa, puede ser objeto de este contrato; pero en caso de eviccion, tiene el arrendatario accion de saneamiento contra el arrendador.

En el arrendamiento de cosas, *arrendador*, se llama a la parte que da el goce de ellas, i *arrendatario* la que da el precio.

El precio se determina del mismo modo que en el contrato de venta i puede consistir en dinero o en una cantidad determinada o en una cuota de los frutos naturales de cada cosecha que se haga en la cosa arrendada: cuando se paga periódicamente se llama renta.

Al arrendador o arrendatario, se llamaba en Derecho romano *arrendatario*, i *locador* al arrendador. Al precio del arrendamiento se llama vulgarmente *arriendo* o *cánon* i el de *alquiler* cuando se trata de *habitaciones*.

Este contrato se perfecciona por el solo consentimiento de las partes i aunque la lei no lo dice espresamente, se colije del tenor del art. 1921 i 1802 por los cuales se interpreta la voluntad de las partes, en cuyo caso se les puede llamar contratos condicionales, salvo que estipulen que el contrato de arriendo no se reputa perfecto miéntras no se firme escritura i tanto en este caso como en el de intervenir arras, i en el de arrendarse separadamente una misma cosa a varias personas, se aplican las reglas dadas para los casos análogos en el contrato de venta.

La entrega de la cosa se puede hacer bajo cualquiera de las formas de tradicion reconocidas por la lei. Véanse los arts. 690 al 693 del Código i art. 58 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Lo único que tenemos que advertir sobre el arrendamiento de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, es que no están sujetos a las disposiciones legales que se espresan en este título, sino solo en el caso que los reglamentos particulares porque se rijen nada establezcan sobre arrendamiento, o si lo hacen, dejen vacíos que llenar, pues en estos casos rijen las reglas del Código. Véanse los arts. 551 i 552.

En el arrendamiento de cosas se puede jeneralmente arrendar cualquiera clase de bienes muebles o inmuebles. Solo se esceptúan las cosas que se consumen, como ser metálico, trigo, etc., porque no puede haber absoluta identidad en el reintegro. El que adquiere aquellos objetos con la obligacion de restituirlos en una época dada i con un beneficio convenido, realiza una especie de compra-venta, en la cual la cantidad recibida constituye la materia i el beneficio estipulado: el precio.

Dice el art. 1916 que son susceptibles de arrendamiento to

las cosas corporales o incorporales que puedan usarse sin consumirse i ya hemos dicho en el art. 565 que los bienes son corporales o incorporales.

La palabra *bienes* comprende a todo lo que sirve para el uso, comodidad i utilidad del hombre i que puede ser objeto de un derecho.

La division de los bienes en muebles e inmuebles presenta alguna utilidad. La tradicion de los muebles está sujeta a ménos trabas que la de los inmuebles, sobre todo para los de ciertas personas.

Los muebles que aporta la mujer al matrimonio pasan a la sociedad conyugal; los inmuebles le pertenecen. Los muebles pueden darse en prenda; los inmuebles se hipotecan.

No son susceptibles de arrendamiento los derechos estrictamente personales, en razon a que el art. 818 ha dicho ya que el usuario i el habitador deben usar de los objetos comprendidos en sus respectivos derechos como buen padre de familia i el art. 819 establece que los derechos de *uso i habitacion son intrasmisibles a los herederos* i no pueden cederse a ningun título, prestarse ni *arrendarse*. Ni el usuario ni el habitador *pueden arrendar*, prestar o enajenar objeto alguno de aquellos a que se estiende el ejercicio de su derecho.

El núm. 9.º del art. 1618 dice que no son embargables los derechos cuyo ejercicio es enteramente personal, como los de *uso i habitacion*.

Agrega el artículo: *puede arrendarse la cosa ajena, etc.*, tal como dice el art. 1815, que la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras su dominio no se estinga por prescripcion. El arrendatario de cosa ajena que procede a celebrar el contrato de buena fé, tiene accion de saneamiento contra el que le arrendó en caso de eviccion. No debe olvidarse que en el art. 1837 se ha establecido que la obligacion de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador o al arrendatario en el dominio o tenencia de la cosa arrendada i responder de los defectos ocultos de ésta, que es lo que se llaman vicios redhibitorios.

El Código frances no impone forma determinada al contrato de arrendamiento, pero no le concede eficacia alguna al verbal i no admite sobre él prueba de testigos cuando el arrendador niega el contrato i éste no ha comenzado a tener cumplimiento. El Código español establece toda libertad en esta materia; puede el arriendo pactarse de palabras o por escrito, pero manda que el arriendo convenido se formalice en escritura pública, cuando haya de inscribirse en el registro de la propiedad, es decir, cuando versa re prédios i el arrendatario trata de adquirir un derecho real, es

decir cuando excede de seis años o cuando se anticipen tres anualidades de renta.

El señor Falcon dice que algunos Códigos modernos fijan una cuantía, llegando a la cual, el precio anual del arriendo i la escritura pública son un requisito necesario. En lo único en que discrepan es en la cantidad que ha de servir de tipo regulador.

El de Guatemala la fija en 500 pesos, exigiendo que en este caso se percibe el arriendo por escritura pública o privada o por confesion de la parte. El de Méjico la fija en 300 pesos, mandando que, en pasando de esta suma, se otorgue por escrito; i por escritura pública cuando pase de mil pesos i la finca es rústica.

Nuestro Código dice que el contrato de arriendo se perfecciona conforme a los medios de tradicion que reconoce la lei. El art. 684, entre otros medios, señala el de la entrega de las llaves del granero, almacén o cosa. Puede hacerse por documento privado o por escritura pública i si se pacta que lo sea por escritura o documento, pueden arrepentirse las partes hasta el momento de firmar el contrato.

Si no hai escritura ni documento i se ocupa la cosa, se entenderá que el arriendo es mes por mes.

No se admite prueba de testigos para establecer un contrato de arriendo si el arrendador o arrendatario niegan el hecho del arriendo, en razon a que no es admisible la prueba testimonial para probar la existencia o solucion de obligaciones que exceden de 200 pesos de valor, conforme al precepto del art. 1709.

El documento privado en que conste un arriendo, reconocido por la parte que lo suscribe, es válido entre los contratantes.

La escritura pública hace fé en cuanto a la fecha de su otorgamiento contra terceros i se puede anotar en el Conservador de Bienes Raíces i goza de las ventajas que mas adelante hemos de indicar en caso de venta de la propiedad arrendada por gravámenes posteriores al arriendo.

El art. 1922 establece la preferencia en caso de arrendarse separadamente una misma cosa a dos personas, segun sea quien entre primero en posesion de ella i cuando ninguno de los dos haya tomado esa posesion, corresponde entónces la preferencia al título anterior en fecha. La fecha de la escritura pública es inamovible: la del documento privado se cuenta solo desde que se presenta en juicio o se incorpora en un registro público. Esta es otra ventaja de la escritura pública en el contrato de arrendamiento. Véanse los arts. 1702, 1703, 1706, 1708, 1709 i 1710 de este Código.

En el contrato de arriendo se requieren tres circunstancias esenciales que son: el consentimiento de las partes; la cosa objeto del contrato i el precio, i por eso se le denomina consensual.

Por Derecho romano se producía accion en favor del arrendador

1.º para conseguir el pago del precio de arriendo en los términos en que se hubiese convenido; 2.º para exigir la restitucion de la cosa dada en arriendo al término del contrato; i 3.º para obtener una indemnizacion si la cosa hubiese perecido o experimentado quebranto por culpa del locatario, que ha debido cuidarla como un buen padre de familia. Por parte del locatario habia derecho: 1.º para obtener el disfrute de la cosa arrendada durante el tiempo convenido; 2.º para lograr indemnizaciones de los perjuicios que se irroguen por haberse intentado, judicialmente, perturbarle en su disfrute; i 3.º para que se le reintegren las espensas necesarias i todas las que hubieren acrecentado la utilidad de la cosa dada en arriendo.

Nuestro Código ha seguido estas doctrinas, ménos en la última regla sobre abono de mejoras, que no se deben sino cuando se pactan i el arrendador se obliga a abonarlas en la forma en que convengan en el contrato en que se estipulen.

§ 2

De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas

ART. 1924

El arrendador es obligado,

- 1.º A entregar al arrendatario la cosa arrendada:
- 2.º A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada:
- 3.º A librar al arrendatario de toda turbacion o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

ART. 1925

Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus ajenos o dependientes se ha puesto en la imposibilidad de

entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

Habrà lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente i de buena fe, que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

ART. 1926

Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes es constituido en mora de entregar, tendrá derecho el arrendatario a indemnización de perjuicios.

Si por el retardo se disminuyere notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

El señor Bello siguió casi a la letra lo que sobre esta materia encontró en las leyes del tít. 19, libro 4.º del Código de Justiniano i que el sabio Rei Alfonso incorporó en las leyes del tít. 8.º de la Partida 5.ª

El art. 1924 de nuestro Código se debe estudiar comparándolo con el 1938. Aquel trata de las obligaciones del arrendador i este de las obligaciones del arrendatario, pero como cada una de estas materias forma un párrafo separado, hemos de seguir entónces el método que usa el legislador para no confundir las cosas.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendador? Ellas se reducen a tres: 1.ª a entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2.ª a mantenerla en estado de servir con el fin con que se arrendó, i 3.

librar al arrendatario de toda turbacion o embarazo en el goce de ella.

A la primera de estas obligaciones bien pudo agregarle que el arrendador debia entregar la cosa arrendada en el estado conveniente al uso i goce para el cual se arrienda. La segunda obligacion se esplica en el art. 1927.

La tercera se completa con lo dicho en los arts. 1825 i 1837.

Sin la regla del art. 1927 que detalla la obligacion del arrendador, tal vez se habrian suscitado cuestiones graves, como ser si el arrendatario se opusiera a que se ejecutasen las reparaciones necesarias a pretesto de que era molestado, o que el arrendador a pretesto de ejecutar mejoras, hiciera obras sin las que el prédio puede servir perfectamente al uso a que está dedicado. De aquí la regla que el arrendatario tiene que sufrir las molestias de aquellas obras necesarias i cuya ejecucion no puede retardarse para cuando concluya el arriendo. Solo faltó establecer un plazo, como ser el de un mes para realizarlas, pasado el cual podria el arrendatario exigir alguna rebaja en el cánon o concederle el derecho de resolver el contrato si no queria soportar esos trabajos. ¿Qué derecho se puede ejercitar si se hace imposible o se retarda la entrega de la cosa? El Código dice que si por hecho o culpa del arrendador o de sus agentes o dependientes, se ha hecho imposible la entrega o al ménos se ha constituido él en mora de entregar, tiene el arrendatario derecho, 1.º a indemnizacion de perjuicios, aun cuando el arrendador haya creido erróneamente i de buena fé que podia arrendar, salvo que el arrendatario conociese la imposibilidad, o que ésta o el retardo provenga de fuerza mayor o caso fortuito; i 2.º a desistir del contrato, no solo en el caso de ser ya imposible la entrega, sino cuando su retardo disminuye notablemente para el arrendatario la utilidad del arriendo, sea por haberse deteriorado la cosa, o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron.

La accion resolutoria es la del art. 1489. La imposibilidad conocida del arrendatario i la del caso fortuito, se rijen por los artículos 45 i 1547 de este Código.

El Código francés, en sus arts. 1719 i 1720, establece las obligaciones correlativas del arrendador con relacion a la entrega de la cosa i las del arrendatario por lo que respecta a la devolucion del arriendo i a su uso, en lo cual están conformes los arts. 1575 del Código italiano, el 2262 del Código de Luisiana, 1723 del de Bolivia, 1511 del argentino i otros.

ART. 1927

La obligacion de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a escepcion de las *locativas*, las cuales corresponden jeneralmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

ART. 1928

El arrendador en virtud de la obligacion de librar al arrendatario de toda turbacion o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporcion de la parte que fuere.

I si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objet

con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, i no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesion conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

ART. 1929

Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o cualquiera persona a quien este pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

¿En qué consiste la obligación del arrendador de mantener la cosa en buen estado? Nada más que en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, exceptuándose solamente las llamadas *reparaciones locativas*, que son las que por costumbre del país tocan al arrendatario i las de aquellos deterioros que suelen provenir de culpa suya o de las personas que de él dependen, como descabros de paredes o de acequias, roturas de papeles o cristales, etc.; pero aun a éstas es obligado el arrendador, si los deterioros que las hacen necesarias provienen de la mala calidad de la cosa o de fuerza mayor o caso fortuito, salvo que las partes hayan estipulado otra cosa al respecto en el contrato de arrendamiento.

La obligación que pesa en el arrendador de librar de embarazos al arrendatario ¿cuál es su límite o hasta dónde llega legalmente? arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario

de toda turbacion o embarazo, no puede sin el consentimiento de éste mudar la forma de la cosa arrendada ni hacer en ella obras o trabajos que puedan turbarle o embarazarle su goce.

Mas, cuando se trate de reparaciones urgentes i de grave trascendencia, debe el arrendatario sufrirlas, teniendo derecho a que se le rebaje el precio a prorrata de la parte que no pueda disfrutar. I si esta parte es tanta que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se hizo el arriendo, puede darlo por terminado.

En la *Gaceta de los Tribunales* del año 1890, página 115, se registra la sentencia núm. 2758, que declaró que habia lugar a la resolucion de un contrato de arriendo por haberse incendiado la mayor parte de una casa arrendada por contrato no vencido i se desechó la reconvenccion del arrendatario para que se le señalara un plazo al arrendador para que hiciera las reparaciones. En este fallo hai un considerando que dice: que por el art. 1966 del Código Civil, se concede al arrendador la facultad de hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce i esta facultad no es incompatible con la obligacion que los arts. 1924 i 1927 del mismo Código, imponen al arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin con que ha sido arrendada, por cuanto cesando el arrendamiento cesan tambien las obligaciones que de él proceden.

Tiene el arrendatario, ademas, derecho a que se le abonen los perjuicios si las reparaciones proceden de causa anterior al contrato no conocidas por él i sí por el arrendador, o tal al ménos que éste tuviese antecedentes para temerla o por su profesion debiese conocerla. Lo mismo se ha de decir cuando las reparaciones impiden demasiado tiempo el goce de la cosa, de manera que no pueda subsistir el arriendo sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Si fuera de los casos indicados, es turbado el arrendatario en su goce por el arrendador u otro a quien el arrendador pueda vedarlo, tiene accion de perjuicios.

Los arts. 1924 i 1927 están limitados a lo que se prescribe en el 1966, que faculta al arrendador para poner fin al arrendamiento, en todo o parte, cuando la cosa arrendada necesita reparaciones que en el todo o parte impidan su goce, teniendo el arrendatario los derechos que le concede el art. 1928. En el caso de incendio o de otro accidente fortuito, no proceden pues indemnizaciones, si el contrato se da por terminado por dichas causas.

El arrendatario podrá tambien en estos casos pedir la resolucion del contrato si le agrada; pero si el daño no impide el objeto con que se arrendó, en tal caso puede exigir del arrendador que haga las reparaciones, i si no se hacen cobrar perjuicios o dism...

cion del cánon durante el tiempo que esté privado del uso del todo de lo arrendado.

En caso de destruccion completa o de una parte mas o ménos considerable de la cosa arrendada ¿puede el arrendatario exigir la reconstruccion? Es indudable que nó.

El art. 1927 nos habla solo de *deterioros* i de *reparaciones necesarias*, pero no de una destruccion completa o considerable, ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor. La obligacion de hacer reparaciones para mantener la cosa arrendada en buen estado, no importa obligacion de hacer de nuevo lo que se ha destruido por caso fortuito.

Laurent dice que el arrendador debe mantener al arrendatario en el goce de la cosa, pero esta obligacion cesa cuando un caso fortuito hace imposible este goce.

El arrendador, so pretexto de hacer reparaciones en la cosa arrendada, no puede cambiar la forma, a pesar de que los cambios que hiciere no causaren perjuicio alguno al locatario. Igual cosa se dispone por el art. 1722 del Código frances, 1523 del argentino, 1579 del italiano, etc.

Cambiar la forma de la cosa, quiere decir, hacer en ella una trasformacion material en la forma de la cosa i siempre que ésta no obedezca a la necesidad de una reparacion para evitar o remediar un deterioro.

Si el arrendador quisiere hacer en la cosa arrendada innovaciones u obras que no sean reparaciones, o si las hubiere hecho contra la voluntad del arrendatario, puede éste en el primer caso oponerse a que las haga, o resolver el contrato en el segundo caso, con la correspondiente indemnizacion de perjuicios.

ART. 1930

Si el arrendatario es turbado en su goce por vias de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparacion del daño.

I si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algun derecho sobre la cosa arrendada, i la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminucion propor-

cionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante.

I si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habria contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.

Además, podrá exigir indemnizacion de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fué o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fué del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulacion especial de saneamiento con respecto a ella.

Pero si la causa del referido derecho no era ni debia ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.

ART. 1931

La accion de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador.

El arrendatario será solo obligado a notificarle la turbacion o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia de los derechos que alegan, o si lo omitiere o dilatare culpablemente, abonará los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

Hemos contemplado el caso en que el arrendatario sea turbado en el goce de la cosa arrendada por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo. Tócanos ahora estudiar el mismo caso cuando es turbado por un tercero. La lei dice qu

el arrendatario es turbado por vías de hecho por terceros que no pretenden derecho a la cosa, debe el arrendatario perseguir la reparación del daño a su propio nombre, porque no sería justo hacer responsable al arrendador de actos en los cuales no tiene culpa i que no puede impedir i que se pueden llamar imprevistos.

Mas, si los terceros pretenden algun derecho, deben hacerlo valer contra el arrendador i no contra el arrendatario. Este está obligado a noticiar al arrendador la turbacion o molestia que reciba de los terceros a causa de los derechos que aleguen o actos que ejecuten i si lo omite o dilata culpablemente, debe indemnizacion de perjuicios al arrendador.

Justificado el derecho del tercero, si la causa de él ha sido anterior al contrato, puede el arrendatario exigir una disminucion proporcionada en el precio del arriendo por el tiempo que le resta para que se cumpla su contrato. Mas, si se vé privado de tanta parte de la cosa que sea de presumir que sin esa parte no habria arrendado, puede hacer cesar el arriendo, i aun exigir que se le abone todo perjuicio.

Ahora si la causa del derecho del tercero debió ser conocida por el arrendador al tiempo del contrato, sin que lo fuese por el arrendatario, o en caso de haber sido conocida tambien por éste, o si intervino pacto especial de saneamiento relativamente a ella, puede el arrendatario exigir indemnizacion de todo perjuicio.

Si la causa del derecho que ejercitó el tercero no era ni debia ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, es claro que la lei no le obliga a abonar el lucro cesante.

El arrendatario tiene solo la mera tenencia de la cosa arrendada en nombre del dueño puesto que le reconoce su dominio, tal como lo dice el art. 714.

La accion reivindicatoria o de dominio que entable el tercero, la debe dirigir no contra el mero tenedor de la cosa, sino contra el que tenga la propiedad plena o absoluta, segun lo manda el artículo 893, i por eso el art. 1931 ha tenido que dar la regla ántes establecida a este respecto. El usufructuario, dice el art. 922, el usuario i demas tenedores sin dominio pleno, solo son hábiles para ejercer por sí las acciones i escepciones posesorias dirigidas a conservar o recuperar el goce de sus respectivos derechos, aun contra el propietario mismo.

El arrendatario debe dar cuenta al arrendador de toda turbacion o molestia que reciba de terceros, respondiendo de los perjuicios que cause por su omision, es un principio jeneral que tambien lo sanciona el art. 1982, el cual, al tratar del arrendamiento de prédios rústicos establece igual regla, cuando dice que el colono cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado,

rá responsable de su omision en avisar al arrendador, siempre que hayan sido conocidos la estension i linderos de la heredad.

El Código al tratar de los delitos o cuasi delitos, dice que el que ha cometido un delito o cuasi delito que ha inferido daños a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el hecho ejecutado; i luego, en el art. 2315, agrega que puede pedir esta indemnización no solo el que es dueño o *poseedor de la cosa* que ha sufrido el daño o su heredero, sino el usufructuario, el *habitador* o el usuario, si el daño irroga perjuicio a su derecho de usufructuario, o de habitación o uso. Puede también pedirla en otros casos, el que tiene la cosa, con obligación de responder de ella, pero solo en ausencia del dueño. Es obligado a la indemnización el que hizo el daño i sus herederos, agrega el art. 2316.

Dice el art. 1930 que el arrendatario tiene derecho para exigir perjuicios del arrendador, si el tercero justifica su derecho a la cosa dada en arriendo i la causa fué o debió ser conocida del arrendador al celebrar el contrato i no lo era del arrendatario o si lo éra de éste el arrendador se obligó al saneamiento; pero este derecho no es absoluto i reconoce sus limitaciones. Así, pues, el art. 1959 establece que cuando el arrendador ha contratado en su calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario de la cosa que arrienda, o la de propietario fiduciario i en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condición resolutoria, no habrá lugar a indemnización de perjuicios por la cesación del arriendo en virtud de la resolución de su derecho, pero si oculta esta calidad i arrienda como propietario absoluto, sin expresar cuál es su verdadero derecho en la cosa, es obligado a indemnizar al arrendatario, salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

La indemnización de perjuicios de que habla el último inciso del art. 1930, comprende, según el art. 1556, el daño emergente i lucro cesante, como allí lo hemos explicado.

El Código argentino, en su art. 1526, dice que el locador responde igualmente de los impedimentos que se opongan al locatario para el uso o goce de la cosa arrendada, aunque sean por fuerza mayor, o por acciones de terceros en los límites de sus derechos, es decir siguió a la lei 21, tít. 8.º de la Part. 5.ª, contra la cual se reaccionó en nuestro art. 1930, reglamentando de un modo más equitativo las obligaciones i derechos del arrendador i arrendatario en caso de perturbaciones, haciendo distinciones que eran necesarias para evitar litijios.

El art. 1527 de ese mismo Código, agrega: el locador está obligado a defender, i en su caso a indemnizar al locatario, cuando éste sea demandado por terceros que reclamen, sobre la cosa arrendada, derechos de propiedad o servidumbre, o de uso o goce de la cosa.

El locador, dice el 1528 del citado Código, está obligado a garantizar al locatario de las vías de hecho de terceros, que no pretenden la propiedad, servidumbre, uso o goce de la cosa. El locatario no tiene acción sino contra los autores de los hechos, i aunque éstos fuesen insolventes, no tendrá acción contra el locador.

¿A quién afectan los daños que se causen en la cosa arrendada por vías de hecho contra el arrendatario? Nos parece que se deben estimar como caso fortuito i que de ellos no responde el arrendatario, soportándolos el arrendador, probada la inculpabilidad del arrendatario. Por ejemplo, si se le prende fuego a la casa o se destruye por un ataque violento.

ART. 1932

El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento i aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; i aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

ART. 1933

Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

I si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesion conocerlo, se incluirá en la indemnizacion el lucro cesante.

ART. 1934

El arrendatario no tendrá derecho a la indemnizacion de perjuicios, que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio i no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció espresamente a la accion de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.

¿Qué remedios se conceden al arrendatario cuando la cosa resulta ser viciosa?

Para resolver esta cuestion hai que distinguir dos casos: 1.º si el mal estado o calidad de la cosa impide al arrendatario hacer de ella el uso para que la arrendó; i 2.º si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte.

En el primer caso tiene el arrendatario derecho a la terminacion del arriendo i aun a la rescision del contrato, segun los casos, sea que el arrendador conociese el vicio a la celebracion de éste o que no lo conociese i aun cuando hubiere comenzado a existir despues del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

En el segundo caso toca al juez decidir, segun las circunstancias, si ha de terminarse el arriendo o concederse una rebaja del precio.

Ademas se concede accion al arrendatario para la indemnizacion del daño emergente, si el vicio ha tenido una causa anterior al contrato i era conocido del arrendador, o si al ménos debia él por los antecedentes preverlo o por su profesion conocerlo: la accion se estiende entónces al lucro cesante. Pero si le niegan al arrendatario estas acciones, si contrató a sabiendas del vicio i el arrendador no se obligó a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia ignorarlo; o si renunció espresamente al saneamiento por el mismo vicio, el cual fué designado o se hizo mencion de

El art. 1975 haciendo referencia al 1932, dice que el arrendador que dá en arriendo un almacén o tienda, es especialmente responsable del mal estado del edificio, salvo que haya sido manifiesto o conocido del arrendatario.

En cuanto a la indemnización de perjuicios no se debe olvidar lo dicho en el art. 1556, así como el 1861.

Con relación a la responsabilidad del acarreador i del comodante, véanse los arts. 2015 i 2191.

El Código francés dice, en su art. 1721, que se debe dar garantía al inquilino de todos los vicios i defectos de la cosa arrendada que impida su uso, aun cuando no los conociese el arrendador en el momento del arriendo. Si de estos vicios o defectos resultare alguna pérdida para el inquilino, estará obligado el arrendador a indemnizarle. Esta doctrina se contenía en la lei 1.^a, tít. 25, libro 3.^o de la Instituta i de allí la tomó don Alfonso i por eso se le encuentra en las leyes 14 i 21, tít. 8.^o de la Part. 3.^a i 7.^a, tít. 8.^o, Part. 5.^a

El mismo Código francés, en su art. 1722, agrega que si durante el arrendamiento se destruye en su totalidad la cosa arrendada por caso fortuito, queda aquel anulado de derecho; si no se destruye mas que en parte, puede el inquilino, según las circunstancias, pedir una rebaja en el precio, o su anulación. Lo mismo en uno que otro caso, no hai lugar a indemnización.

ART. 1935

El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, i que haya dado noticia al arrendador lo mas pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

ART. 1936

El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la espresa condicion de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar i llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a ménos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrian los materiales considerándolos separados.

ART. 1937

En todos los casos en que se debe indemnizacion al arrendatario, no podrá éste ser espelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador.

Pero no se estiende esta regla al caso de estincion involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

En estos dos artículos se trata de los reembolsos que debe hacer el arrendador al arrendatario, i en el tercero de cuándo el arrendatario tiene derecho para retener la cosa arrendada miéntras no se le paguen las indemnizaciones que se le deben.

Sobre lo primero, el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario lo que haya invertido en reparaciones indispensables, no locativas ni hechas necesarias por su culpa; pero para que este derecho exista bajo esta base, es preciso que el arrendatario haya dado noticia al arrendador lo mas pronto posible para que las hiciera por su cuenta.

Mas si la noticia no pudo darse en tiempo o el arrendador n trató de hacer oportunamente las reparaciones, debe abonar a

arrendatario su costo razonable, una vez probada la necesidad de tales reparaciones.

El arrendador no es obligado a abonar o reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no ha consentido con la expresa condicion de abonarlas; pero el arrendatario, como es natural, puede separar i llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a ménos que el arrendador esté dispuesto a satisfacerle el valor de los materiales, considerándolos separados i no en el conjunto que forman.

Con respecto a lo segundo, o sea al art. 1937, tenemos que en todos los casos en que se debe indemnizacion al arrendatario no puede ser privado de la cosa arrendada sin que ántes se le pague o asegure el importe por el arrendador, no teniendo este derecho en el caso de estincion involuntaria del que tenia el arrendador sobre la cosa arrendada, como ser si se destruye por un terremoto, incendio u otra causa análoga.

Mas no basta que un arrendatario diga que se le deben mejoras para que se le ampare en el goce de la cosa arrendada i la detente contra la voluntad del dueño sin pagar cánones i talvez sin tener responsabilidad para cubrir lo que deba. Este derecho ha de haber sido declarado por un fallo en caso de no serle reconocido i sin la existencia de un fallo no se le puede amparar por la justicia, puesto que esto seria franquear un camino a la mala fé para vivir de balde en una casa i privar al arrendador de las entradas de su propiedad, siendo talvez esto con lo que cuenta para sus gastos de mantencion.

Véanse los arts. 908 i 909 que alguna analogía tienen con el 1935.

Véanse tambien los arts. 669, 801, 910, 911 i 912 que guardan relacion con el 1936.

Por lo que respecta al derecho de retencion de que se ocupa el art. 1937, debemos recordar que en el art. 800 de este Código, se dice que el usufructuario puede retener la cosa fructuaria hasta el pago de los reembolsos e indemnizaciones a que, segun los artículos precedentes, es obligado el propietario.

Ademas del arrendatario, del usufructuario, tiene derecho de retencion, segun el art. 914, el poseedor vencido cuando tuviere que reclamar un saldo en razon de espensas i mejoras hasta que se verifique el pago o se le asegure a su satisfaccion.

§ 3

De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas**ART. 1938**

El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; i no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convencion espresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminacion del arriendo con indemnizacion de perjuicios, o limitarse a esta indemnizacion, dejando subsistir el arriendo.

ART. 1939

El arrendatario empleará en la conservacion de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligacion, responderá de los perjuicios; i aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave i culpable deterioro.

ART. 1940

El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

Se entienden por *reparaciones locativas* las que segun la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, i en jeneral las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales i acequias, rotura de cristales, etc.

ART. 1941

El arrendatario es responsable no solo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes i dependientes.

Ya que conocemos cuales son las obligaciones i responsabilidades del arrendador, lójico es que nos ocupemos ahora de las del arrendatario. Entre éstas, figuran en primer término, las relativas al uso i conservacion de la cosa dada en arrendamiento.

¿Cómo debe el arrendatario usar de la cosa arrendada? Esto es lo que primero se ocurre preguntar en este contrato i es fácil contestar diciendo: que debe usar la cosa arrendada, segun los términos o espíritu del contrato.

No puede, en consecuencia, dedicarla a otros objetos que los convenidos. A falta de pacto o convencion al respecto, se entenderá que debe usar de la cosa a lo que naturalmente está destinada o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

¿Qué accion tiene el arrendador contra el arrendatario cuando contraviene a estas reglas? La de poder reclamar terminacion del contrato, es decir, la accion resolutoria, con indemnizacion de perjuicio o bien puede pedir que subsista el contrato i se le indem-

nice el perjuicio por el mal uso a que ha destinado la cosa arrendada.

Ademas debe el arrendatario conservar la cosa arrendada como un buen padre de familia, siendo, por consiguiente, responsable hasta de la culpa leve, i no solo por la suya propia, sino por la de su familia, huéspedes i dependientes.

Si falta a estas obligaciones de indemnizacion de perjuicios en favor del arrendador, el cual puede aun hacer cesar el arriendo en caso de un grave i culpable deterioro, i consecuencia de este deber es el de tener que hacer las reparaciones locativas de que ántes hemos hablado en el art. 1927.

¿Qué se entienden por reparaciones locativas? Las que, segun la costumbre del pais son de cargo al arrendatario, i en jeneral las de aquellas especies de deterioro que de ordinario se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descálabros de paredes o cercas, albañales i acequias, rotura de vidrios, descomposturas de chapas, roturas de papeles, ensuciadura de puertas, etc.

La base del art. 1938 es la regla dada ántes en el art. 1546, es decir, que los contratos deben ejecutarse de buena fé i que, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se espresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligacion o que por lei o la costumbre pertenecen a ella. I cuando la cosa arrendada no se usa en los términos pactados o segun es uso i costumbre o fin con que se arrienda, el arrendador puede espeler al inquilino, segun el art. 1973. Mas, para esto es necesario deducir accion en forma, oir al arrendatario i apreciar la prueba que se rinda por el arrendador i arrendatario, por ser regla de derecho que nadie puede ser condenado si ser préviamente oído.

La base de la accion resolutoria se encuentra en este caso en el art. 1489, que establece que en todo contrato bilateral va envuelta la condicion resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

El art. 1728 del Código frances dice que el arrendatario está obligado principalmente: 1.º a usar de la cosa arrendada como buen padre de familia i con arreglo al destino para que le ha sido dada por el contrato o el que se deduzca de las circunstancias en defecto de convenio; i 2.º a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos.

Esto está conforme con lo que se establece en los arts. 1584 del Código italiano, 1607 del portugues, 1597 del holandés, 2681 del de Luisiana i disposiciones tomadas de la lei 6.ª, tít. 8.º de la Partida 5.ª

El Código frances citado agrega, en el art. 1729, que si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto de aquel a que se destinó i del cual pudiera resultar un daño para el arrendador, puede éste segun las circunstancias, hacer anular el arriendo

La doctrina es romana i se encuentra albergada en la lei 8.ª, tít. 8.º de la Part. 5.ª, de donde la han tomado además los artículos 1585 del Código italiano, 1598 del holandés, 1745 del de Bolivia, i arts. 1554 i 1555 del Código arjentino, etc.

Cuando en el contrato de arrendamiento, dice el sabio jurisconsulto arjentino doctor Llerena, está espresado el uso que se ha de hacer de la cosa arrendada, mui pocas dificultades pueden presentarse para determinar si el locatario cambia o nó el destino de la cosa.

No sucede así tratándose de arrendamientos en que no se determina el uso a que la cosa debe destinarse, i que hai que determinarlo segun la naturaleza de lo arrendado.

Muchas veces la naturaleza de la cosa se prestará a varios usos i el locador podrá reclamar alegando la intencion que se tuvo al hacer el arriendo; otras veces las costumbres del lugar la destinarán a una cosa i el locatario alegará la intencion de las partes, diciendo que ésta fué darle otro uso que el que hasta entónces habia tenido.

Cuestiones son éstas que el juez apreciará en cada caso especial segun las circunstancias, partiendo del principio de que casi siempre será un uso abusivo destinar una cosa a otro uso del que especialmente ha estado destinado.

Así, el que arrienda un teatro se entiende que es para seguir, no habiendo convencion en contrario, dando representaciones i no para convertirlo en depósitos o almacenes.

El que da en arriendo un molino tendria derecho a impedir que el establecimiento se destine a otra clase de industria, porque esto perjudica al propietario, puesto que desapareceria su clientela. Pero no será un uso abusivo poner nuevas maquinarias o estenderlo a otras producciones del mismo jénero. Desde que la cosa arrendada siga sirviendo al mismo destino, poco importaria el procedimiento que se emplee para ello; si por estos cambios resulta algun perjuicio al propietario, éste podrá reclamar esos perjuicios independientemente de la existencia del arrendamiento.

Lo que causa el abuso que da lugar a impedir el uso es el cambio del destino especial de la cosa, como en el ejemplo del teatro o del molino u otro semejante.

Téngase presente que no basta, para dar derecho a reclamar el que una cosa haya estado sirviendo a tal o cual uso en el momento de arrendarse i que despues se cambie a otro, si el primer destino no era el que *especialmente* tenia.

Así el que arrienda un corralon, que por el momento servia para depósito de madera, no puede reclamar porque el locatario lo chta en depósito de coches, en una caballeriza, en una herreria u o destino semejante, puesto que el depósito de maderas no era

su destino *especial*, como es el de dar representaciones el destino especial de un teatro, o el de moler el de un molino.

Lo mismo sucederá si se arrienda una casa: el locatario podrá dedicarla a casa de familia, o de negocio, con tal que no haga alteraciones prohibidas; pero esto tiene su límite. Así, siempre podrá reclamar el locador, aunque el inmueble arrendado no tenga un destino especial, si el locatario la destina a un uso contrario a las buenas costumbres, como sería dedicarla a casa de juego o de prostitucion.

El que toma en arriendo un establecimiento agrícola, dedicado a tal o cual ramo de la agricultura, puede dedicarlo a otro o a varios, siempre que estos usos sean compatibles con el destino jeneral del establecimiento.

Mas para el logro de estos derechos no se procede sumariamente sino que es preciso deducir accion en forma, oir al inquilino rendir prueba por una i otra parte, tal como se hace cuando se pretende rescindir un arriendo de casa por ser ésta malsana o por otra causa análoga. Obrar de otra manera sería violar las reglas de procedimiento i condenar sin oir al contra quien se hace el cargo.

ART. 1942

El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago, i de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, i todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, i que le pertenecieren; i se entenderá que le pertenecen, a ménos de prueba contraria.

ART. 1943

Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, i por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, i los costos de e

operacion se dividirán entre el arrendador i el arrendatario por partes iguales.

ART. 1944

El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulacion, conforme a la costumbre del país, i no habiendo estipulacion ni costumbre fija, segun las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto números de años, meses, dias, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente despues de la espiracion del respectivo año, mes o dia.

Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

ART. 1945

Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnizacion de perjuicios, i especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el dia en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, i prestando al efecto fianza u otro avalo de autoridad competente.

ART. 1946

El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya espresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

Estamos estudiando las obligaciones que la lei impone al arrendatario en favor del arrendador, i entre éstas, las primeras se refieren al uso i conservacion de la cosa recibida en arriendo.

Viene en segundo lugar el pago del precio o renta, el cual deberá hacerlo en los periodos estipulados; i a falta de estipulacion, conforme a la costumbre del pais.

No habiendo estipulacion ni costumbres se fija segun estas reglas:

1.^a La renta de prédios urbanos se paga por meses, i la de los rústicos por años;

2.^a Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses o dias, cada una de las pensiones periódicas se debe inmediatamente despues de la espiracion del respectivo año, mes o dia;

3.^a Si se arrienda por una sola suma, se paga a la terminacion del arriendo.

Cuando es fijo el dia en que deba cesar el arriendo por el contrato o por desahucio i el arrendatario restituye la cosa antes de ese dia, debe la renta íntegra, como si hubiera continuado la cosa en su poder.

Ahora si entregada la cosa al arrendatario, naciere disputa entre él i el arrendador acerca del precio, i no se produce prueba de lo estipulado a este respecto, deben fijarlo peritos a espensas de ambas partes, por igual.

¿A qué es obligado el arrendatario cuando por su culpa se pone término al arriendo?

Es obligado en este caso a la indemnizacion de perjuicios i especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el dia en que desahuciado hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que éste hubiera cesado sin desahucio. Puede, con todo, eximirse de este pago, proponiendo bajo su responsabilidad persona idó-

que le sustituya por el tiempo que le falta i prestando al efecto caucion competente.

¿Puede el arrendatario traspasar a otro el arriendo? Por la naturaleza de este contrato, no puede el arrendatario traspasar a otro su derecho, sea cediéndolo o sea subarrendando; pero puede hacerlo si espresamente se lo permite el arrendador; i en tal caso el cesionario o subarrendatario debe usar o gozar de la cosa en los términos estipulados con el arrendatario directo, i no mas allá.

¿Da la lei alguna caucion legal al arrendador contra el arrendatario para seguridad del cánon o renta? Es claro que sí, porque de otra manera se veria burlado a cada momento i por eso la lei ha establecido que el arrendador para seguridad del precio o renta i de las indemnizaciones a que tenga derecho, puede retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada i todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto i que le pertenezcan, i se entiende que le pertenecen a ménos de prueba contraria.

Esta retencion no pueda hacerla de por sí el arrendador, por cuanto nadie se puede hacer juez de su causa, sino que debe solicitarla del majistrado que corresponda. El decreto se hace notificar al inquilino. Ademas podrá pedir un inventario de lo que se retenga para que el arrendador no saque a escondidas los objetos i responda de ellos si no obedece a la retencion.

No nos debemos olvidar que el art. 2392 de nuestro Código, establece que no se le podrá tomar al deudor cosa alguna contra su voluntad para que sirva de prenda, sino por el ministerio de la justicia, i que tampoco para seguridad de una deuda no se le puede retener cosa alguna sin su consentimiento, escepto aquellas que las leyes espresamente designan.

Ahora si las especies son ajenas i no del arrendatario, el dueño de ellas se presentará al juez pidiendo que se alce la retencion o embargo o que se quiten del inventario.

La accion mas procedente en este caso es la conocida con el nombre de *tercería de dominio*, que tambien es la mas breve.

La lei reputa dueño de una cosa al poseedor de ella, miéntras otra persona no justifica serlo, dice el inc. 2.º del art. 700 de este Código.

¿Qué acciones puede ejercitar el arrendador si el arrendatario no le paga los cánones? Puede cobrar ejecutivamente lo que se le deba. Puede pedir la resolucion del contrato por falta de pago, conforme al art. 1489 de este Código. Puede tambien en el caso de que lo arrendado sea alguna casa, almacen u otro edificio, ser uso del art. 1977 que es el mas eficaz, aunque exista contrato escrito.

Código frances, en su art. 1741, dice que el contrato de

arrendamiento se anula por la pérdida de la cosa alquilada i *por no cumplir sus compromisos* el arrendador o inquilino, en lo cual es conforme con los arts. 1506 del italiano; 1611 del holandés; 2702 del de Luisiana i 1737 del de Bolivia.

El arrendador tiene tambien privilejio para ser pagado de los cánones de arriendo que se le deban con el precio de los objetos que existan en la cosa arrendada i que sean del arrendatario.

El Código arjentino, en su art. 1560, consagra tambien el derecho de retencion tal como el nuestro, i cita su comentador señor Llerenas las leyes 5.ª, tít. 8.º Part. 5.ª i 6.ª, tít. 11, Lib. 10 de la Nov. Recop. i la 9.ª, tít. 17, lib. 3.º del Fuero Real. Invoca la prelación de créditos para que el arrendador reclame la preferencia que le corresponda, conforme a los arts. 3882 i 3883.

El art. 1943 no tiene precedentes históricos en otras lejislaciones. Es orijinal del señor Bello i establece el medio cómo se ha de determinar el cánón de arriendo en el caso que allí se indica.

Pasemos ahora a estudiar el art. 1944. Para comprenderlo es preciso concordarlo con el 1951, que establece que si no se ha fijado tiempo para la duracion del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podia hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándose lo anticipadamente. Si nada se ha estipulado sobre el tiempo del pago, se observará la costumbre del departamento, agrega el art. 1986.

Mas, en los prédios rústicos, cuando no hai tiempo fijo para la donacion del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipacion de un año, para hacerlo cesar, dice el art. 1985.

En el arriendo de cosas el desahucio se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por dia, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un dia, de una semana, de un mes.

¿Cuándo comienza a correr el desahucio? Al mismo tiempo que el próximo período.

El Código francés, en su art. 1736 i siguientes, establece las reglas que vamos a copiar:

1.ª Si se ha efectuado el arriendo verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra, sin observar los plazos usuales en la localidad.

2.ª El arrendamiento termina de hecho a la espiracion del término fijado cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de desahucio.

3.ª Si al espirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda i se le deja en posesion, se realiza un nuevo contrato, cuyo efecto se regula por el artículo que hace relacion a arrendamientos que se hicieron por escrito.

4.^a Cuando hai notificado un desahucio, no puede el inquilino, aunque continúe en el disfrute de la cosa, invocar la tácita renovación del contrato.

Ahora bien: ¿cómo se noticiará el desahucio? La lei no establece formas especiales i al efecto emplea la palabra *noticiándole*, lo que quiere decir que se puede dar por aviso verbal, por recado con otra persona, por nota escrita en el último recibo de pago, o bien por decreto judicial. No obstante, lo mas seguro es hacerlo de este último modo, porque por los otros medios puede negarlo el inquilino i seria necesario prueba en estos casos i no habiéndola, el arrendatario podria retener la cosa i burlar al propietario. Aconsejamos, por esto, la notificacion judicial para que quede constancia inequívoca del hecho.

El art. 1945 se ha de entender siempre que la falta del arrendatario no provenga de caso fortuito, pero si los cánones que debe son anteriores a él, tendrá que pagarlos. El caso fortuito para que sirva de escepcion ha de provenir de causas en que él no tenga culpa. Véase a este respecto el inc. 2.^o del art. 1547.

Si el arrendatario cae en concurso o hace quiebra, es decir, la insolvencia declarada, no pone necesariamente fin al arriendo, puesto que el acreedor o acreedores pueden sustituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfaccion del arrendador; pero si no lo hacen tiene el arrendador derecho para dar por concluido el arrendamiento, pudiendo ejercitar la accion de perjuicios contra el arrendatario.

Si por culpa del arrendatario se pone fin al arriendo, queda este obligado a pagar los cánones del tiempo que le falte para enterar el contrato. Pero puede librarse de este pago si presenta un arrendatario por el tiempo que le falte para que fenezca el contrato, pero para que se le acepte arrendatario, debe rendir a favor del arrendador fianza u otra seguridad competente para el pago.

Nuestro Código, por el art. 1946, prohíbe ceder el arriendo i subarrendar, si espresamente no se le ha dado esta facultad por el arrendador, en cuyo caso no tendrá otros derechos que los del arrendatario.

El art. 1717 del Código frances dice que el inquilino tiene el derecho de subarrendar i ceder el arrendamiento a otro, i para que no pueda usar de esta facultad se requiere prohibicion en el contrato. Nuestro Código siguió una regla contraria a la lejislacion francesa.

El Código español, en su art. 1550, autoriza el subarriendo cuando espresamente no se le ha prohibido al arrendatario.

Las leyes romanas i las de Partidas no decian con claridad si el arrendatario podia subarrendar, sin embargo, era opinion muy generalizada entre los jurisconsultos que, sin consentimiento expreso del dueño, nadie tenia derecho a subarrendar las cosas que

recibió para su uso i de acuerdo con esta opinion, se dictó la lei 8.ª, tit. 10, lib. 10 de la Nov. Recop.

La cesion i el subarriendo que prohíbe este artículo ¿son actos de consecuencias diversas i que reglan situaciones legales distintas? Es evidente que nó. El subarrendamiento es un contrato de arriendo por el cual el arrendatario pasa a ser arrendador i se obliga a hacer gozar de la cosa arrendada a otra persona a la cual se llama subarrendatario. Ahora ¿qué es ceder un arriendo? Es solo traspasar la propiedad de un derecho por vía de venta o donacion. La cesion de arrendamiento seria la venta del derecho de gozar lo que le da al arrendatario su contrato de arriendo. Lo que el Código ha querido al prohibir la cesion del arriendo, es solo que no se burle al arrendador empleando la palabra cesion para pretender que esto no es subarriendo i por eso no se puede hacer distincion alguna al respecto.

En el Derecho romano no se hacia distincion entre el subarriendo i la cesion.

La mayor parte de los Códigos modernos establecen el derecho de subarrendar o ceder un arriendo cuando no ha habido prohibicion espresa. Nuestro Código estableció la prohibicion en absoluto cuando no se habia dado esa facultad o se le daba despues al arrendador.

El Código arjentino, en su art. 2583 i siguientes, signió al artículo 1717 del Código frances, al italiano, al español i otros, i dijo: el locatario puede *subarrendar* en todo o parte, o *prestar* o *ceder* a otro la cosa arrendada, *si no le fuese prohibido por el contrato o la lei*, i este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes.

La cesion consistirá únicamente en la trasmision de los derechos i obligaciones del locatario i a ella son aplicables las leyes sobre cesion de derechos.

El subarriendo constituye una nueva locacion i será rejido por las leyes sobre el contrato de locacion.

El señor Llerenas dice que lo que caracteriza i distingue a la cesion del subarriendo es que el locatario orijinario trasmite exactamente los mismos derechos que él tenia i que no fuesen modificados espresamente por la lei.

ART. 1947

El arrendatario es obligado a restituir la cosa p
del arrendamiento.

Deberá restituirla en el estado en que le fué entregada, tomándose en consideracion el deterioro ocasionado por el uso i goce lejítimos.

Si no constare el estado en que le fué entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a ménos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños i pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, i a falta de esta prueba será responsable.

ART. 1948

La restitucion de la cosa raiz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposicion del arrendador i entregándole las llaves.

ART. 1949

Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; i si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, i a lo demas que contra él competa como injusto detentador.

La tercera obligacion del arrendatario es la de restituir la cosa arrendada al fin del arriendo.

¿Cuál es su deber en este caso? Debe hacer la devolucion en el estado en que la recibió, sin que le perjudique no obstante el deterioro ocasionado por el uso i goce lejítimos.

No constando en qué estado recibió el arrendatario la cosa arrendada, *se presume que se hallaba en regular estado*, lo que quiere decir que esa es presuncion legal i que admite prueba en contra para establecer el verdadero estado en que se recibió la cosa arrendada. Las pérdidas o daños sobrevenidos durante su goce, se presume así mismo haber sido causadas por su culpa o la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios; pero estas presunciones, como la anterior, admiten tambien prueba en contrario.

Si la cosa arrendada es raiz, su restitucion se verifica desocupándola enteramente, poniéndola a disposicion del arrendador i entregándole las llaves. Constituido el arrendatario en mora de restituir, debe ser condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora i a los demas que contra él competa como injusto detentador.

Mas no se entiende moroso el arrendatario sino ha mediado requerimiento del arrendador, aun cuando hubiese precedido desahucio.

El inciso 3.º del art. 1547 dice que la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo, que en el caso del artículo 1947 es al arrendatario, así como lo es el del caso fortuito al que lo alega.

El Código frances, en su art. 1730 i siguientes, tratando de esta materia dice que si se hizo un plano de los lugares entre el arrendador i el inquilino, debe éste devolver la cosa en el estado en que la recibió segun aquel, esceptuándose lo que haya perecido por vejez o fuerza mayor. Si no se hubiere hecho descripcion de la cosa, se supone que la recibió el inquilino en buen estado de reparacion, (nuestro Código dice en regular estado) debiendo devolverla en el mismo, salvo si prueba lo contrario, lo que es conforme con lo que se dispone en los arts. 1588 i 1600 del Código italiano i 2690 del de Luisiana.

Luego agrega el mismo Código frances que el inquilino es responsable de los deterioros i pérdidas que ocurran durante su posesion, a no ser que demuestre que han sobrevenido sin culpa suya. Es responsable en caso de incendio, dice el art. 1733, a ménos que no pruebe que el incendio fué causado por caso fortuito, fuerza mayor, o por vicio en la construccion o que el fuego se comunicó por una casa vecina. Si hai muchos inquilinos, son todos ellos solidariamente responsables del incendio, a no ser que prueben que empezó en la habitacion de uno de ellos, porque entónces éste solo será el responsable, o tambien cuando algunos prueben que no pudo tener principio en su casa.

Es responsable el inquilino de los deterioros i pérdidas que sucedan por culpa de las personas de su casa i por la de aquellas a quienes subarrendó.

El Código español establece, en el art. 1561, que el arrendatar

está obligado a devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. A falta de espresion del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la lei presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviese la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya i es ademas responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Todas estas presunciones de la lei, que son las mismas de nuestro Código, tienen su orijen por no mandarse que al celebrar un contrato de arriendo se haga constar de una manera exacta i auténtica el estado en que se encuentra la cosa que se arrienda.

Para restituir la cosa arrendada no basta que el arrendatario la desocupe. Es necesario que pague lo que deba i que ponga al arrendador en posesion de ella o que la ponga a su disposicion para que pueda recibirla sin obstáculo alguno. Es necesario entregar las llaves i no dejarle inquilinos en la casa; de lo contrario tendrá que seguir abonando cánones, hasta que la entrega sea real i positiva. Esto es lo que quiere decir nuestro art. 1948: tiende a garantir los derechos del propietario contra los abusos del arrendatario cuando sea ficticia la entrega de la cosa arrendada.

Vamos ahora al art. 1949. ¿Cuándo el arrendatario está en mora de entregar la cosa arrendada? El art. 1551 dice que el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligacion dentro del término estipulado, salvo que la lei en casos especiales exija que se requiera al dendor para constituirle en mora. El art. 1949 exige requerimiento del arrendador i si requerido no lo hace, es detentador de lo ajeno i entónces es responsable de los perjuicios durante la mora.

Por eso la mora de un período entero en el pago de cánones cuando se trata de casas o almacenes, exige dos requerimientos para hacer cesar al arrendatario, aunque haya contrato, salvo que preste seguridad de que verificará el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de 30 dias.

Aquí la lei exige dos requerimientos para establecer la mora.

Nuestro Código no ha previsto un caso frecuente en los arrendamientos de propiedades urbanas i es cuando el arrendatario abandona la cosa arrendada sin dejar persona que haga sus veces o apoderado que le represente o cuando se esconda i deje solo a su mujer, la que es inhábil para comparecer en juicio ¿qué se hará entónces? La lei debió haber declarado que en estos casos se resolviera el contrato i facultado al arrendador para tomar o quitar la cosa arrendada bajo inventario i retener valores que existan en la casa que solventen lo que se deba por cánones.

Por nuestra lejislacion habrá que probar la ausencia del arren-

datario, darle un curador *ad litem* que le represente i a él requerirle de pago, o hacerle las reconvencciones del art. 1977 o demandarle la resolucion del contrato; pero todo esto es engorroso i largo. Habria habido necesidad de una disposicion clara i ejecutiva para estos casos que, por desgracia, son demasiado frecuentes i que permiten al arrendatario vivir sin pagar i detentar lo ajeno en perjuicio del propietario. En materia de arriendos de propiedades urbanas todo ha de ser breve i sumario, buscándose en todo caso la buena fé. Lo demas es darle campo al arrendatario para que lucre a costa ajena.

§ 4

De la espiracion del arrendamiento de cosas

ART. 1950

El arrendamiento de cosas espira de los mismos modos que los otros contratos, i especialmente,

- 1.º Por la destruccion total de la cosa arrendada;
- 2.º Por la espiracion del tiempo estipulado para la duracion del arriendo;
- 3.º Por la estincion del derecho del arrendador, segun las reglas que mas adelante se espresarán;
- 4.º Por sentencia de juez en los casos que la lei ha previsto.

ART. 1951

Si no se ha fijado tiempo para la duracion del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre

ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose lo anticipadamente.

La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles, de que se trata en los párrafos 5 i 6 de este título.

ART. 1952

El que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla, sin el consentimiento de la otra parte.

ART. 1953

Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes i voluntario para la otra, se observará lo estipulado, i la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará sin embargo sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho.

ART. 1954

Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duracion del arriendo, o si la duracion es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio.

ART. 1955

Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duracion en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los dias que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa ántes del último dia.

El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o de servicios.

Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia del contrato de arrendamiento. En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado i precio cierto.

En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.

Ahora bien ¿cuáles son los medios por los cuales espira el arrendamiento de cosas? El art. 1950 dice que termina por los mismos modos que los otros contratos, como ser por resolucion por falta de pago o de cumplimiento a lo estipulado, por acuerdo de los contratantes, etc., i ademas por las cuatro causales que pasamos a indicar: 1.^a Por la destruccion total de la cosa arrendada, como ser si se incendia o si se destruye por un terremoto u otras causas. En este caso no puede existir contrato porque no hai objeto sobre que recaiga o cosa que pueda gozar el arrendatario ni derecho para exigirle el cánon; 2.^a Por la espiracion del tiempo

estipulado para la duracion del arriendo; 3.^a Por la estincion del derecho del arrendador, segun las reglas que mas adelante se espresarán; i 4.^a Por sentencia de juez en los casos en que la lei ha previsto, es decir cuando ha habido juicio sobre resolucion o terminacion del contrato por alguna causa legal o por faltarse al contrato, haciendo valer lo preceptuado en el art. 1489 o porque se falta a lo que establece el art. 1938, i el fallo resuelve el contrato.

El Código frances, dice en el art. 1737 i siguientes, que el arriendo termina de hecho por la espiracion del término fijado cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de desahucio; se anula por la pérdida de la cosa alquilada y por no cumplir sus compromisos el arrendador o inquilino.

¿Cuándo se necesita desahucio para hacer cesar el arriendo? Cuando el arrendamiento no es de edificios ni de prédios rústicos, puesto que aquí se trata del arrendamiento de cosas, i si sucede que ni en el contrato ni la costumbre ni el servicio especial a que la cosa se destina, determinan el tiempo de su duracion, ninguna de las dos partes puede hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándolo anticipadamente. Esta anticipacion debe ser igual al período o medida de tiempo que regula los pagos; por ejemplo, si se arrienda a tanto por dia, semana o mes, el desahucio ha de ser respectivamente de un dia, de una semana, de un mes, i comienza a correr desde el inmediato período.

Este artículo guarda entera conformidad con lo establecido en el art. 1944 con relacion a los derechos del arrendador para cobrar el cánon de arrendamiento i con el art. 1976 que dice que el desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipacion de un período entero de los designados para la convencion o la lei para el pago de la renta.

Una vez hecho el desahucio, no se puede revocar sin el consentimiento de la otra parte.

Cuando se ha prefijado un plazo forzoso para una de las partes i voluntario para la otra, esta debe desahuciar para que se entienda terminado el arriendo.

Hemos dicho cuando no se haya determinado la duracion del arriendo por el contrato, por la costumbre o por el servicio especial a que la cosa fué destinada, porque si es así, no es menester desahucio. El arriendo, entónces, termina de hecho i si no se entrega hai lugar al cobro de perjuicios, porque se le considera moroso, puesto que cuando el arriendo es por tiempo indeterminado se necesita requerimiento judicial para que haya mora.

Ahora, cuando es fijo el dia en que ha de cesar el arriendo por el contrato o por desahucio, i el arrendatario restituye la cosa ántes de ese dia, debe la renta íntegra, como si la cosa hubiere conuado en su poder. Nada, pues, le vale entregarla ántes, porque

siempre debe pagar el cánon íntegro, a pesar de la anticipacion con que haya hecho la entrega.

Puede en este caso tener cabida lo que se dispone en el artículo 1945.

ART. 1956

Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retencion de la cosa por el arrendatario, es una renovacion del contrato.

Si llegado el dia de la restitution no se renueva espresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exijirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raiz i el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminacion, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intencion de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que ántes, pero no por mas tiempo que el de tres meses en los predios urbanos i el necesario para utilizar las labores principiadas i cojer los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la espiracion de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.

ART. 1957

Renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovacion.

¿Cuándo se entiende o no renovado el arriendo i cómo quedan las fianzas i las hipotecas en el caso de renovacion? Terminado el arriendo por desahucio o por cualquiera otro medio, no se entiende renovado en caso alguno por la aparente aquiescencia del arrendador a la retencion de la cosa por el arrendatario, sino que, llegado el dia de la restitution i no habiendo mediado renovacion espresa, tiene derecho el primero para exijirla cuando quiera del segundo. Con todo, si la cosa es raiz, i el arrendatario, consintiéndolo el arrendador, le ha pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminacion, o si por algun otro hecho igualmente inequívoco han manifestado las dos partes su intencion de perseverar en el arriendo, se entiende renovado el contrato bajo las mismas condiciones, a escepcion de las cauciones constituidas por terceros, las cuales no se extienden a las obligaciones resultantes de la renovacion. Pero si llega este último caso, la continuacion en el arriendo no es por mas tiempo que el de tres meses en los prédios urbanos, i el necesario para utilizar las labores principiadas i cojer los frutos pendientes en los rústicos, sin perjuicio de que a la espiracion de este tiempo pueda volverse a renovar el arriendo de la misma manera.

El art. 1956 es tomado de la legislacion francesa. Así el 1738 dice que si al espirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda i se le deja en posesion, se realiza un nuevo contrato, cuyo efecto se regula por el artículo que hace relacion a los arrendamientos que se hicieron por escrito.

La fianza dada para el arrendamiento no se extiende a las obligaciones que resulten de la prolongacion del contrato. Mas adelante se agrega que si el inquilino de una casa o cuarto continuase disfrutando de su posesion, despues de la terminacion del arriendo, sin que a esto haya habido oposicion por parte del arrendador, se considerará que lo hace en las mismas condiciones para el término fijado por la costumbre local, sin que pueda salir ni r desahuciado sino despues de notificado el aviso que se dé con arreglo a aquellos usos.

Estas disposiciones fueron tomadas de las leyes 2.^a, 7.^a i 55, título 8.^o, Part. 5.^a, que hablan de los arrendamientos.

Nuestro Código dice que en caso alguno hai renovacion del arriendo, una vez que este termine ya sea por desahucio o por otras causas i por eso si no se renueva el contrato, se exige la entrega de lo arrendado. Renovado el contrato las fianzas o hipotecas no acceden el nuevo pacto, salvo que vuelvan nuevamente a constituirse en forma, a lo cual la lei no se opone.

ART. 1958

Estinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, espirará el arrendamiento aun ántes de cumplirse el tiempo que para su duracion se hubiere estipulado.

Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, espira el arrendamiento por la llegada del dia en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario; sin embargo de lo que se haya estipulado entre el arrendador i el arrendatario sobre la duracion del arriendo, i sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 794, inciso segundo.

ART. 1959

Quando el arrendador ha contratado en una calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario, o la de propietario fiduciario, i en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condicion resolutoria, no habrá lugar a indemnizacion de perjuicios por la cesacion del arriendo en virtud de la resolucion del derecho. Pero si teniendo una calidad de

esa especie, hubiere arrendado como propietario absoluto, será obligado a indemnizar al arrendatario; salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

Tratan estos artículos de la terminación del arriendo por extinción inculpable del derecho del arrendador.

Es claro que si espira el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, termina por consiguiente el arriendo, aunque no se haya cumplido el tiempo prefijado para su duración, i a pesar de cualquier pacto de las partes en contrario, como si siendo el arrendador mero usufructuario, llegase el día en que debe cesar el usufructo; bien que sin perjuicio del plazo que el propietario debe conceder al arrendatario para la próxima percepción de frutos, como se ha dicho en el inciso 2.º del art. 794.

No tiene en este caso el arrendatario derecho alguno para reclamar indemnización de perjuicios, salvo que ignorando él la condición resolutoria a que estaba sujeto el dominio del arrendador, éste le hubiera arrendado como propietario absoluto.

Estas reglas explican el núm. 3.º del art. 1950 que dice que termina el arriendo por la extinción del derecho del arrendador.

El usufructuario de una cosa inmueble, dice el art. 781, tiene derecho de percibir todos los frutos naturales, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo; pero los frutos que aun estén pendientes a la terminación del usufructo, pertenecen al propietario.

El 794 agrega que aun cuando el usufructuario tenga la facultad de dar el usufructo en arriendo o cederlo a cualquier título, todos los contratos que al efecto haya celebrado, se resolverán al fin del usufructo. El propietario, sin embargo, concederá al arrendatario o cesionario el tiempo que necesite para la próxima percepción de frutos; por ese tiempo quedará sustituido al usufructuario en el contrato, es decir, para percibir las pensiones del arriendo.

La regla anterior es contraria a la del art. 781, pero está basada en la equidad en favor del arrendatario o cesionario del usufructuario que arrendó. No podría hacérsele perder sus trabajos i los gastos de siembras ni los beneficios que debe recojer de su labor.

En el caso del art. 1950, no se debe olvidar lo que se dispone en el inciso 4.º del art. 1930 que se relaciona con él. Allí se dice que el arrendatario podrá exigir indemnización de todo perjuicio, la causa del derecho justificado por el 3.º fué o debió ser cono-

cida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fué del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulacion especial de saneamiento con respecto a ella; pero si la causa del referido derecho no era ni debia ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante. Por eso si el arrendador era solo usufructuario, no cabe disculpa porque debia saber el evento de la espiracion de su derecho i debió establecerlo en el contrato, para que el arrendatario supiera que podia tambien espirar ántes su contrato.

ART. 1960

En el caso de espropiacion por causa de utilidad pública, se observarán las reglas siguientes:

1.ª Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas i cojer los frutos pendientes.

2.ª Si la causa de la espropiacion fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la espropiacion, i así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnizacion de perjuicios por el Estado o la corporacion espropiadora.

3.ª Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido espropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso tercero.

Este artículo contempla el caso en que se termina el derecho del arrendador por utilidad pública, es decir por espropiacion.

A pesar de que nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, sin embargo este derecho está limitado por causa de utilidad pública declarada por lei, pero en este caso se indemniza al dueño dándosele el justo valor de lo que se le quita.

En el caso de espropiacion por causa de utilidad pública se observan estas reglas: 1.ª debe darse al arrendatario el tiempo p

ciso para utilizar las labores principiadas i cojer los frutos pendientes; 2.^a si la espropiacion es tan urgente que no dé lugar a ello, o si el arriendo ha sido por cierto número de años todavía pendientes, i consta así por *escritura pública*, el Estado o la corporacion espropiadora debe indemnizar los perjuicios al arrendatario, i 3.^a si la espropiacion solo recae sobre una parte de la cosa arrendada i esa parte es tanta que se presume que sin ella el arrendatario no habria contratado, puede exigir la cesacion del arriendo.

Sobre espropiacion por causa de utilidad pública, veáuse el decreto de 14 de Agosto de 1838 i la lei de 18 de Junio de 1857, que rijen sobre esta materia. Están insertas en la pág. 451 del tomo 3.^o de esta obra.

ART. 1961

Estinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella hace cesion del usufructo al propietario, o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo.

ART. 1962

Estarán obligados a respetar el arriendo,

1.^o Todo aquel a quien se trasfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2.^o Todo aquel a quien se trasfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3.º Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública, inscrita en el Registro del Conservador ántes de la inscripción hipotecaria.

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.

ART. 1963

Entre los perjuicios que el arrendatario sufra por la extincion del derecho de su autor, i que, segun los artículos precedentes, deban resarcírsele, se contarán los que el subarrendatario sufiere por su parte.

El arrendatario directo reclamará la indemnizacion de estos perjuicios a su propio nombre o cederá su accion al subarrendatario.

El arrendatario directo deberá reembolsar al subarrendatario las pensiones anticipadas.

ART. 1964

El pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenacion, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo, hasta su terminacion natural.

ART. 1965

Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecucion i embargo en la cosa arrendada, subsistir

el arriendo, i se sustituirán el acreedor o acreedores en los derechos i obligaciones del arrendador.

Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962.

¿Cuándo cesa el arriendo por estincion voluntaria del derecho del arrendador, i qué accion se da en este caso al arrendatario?

Dice el art. 1961 que estinguéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suya, como ser si vende la cosa arrendada, o pierde la propiedad de ella por no haber pagado el precio, tiene el arrendatario accion para exigirle indemnizacion de perjuicios en todos los casos en que el actual dueño no esté obligado a respetar el arriendo.

Entre los perjuicios se computan los que sufra por su parte el subarrendatario, a quien debe el arrendatario reembolsar las pensiones anticipadas.

¿Quiénes están obligados a respetar el arriendo?

1.º Todo aquel que sucede en el derecho del arrendador por título lucrativo, como ser los herederos o legatarios del arrendador, si éste ha fallecido;

2.º Todo el que le sucede a título oneroso, es decir el comprador de la propiedad, siempre que el arriendo haya sido celebrado por escritura pública, esceptuándose los acreedores hipotecarios, los cuales, segun el art. 2424, tienen para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda;

3.º Los acreedores hipotecarios, si otorgado el arriendo por escritura pública, ha sido ésta inscrita i anotada en el Conservador de Bienes Raíces ántes de la inscripcion de la hipoteca. Véase el art. 2428 de este Código.

El arrendatario de bienes raíces puede requerir por sí solo la inscripcion de su escritura de arrendamiento, conforme al núm. 2.º, inc. 2.º del art. 53 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces;

4.º Aquel en cuyo favor se enajena una cosa que fué arrendada con el pacto de que no podía el arrendador enajenarla. Mas este pacto no produce otro efecto que éste, aunque contenga la cláusula de nulidad de la enajenacion;

5.º Subsiste tambien el arriendo cuando se traba ejecucion i embargo en la cosa arrendada, sustituyéndose en tal caso el acreedor o acreedores en los derechos i obligaciones del arrendador;

6.º Si se adjudica la cosa al acreedor o acreedores, se observará

lo establecido en los tres números anteriores, o sea lo prevenido en el art. 1962.

El art. 1961 está tomado de los arts. 1744 i 1750 del Código francés, que dicen así: Si se ha convenido al hacer el arrendamiento que en caso de venta pueda el nuevo dueño espulsar al inquilino i no se hubiese estipulado nada acerca de daños e intereses, estará obligado el arrendador a indemnizar al inquilino del modo siguiente. (Véanse los arts. 1745, 1746, 1748 i 1749 del mismo Código francés).

Si el arrendamiento no se hubiere hecho por auto auténtico, agrega el art. 1750 de ese Código, o no tuviese fecha cierta, no estará obligado el adquirente a ninguna clase de daños i perjuicios.

El art. 1962 envuelve la mas grave innovacion que se ha hecho del derecho antiguo. Tanto en el romano como por la lei 19, título 7.º, Part. 5.ª, se concedia al comprador de una casa o heredamiento que estuviese arrendado por tiempo cierto, la facultad de privar de su disfrute al arrendatario ántes que se cumpla el plazo, salvo cuando se estipulaba que no podia ser desalojado el inquilino o colono hasta la espiracion del término. De aquí tenia su oríjen el conocido aforismo de derecho *de que venta quitaba arriendo*. Nuestro Código reaccionando sobre esta materia, estableció que los terceros estaban obligados a respetar el arriendo i al efecto lo dijo con toda claridad, como hace poco lo hemos visto. Ahora agregaremos que el art. 792 de nuestro Código, dice que el usufructuario es tambien obligado a respetar los arriendos de la cosa fructuaria, contratados por el propietario ántes de constituirse el usufructo por actos entre vivos o de fallecer las personas que lo ha constituido por testamento i que dejaba sus bienes arrendados, sin perjuicio de que suceda en la percepcion de la renta o pension desde que principia el usufructo.

Este artículo interpreta la voluntad del constituyente, porque indudablemente no ha de haber querido dejar a su sucesion enredada en un pleito con el arrendatario.

De aquí surge una cuestion que con frecuencia puede ocurrir en la práctica i que es necesario estudiar: *Hipotecada una propiedad i arrendada despues a un tercero i la saca a remate el hipotecario ¿estará obligado el subastador a respetar este arriendo?*

La sentencia núm. 2579 de la *Gaceta* de 1893, página 382, resuelve esta cuestion. Allí se dijo:

1.º Que segun lo dispuesto en los arts. 2466, inc. 2.º i 1965 del Código Civil, los acreedores tienen derecho para sustituirse en el arriendo al arrendador, observándose lo dispuesto en el art. 1962. en caso de adjudicacion de la cosa al acreedor o acreedores, lo cual confirma el concepto de que solo los acreedores hipotecarios pueden desconocer el arriendo cuando no ha sido inscrito o tiene inscripcion posterior a la inscripcion hipotecaria;

2.º Que según lo preceptuado en el art. 2428 del expresado Código, el acreedor hipotecario tiene el derecho de perseguir la finca hipotecada, pero esta disposición no tiene lugar contra el tercero que la ha adquirido en pública subasta ordenada por el juez, pues en tal caso cesa el derecho del acreedor hipotecario sobre la finca i su derecho de hipoteca se trasporta al precio del remate que manda consignar para que sea distribuido a los acreedores en el orden que corresponda;

3.º Que el subastador de la propiedad no ha pagado ni pretendido pagar el crédito del acreedor del vendedor, sino que ha pagado su obligación de comprador, esto es, ha pagado el precio consignándolo a la orden del juez, que es el representante del vendedor en las ventas forzadas hechas en pública subasta por decreto judicial, según lo dispone el inc. 3.º del art. 671 del Código Civil;

4.º Que no puede entenderse que el subastador se haya subrogado en los derechos del acreedor hipotecario ejecutante, ya por no existir convencion alguna con éste, ya porque la subrogacion supone indispensablemente el pago al acreedor i en el presente caso no ha existido pago hecho por el subastador al acreedor, ni podría el subastador hacerlo disponiendo del precio consignado i arrogándose la atribucion que solo corresponde al juez de distribuir el precio del remate en el orden que corresponde o por sentencia de grados si se suscitasen cuestiones de prelacion;

5.º Que si se considerase al subastador subrogado en los derechos del acreedor hipotecario ejecutante, resultaria que si el ejecutante era un acreedor de segundo o tercer grado, el subastador quedaria obligado a pagar las hipotecas anteriores, lo cual es contrario al derecho del subastador, quien consignando el precio i estendida la escritura, puede pedir que se cancelen todas las hipotecas en la parte en que hayan quedado insolutos con el precio consignado;

6.º Que si el subastador deriva sus derechos del vendedor i no del acreedor, no puede ejercer mas derechos que su autor o causante, ni éste podría transmitirle mas derechos que los que él mismo tiene;

7.º Que si los medios que franquea la lei al acreedor hipotecario, son insuficientes para premunirle contra todo perjuicio, ello proviene de que no existe disposicion legal que haga obligatoria la inscripcion de arrendamientos que pasen de cierto número de años o que contengan entrega anticipada de cánones, como está establecido en otros países con el fin de que los terceros puedan conocer el verdadero estado de la propiedad; i

8.º Considerando con respecto al poder de f. 13: que él confirió al mandatario facultades suficientes para celebrar el contrato de iendo de que se trata en este juicio.

En arreglo a las disposiciones citadas i arts. 1545 i 1546 del

Código Civil, se confirma la sentencia apelada de 20 de abril último, corriente a f. 29, con costas del recurso.

El caso contemplado en este fallo era el siguiente: don Miguel Diaz Muñoz ejecutó a don Belisario Jimenez con un crédito hipotecario i embargó la propiedad i salió a remate. Don Federico Cortés la subastó i depositó a la órden del juzgado el precio de la subasta i se le estendió título i se dispuso del dinero; que al pretender entrar en posesion del terreno rematado, don Manuel de la C. Pérez se opuso a la entrega por ser arrendatario de él segun escritura de 8 de Mayo de 1891, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, por seis años i haber pagado anticipado todos los cánones. Pérez dice que el comprador debe respetarle su arriendo, conforme al art. 1962 del Código Civil.

La hipoteca era anterior al arriendo de Pérez; i como la propiedad no la subastó el hipotecario, sino un tercero, que lo fué Pérez, se desechó la demanda i se declaró que Cortés tenia que respetar el arriendo.

Muchos sostienen que hai aquí un caso de subrogacion legal del subastador en los derechos del hipotecario i opinan porque el arriendo no se respete.

Pasemos ahora al art. 1963.

Por nuestro Código para subarrendar es necesario tener facultad espresa para ello en el contrato. Cuando falta esa autorizacion se entiende que este derecho no existe i es causal bastante para resolver el contrato. Por otros Códigos, el frances, el argentino, etc., se supone a todo arrendatario autorizado por la lei para subarrendar o ceder la cosa arrendada. Este derecho desaparece si en el contrato existe prohibicion espresa de hacerlo.

Nuestro Código establece que cuando cese un arriendo ántes del plazo porque se estinga el derecho del arrendador a la cosa dada en arrendamiento, i haya lugar a indemnizacion de perjuicios, se deben contar los que sufra el subarrendatario, es decir cuando en el contrato se ha dado facultad de subarrendar, porque si no existia este derecho, nada podrá reclamar.

¿Cómo se cobran estos perjuicios? La lei establece dos caminos: o los cobra el arrendatario directo, o bien cede su derecho al subarrendatario para que lo ejercite por sí mismo. Si el subarrendatario hubiere anticipado cánones al arrendatario, el propietario o sea el arrendador deberá devolver esos anticipos.

Los efectos de la cesion que haga un arrendatario de sus derechos a un subarrendatario para que cobre los perjuicios al arrendador, son hacer pasar al subarrendatario todos los derechos del arrendatario o la parte que se indique en la cesion que se le haga.

El art. 1964 necesita algunas esplicaciones. En él se establece que el pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque se imponga la condicion de nulidad de la venta si ella se hace, no confiere

otro derecho que el que el arrendatario permanezca en el arriendo hasta su terminacion natural.

En el art. 1126 el Código ha dicho que si se lega una cosa con calidad de no enajenarla, i la enajenacion no comprometiese ningun derecho de tercero, la cláusula de no enajenar se tendrá por no escrita. La razon es porque están abolidos los fideicomisos perpétuos pero no los personales.

Así tambien en el art. 1874 se dice que la cláusula de no transferirse el dominio sino en virtud de la paga del precio, no produce otro efecto que el de la demanda alternativa del art. 1873 i que pagando el comprador el precio, subsisten en todo caso las enajenaciones que se hubiesen hecho de la cosa o de los derechos que se hubiesen constituido sobre ella en el tiempo intermedio. Si no se paga, existe pues, accion resolutoria.

El vendedor tiene derecho para exigir el precio, demandando ejecutivamente o bien puede pedir la resolucion de la venta.

En la constitucion del censo, dice el art. 2031, que no vale el pacto de no enajenar la finca acensuada ni otro alguno que imponga al censuario mas cargas que las que se permiten por la lei en la constitucion del censo. En el Derecho español existia el pacto de no enajenar; pero desde que en Chile toda propiedad se puede ex-vincular i redimir el censo en arcas fiscales, no pudo el lejislador chileno dar cabida a esa doctrina, que tiende a mantener las propiedades estacionarias o ir a la ruina.

En cambio, los bienes gravados con hipoteca puede su dueño enajenarlos o hipotecarlos, a pesar de toda estipulacion en contrario.

La hipoteca es gravámen real i va con la propiedad, i por eso cualquiera que sea el dueño de ellos los acepta con sus gravámenes, siempre que estén anotados en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Un ejemplo nos aclara el art. 1965. Pedro, dueño de un fundo, lo arrienda a Juan por cinco años; pero en el segundo año del contrato, Pedro es ejecutado por sus acreedores i le embargan el prédio. El arriendo continúa, pero los acreedores se sustituyen al deudor en sus derechos i obligaciones, es decir percibirán los cánones.

Ahora, si rematan el prédio ¿cuál será la suerte del arrendatario? ¿Le respetarán o nó su contrato por el tiempo que le falta? Esta cuestion la tratamos ya en el art. 1962.

El art. 2422, dice que si el fundo arrendado estaba hipotecado, ésta se estiende a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados i si estaba la propiedad asegurada i se paga el seguro por haber sufrido siniestro, el hipotecario tiene derecho por su hipoteca a esta indemnizacion.

En el título de la prelacion de créditos, dice el inc. 2.º del ar-

título 2466, que los acreedores pueden subrogarse en los derechos del deudor como arrendador o arrendatario, según lo dispuesto en los arts. 1965 i 1968.

ART. 1966

Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, i el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el artículo 1928.

ART. 1967

El arrendador no podrá en caso alguno, a ménos de estipulacion contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretesto de necesitar la cosa arrendada para sí.

ART. 1968

La insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo.

El acreedor o acreedores podrán sustituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfaccion del arrendador.

No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; i le competará accion de perjuicios contra el arrendatario según las reglas jenerales.

Después de lo que dejamos estudiado, se ocurre ahora preguntar ¿cuándo puede el arrendador hacer cesar el arriendo ántes de tiempo? La lei dice que en ningun caso le es permitido al arrendador poner fin al arriendo a pretesto de que necesita la casa para sí, a ménos de estipulacion contraria. Mas, puede hacerlo cesar en todo o parte, fuera de los casos que hemos indicado al hablar de las obligaciones del arrendatario: 1.º Cuando la cosa necesita de reparaciones que en todo o en parte impidan su goce, i competen entónces al arrendatario los derechos que indicamos en el art. 1928, i 2.º por insolvencia declarada del arrendatario, contra quien tiene ademias, en este caso, accion de perjuicios segun la reglas jenerales. Sin embargo, si los acreedores del arrendatario quieren sustituirse a él en el arriendo i prestan fianza a satisfaccion del arrendador, el arriendo subsiste i no puede éste darlo por terminado.

Ya sabemos que si la cosa arrendada necesita reparaciones debe hacerlas el arrendador i que si fueren urgentes puede ejecutarlas el arrendatario si aquél no lo hace, pero debe abonarlas.

Ahora si hace el propietario las reparaciones i si éstas impiden en el todo o parte el uso de la cosa arrendada, puede hacer cesar el arriendo, pero en este caso que nace de la obligacion en que se encuentra de conservar su propiedad i que no pueden postergarse, el arrendatario puede sufrir la incomodidad, aun cuando se le prive de una parte de la cosa arrendada, pero tiene derecho en tal caso a que se le rebaje de la renta un algo proporcional a la parte de que es privado.

Si las reparaciones recaen sobre la mayor parte o sobre el todo, puede el arrendatario dar por terminado el contrato o puede exigir su cesacion el arrendador, pero el arrendatario tiene derecho para que se le abonen los perjuicios, si la causa existia al comienzo del contrato i no era por el arrendador. Véanse a este respecto los artículos 1861 i 1928.

En caso de dudas respecto a la cesacion del contrato i a las demias diverjencias que nazcan por causa de las reparaciones, tócale al juez fallar lo que sea de derecho, teniendo en vista la naturaleza de los trabajos i quien ha dado lugar a ellos. Si el deterioro proviene por culpa del arrendatario o si las reparaciones duran por su causa mas del tiempo necesario, por lo que hace al abono del perjuicio o cuando no dá aviso de la necesidad de tales reparaciones en tiempo oportuno. Lo mismo sucede cuando su orijen se encuentre en vicios ocultos anteriores o posteriores al contrato i que no eran conocidos del arrendatario al tiempo de contratar. La cuestion se simplifica cuando el deterioro que causa la reparacion ha venido sin culpa del arrendador ni del arrendatario, por caso fortuito por ejemplo, o por el uso ordinario de la cosa.

No ofrece dificultad alguna el art. 1967. Está tomado del artículo 1761 del Código frances que dice que el propietario no pue-

de anular el arrendamiento aunque declare querer ocupar por sí mismo la casa alquilada, no habiendo convenio en contrario.

El art. 1967 viene a derogar lo que se establecía en el derecho antiguo, que permitía hacer cesar el arriendo de las casas cuando el arrendador la necesitaba para sí o para alguno de sus hijos i esta necesidad sobrevenia despues de perfeccionado el contrato, lo cual se prestaba a grandes abusos.

El art. 1968 se presta a algunas observaciones. ¿Por qué la insolvencia *declarada* del arrendatario no pone fin *ipso facto* al contrato? Porque la lei da a los acreedores el derecho de sustituirse al arrendatario prestando fianzas a satisfaccion del arrendador. Si alguno cree convenirle seguir en el arriendo i aceptar el contrato, lo declarará así i ofrecerá fianza u otra garantía bastante. Si el arrendador la rechaza por no encontrar bien garantidos sus derechos, resolverá el juez del concurso lo conveniente.

Dice la lei *insolvencia declarada* para dar a entender que es la que previene de declaratoria en quiebra, de concurso o de cesion de bienes; pues si no hai acto judicial que establezca la insolvencia i el arrendatario cumple sus obligaciones, no hai cargo contra él. Si no le paga puede el arrendador ejecutar o hacer uso del derecho que le concede el art. 1489, o del 1977, si se trata de arriendo de cosas.

El art. 1968 nos presenta un caso de subrogacion por el ministerio de la lei, contra la voluntad del arrendador, tal como lo exige el art. 1610.

Si los acreedores no se interesan por la cosa arrendada i al arrendador se le entrega buenamente, osi éste pide la resolucion del contrato, tiene cabida la indemnizacion a que da derecho el art. 1945, porque hai lugar a reclamar perjuicios siempre que algun contratante no cumpla lo pactado. En cuanto a la prelacion que exista en favor del arrendador para pagarse de lo que se le deba en el concurso del arrendatario, se estará a lo que se dispone en el inciso 2.º del artículo 2466.

El Código frances en su art. 2102 establece el privilejio que se concede en favor de los alquileres respecto de los agnates de la casa arrendada.

Consúltense, ademas, las leyes 46, tít. 28, Part. 3.ª i 5.ª, tít. 8.º, Partida 5.ª i 6.ª, tít. 11, lib. 10 de la Nov. Recop., así como los artículos 2124 del Código de Bolivia, 1958 del italiano, 3183 i 3184 del de Luisiana, i 1185 del holandés.

ART. 1969

Los arrendamientos hechos por tutores o curadores, por el padre de familia como administrador de los bienes del hijo, o por el marido como administrador de los bienes de su mujer, se sujetarán, (relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración marital o paternal), a los artículos 407 i 1757.

Trata este artículo del arrendamiento de bienes de pupilos, hijos de familia i mujeres casadas. Establece que los guardadores, los padres de familia i los maridos no pueden dar en arriendo los bienes raíces de los respectivos pupilos, hijos o mujeres sino por el tiempo que la lei permite, que lo es el que reste para salir los pupilos de la menor edad i los hijos de la patria potestad, i no por mas de cinco años los prédios urbanos i de ocho los rústicos, aunque el marido puede excederse de estos límites aprobándolo la mujer o el juez en subsidio.

Si el tutor o curador excede del plazo que le faculta la lei para arrendar los bienes del pupilo, éste no está obligado a respetar el contrato en lo que exceda a ese plazo, ni tampoco los que sucedan en el dominio del prédio que era de dicho menor.

Si el marido excede el plazo por el cual, como jefe de la sociedad conyugal, puede arrendar los bienes de la mujer, ésta tampoco queda obligada a respetar el contrato en el exceso. La lei le da personería, sin embargo, a la mujer casada para que firme la escritura cuando se quiera que obligue a ella el contrato por el mayor tiempo de aquel que por la lei puede el marido arrendar.

¿Qué sucederá si un marido arriendo un fundo de su mujer por los ocho años que la lei le autoriza, en seguida descuenta los cánones de arriendo por el tiempo que le falta al contrato; pero su mujer entabla juicio de separación de bienes o de divorcio, se da lugar a la demanda, se liquida la sociedad conyugal i se le entrega el fundo? Ella por la lei está obligada a respetar el arriendo, pero si su marido recibió los cánones anticipados de un tercero que los descontó i notificó al arrendatario para que se los pagara a medida que se fueran venciendo ¿tendrá derecho preferente la mujer a ese tercero?

¿podrá exigir que el arrendatario se los pague desde el día de la separación o desde que se le entregó su fundo por ser bien propio de ella i que ya sale de poder del administrador de la sociedad conyugal por haberse ésta disuelto?

Nuestra opinión es que la mujer tiene derecho a los cánones de arriendos desde que sale de la sociedad conyugal su fundo aportado al matrimonio i que el que descontó los cánones futuros repetirá contra el que le hizo la cesión por los que no alcance a percibir. La razón es clara: el marido solo tiene derecho a disponer de los frutos de los bienes de su mujer mientras sea jefe de la sociedad conyugal. Los cánones son frutos i estos se devengan día a día i por eso no es dueño sino de los que perciba mientras tenga ese derecho. De los futuros i no devengados no es dueño; le pertenecen a la propietaria del prédio que los produce.

En materia de arriendos la regla jeneral es que los que tengan la administración de sus bienes pueden arrendarlos i tomar en arriendo los que les agrade, salvo las limitaciones que leyes jenerales les impongan a su derecho; pero si los administradores de bienes ajenos pueden usar de éste derecho, es con las limitaciones impuestas por las leyes en bien de las personas en cuyo nombre contratan i por eso se han dado reglas jenerales sobre éstas administraciones especiales para que a ellas sujeten sus actos los que representan legalmente a esos incapaces.

§ 5

Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios

ART. 1970

Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el *inquilino* o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo i uso lejitimos, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

ART. 1971

Será obligado especialmente el inquilino,

1.º A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos i cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos i tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen;

2.º A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas i tabiques;

3.º A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas i cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado bajo todos estos respectos, a ménos que se pruebe lo contrario.

ART. 1972

El inquilino es ademas obligado a mantener las paredes, pavimentos i demas partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias i cañerías, i a deshollinar las chimeneas.

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnizacion de perjuicios i aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.

Conocemos ya las reglas para el arrendamiento de cosas i las obligaciones del arrendador i del arrendatario.

Entra en seguida el Código a ocuparse de las reglas especiales a el arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.

Se habla aquí de las reparaciones locativas a que es obligado el inquilino; pero ante todo, debemos esponder que *inquilino* es el nombre especial que se da al arrendatario de casa.

Las reglas particulares a que está sujeto versan principalmente sobre las reparaciones locativas que son de su cargo.

La primera de ellas es la de mantener el edificio en el estado en que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo i uso lejítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción.

En seguida, es de su deber: 1.º conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos i cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos i tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen; 2.º reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas i tabiques; 3.º mantener en estado de servicio las puertas, ventanas i cerraduras; i 4.º mantener las paredes, pavimentos i demas partes interiores del edificio medianamente aseadas, conservar limpios los pozos, acequias i cañerías, i deshollinar las chimeneas; siendo de notar que si es gravemente negligente en cualquiera de estas cosas, no solo debe indemnización de perjuicios al arrendador, sino que en casos graves puede éste hacer cesar inmediatamente el arriendo.

Se entenderá en todo caso que el inquilino ha recibido el edificio en buen estado bajo todos los respectos sobredichos; pero esta presunción puede desvanecerse por prueba en contrario.

El arrendador tiene la obligación de mantener la casa arrendada en buen estado, se dijo en el art. 1927. Este buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, ménos las locativas, las cuales por regla jeneral, corresponden al arrendatario, cuando no se ha pactado lo contrario. Las reparaciones locativas son, pues, las que determina el artículo que estudiamos.

Ya en el art. 1940 se habia tambien dicho que el arrendatario era obligado a las reparaciones locativas, que este artículo explica en lo que ellas consisten.

Se entienden por reparaciones *locativas* las que, segun la costumbre del país, son de cargo al arrendatario i en jeneral las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como ser descambros de paredes o cercas, albañales i acequias, rotura de cristales, etc., etc.

El Código francés al tratar de los arrendamientos de casas, establece por el art. 1754 i siguientes, que los reparos locales, lo mismo que los de sostenimiento a que está obligado el inquilino, no habiendo cláusula en contrario, son los que se reputan como tales segun la costumbre del lugar i además, entre otros, los q

se hagan necesarios: en las chimeneas i su interior, en las jambas i vasares de las mismas, el revoque del zócalo de las paredes i cuartos i otras habitaciones hasta la altura de un metro, las baldosas rotas en el suelo de las habitaciones; en las vidrieras a no ser que se hubieren roto por el granizo u otro cualquier accidente extraordinario i de fuerza mayor, por lo cual no puede ser responsable el arrendatario; en las puertas, ventanas, tablonces de tabiques o de cierros de tienda, gosnes, pestillos i cerraduras.

Ninguno de los reparos reputados como locales, serán de cuenta del inquilino cuando no son ocasionados sino por vejez o fuerza mayor.

La limpieza de los pozos i escusados es de cuenta del propietario si no hubiese cláusula en contrario.

Las leyes 6.^a, tít. 8.^o, Part. 5.^a i 8.^a, tít. 10, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, trataban de estas materias, pero despues vino en España la lei de 9 de abril de 1842 a reglamentarlos.

Las leyes inglesas establecian, acerca del arrendamiento de fincas urbanas, disposiciones mui especiales. El inquilino no está allí obligado a amoblar la casa en las condiciones que exige el art. 1752 del Código frances, que dice que el que no lleve muebles bastantes a la casa que arrienda, puede ser espulsado a no ser que dé seguridades capaces para responder de la renta. El propietario, por la lejislacion inglesa, puede exigir el pago de la totalidad de su renta a cualquier persona que habite la finca con algun título para ello; en consecuencia, puede pedir los alquileres al subarrendatario parcial, sin perjuicio de los recursos que éste pueda utilizar contra el que subarrendó la casa. El arriendo de casa se supone hecho por un año, salvo si se determina otra cosa en el contrato. El jurado resuelve sobre los daños i perjuicios cuando se resuelve el contrato por culpa del inquilino.

En cuanto al art. 1971, ya sabemos que el art. 1940 le impone al arrendatario las reparaciones locativas i ademas las de este artículo.

La presuncion de su último inciso es legal, porque permite probar el hecho que legalmente se presume, i se dice presumirse el hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas. Véase el art. 47.

Nos habla el art. 1972 de negligencia grave, en razon a que la lei distingue tres especies de culpa o descuido; culpa grave, negligencia grave o culpa lata, que es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes i de poca prudencia e ignorantes, suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materia civil, dice el art. 44, equivale al dolo. La culpa lata, es causa de responsabilidades, porque es falta de diligencia.

El arrendatario debe emplear en la conservacion de la casa el

cuidado de un buen padre de familia, se ha dicho ya en el artículo 1939, i faltando a esta obligacion responderá de los perjuicios i aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento en caso de un grave i culpable deterioro.

ART. 1973

El arrendador tendrá derecho para espeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, que, en este caso, podrán ser igualmente espelidas.

ART. 1974

Si se arrienda una casa o aposento amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a ménos de estipulacion contraria.

ART. 1975

El que da en arriendo un almacen o tienda, no es responsable de la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan sino en cuanto la pérdida hubiere sido por su culpa.

Será especialmente responsable del mal estado del edificio; salvo que haya sido manifesto, o conocido del arrendatario.

ART. 1976

El desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

ART. 1977

La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

Vamos ahora a ver los casos especiales en que el arrendador de edificios puede dar por terminado el arriendo. Además de los casos generales que ya conocemos, se le permite al arrendador de un edificio:

1.º Espeler al inquilino que lo emplea en objetos ilícitos o que teniendo facultad de subarrendarlo, lo hace a personas de notoria mala conducta, que en este caso pueden igualmente ser espelidas; i

2.º Hacer cesar el arriendo siempre que vencido un período entero, i después de dos reconveniones a distancia de cuatro días una de otra, no consigue que el arrendatario le pague, salvo que se preste seguridad competente de que verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no debe bajar de treinta días.

Vienen ahora otras reglas para el arriendo de edificios i ellas son:

1.ª Cuando se arrienda una casa o aposento amoblado, se entiende que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a menos de estipulación contraria;

2.ª El que da en arriendo un almacén o tienda no tiene que responder de las pérdidas de las mercaderías allí introducidas sino en tanto la pérdida hubiese sido por su culpa; pero es especialmente

responsable del mal estado del edificio, sino es que esté de manifiesto o sea conocido del arrendatario; i

3.ª El desahucio, en los casos en que tenga lugar, debe darse con anticipacion de un período entero de los que designa la convencion o la lei para el pago de la renta.

Estudiemos ahora estos artículos por separado.

El 1973 se relaciona con el 1938 que manda que el arrendatario es obligado a usar de la cosa segun los términos u espíritu del contrato i no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convencion espresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del pais. Si el arrendatario contraviene a esta regla *podrá* el arrendador reclamar la terminacion del arriendo con indemnizacion de perjuicios o limitarse a esta indemnizacion dejando subsistente el arriendo, en razon a que los contratos deben ejecutarse de buena fé.

Al emplearse la palabra *podrá* es porque se le concede un derecho facultativo, que puede o nó hacer valer, porque si no lo quiere i se conforma con el uso a que se destina la cosa, es claro que acepta el destino que el inquilino hace de la cosa arrendada.

El señor Bello se inspiró al redactar nuestro art. 1973 en el art. 1729 del Código frances, que dice que si el inquilino emplea la cosa en otro uso distinto de aquel a que se destinó i del cual pudiera resultar un daño para el arrendador, puede éste, segun las circunstancias hacer anular el arriendo. Lo mismo dicen los arts. 1585 del Código italiano, 1598 del holandés, 1109 i 1111 del austriaco, 1226 del de Valais, 1745 del de Bolivia i 1689 del de Luisiana. Lo establecia del mismo modo la legislacion romana i el sabio Alfonso trasladó este precepto a la lei 8.ª, tít. 8.º de la Part. 5.ª

El art. 1561 del Código argentino dice que si el locatario emplea la cosa arrendada en otro uso que el al que está destinada por su naturaleza, o si por el contrato o por un goce abusivo causa perjuicio al locador, éste puede demandar las pérdidas e intereses, i segun las circunstancias la suspension de la causa del perjuicio o la rescision del arrendamiento.

Troplong, Marcadé i Pothier dicen que es preciso rastrear los antecedentes del pacto para conocer si el arrendatario puede usar la cosa en otro objeto, como ser si del exceso del cánon resulta que pudo autorizarse otro uso o si el que arrendó consintió ese uso en un principio, así como otras muchas circunstancias que puedan resolver la duda.

Ahora bien ¿cómo ejercitará este derecho el dueño de una propiedad que cree que se emplea en un uso indebido?

Es indudable que por medio de una accion. El Código no dice cual sea; pero es indudable que ha de ser la de resolucion del contrato i que se debe oír al demandado, que se le ha de permit

probar los hechos en que funde su defensa i no por accion sumaria.

Este caso es el mismo del inquilino que pida la resolucion o terminacion del arriendo porque la casa sea malsana o esté en mal estado.

No bastaria en este caso un juicio sumario, porque se condenaria al arrendador sin ser oido. Seria un abuso de los tribunales, un golpe de autoridad, si tanto en el primero como en el segundo caso, estas cuestiones se fallaran sin los trámites del juicio ordinario i se lanzara a un inquilino por medio de informacion sumaria o se le dejase la casa al arrendador por el mismo sistema, so pretexto de ser malsana o inhabitable, a pesar de que en este último caso habria mayor razon que en el primero. Aquí podria peligrar la vida de los moradores i no haber espera i en el segundo no existe ese riesgo inevitable, porque el mal uso de una casa se puede tolerar sin que haya peligro de vidas. Desgraciadamente en Chile, ha habido casos de estos abusos para lo primero i ningun amparo para lo segundo, peligrando la vida de una familia entera.

Mucho mas ilegal seria negar la apelacion del fallo o concederla en el efecto devolutivo, siendo que con esta denegacion se causa un daño irreparable.

Seria criminal el juez que obrase de otra manera en cuestiones de tanta gravedad.

El art. 1974 establece una presuncion legal que admite prueba en contra, conforme a lo que dispone el art. 47.

Se debe esta disposicion a lo que se dispone en los arts. 1757 i 1758 del Código frances, que dicen así: El alquiler de muebles suministrados para amoblar una habitacion entera o cuerpo de casa completo, o una tienda i cualquier otra clase de habitaciones, se considera hecho por el tiempo acostumbrado en la localidad, para el arrendamiento de los mismos.

El arrendamiento que se haga de un cuarto amoblado, se considerará por un año cuando se haya hecho a tanto por el mismo año, a ménos de que se hubiera hecho a tanto por mes, o por día si se ha ajustado así.

Si nada pudiese demostrar que era por años, meses o dias, se considerará entónces con arreglo a la costumbre que haya en la localidad.

El art. 1975 liberta al arrendador de toda responsabilidad por el extravío de objetos llevados a la casa arrendada por el arrendatario, salvo si fuere por su culpa. Esto es natural desde que ya el arrendador no tiene que ver con lo arrendado. La escepcion se comprende sin necesidad de que se hubiera establecido.

En cuanto a la responsabilidad por el mal estado del edificio cuando no es manifiesto ese estado o conocido del arrendatario, es nismo que se ha establecido en el art. 1861.

el arrendador conocia los vicios i no los declaró o si los vicios

eran tales que haya debido conocerlos por razon de su profesion u oficio, será obligado no solo a la rebaja del precio sino a la indemnizacion de perjuicios; pero si el arrendador no los conocia ni eran tales que por su profesion u oficio debiera conocerlos, solo será obligado a la rebaja del precio.

Complementan al art. 1975 las disposiciones de los arts. 1932 i 1933, que dice la primera que el arrendatario tiene derecho a la terminacion del arrendamiento i aun a la rescision del contrato, segun los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o nó el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; i aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa despues del contrato. Si el impedimento de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, segun las circunstancias, si debe tener lugar la terminacion del arrendamiento o concederse una rebaja del precio o renta.

El 1933 establece que el arrendatario tendrá ademas derecho, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

I si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesion conocerlo, se incluirá en la indemnizacion el lucro cesante.

El art. 1976 se presta a algunas observaciones.

Dice el art. 1944 que la renta en los prédios urbanos se pagará por meses, la de los prédios rústicos por año.

El desahucio cuando él tenga lugar, dice el art. 1951, se anticipará al período o medida de tiempo que regla los pagos.

El presente dispone que se dé con la anticipacion de un período entero de los designados para el pago de la renta.

Un ejemplo aclarará este precepto: le arriendo mi casa a Pedro, sin contrato i los pagos los hace los primeros de cada mes. Necesito mi casa, ¿cuándo debo desahuciarlo? Estamos hoi a 28 de Setiembre; es claro que debo darle un mes i que el desahucio se lo debo hacer saber ántes del día 1.º de Octubre o en este día para que tenga el mes íntegro. Si le doi el desahucio el 15 de Octubre, es claro que no puedo exigirle la casa el 15 de Noviembre i que Pedro tiene derecho para ocuparla todo Noviembre i que no la entregará el 1.º de Diciembre. Los quince días de Noviembre no se cuenta, porque los pagos son de primero a primero. No es el desahucio de un mes, contado desde que se da sino desde la fecha del pago. Por eso se debe hacer con anticipacion i no cuando el mes se ha pagado i está ya corriendo.

Ahora ¿cómo se debe hacer el desahucio? por medio de una notificacion ordenada por el juez a quien le corresponda conc-

según la cuantía del cánón. Si no excede de \$ 50 al mes, se ocurre al juez de distrito; si excede de \$ 50 i no pasa de \$ 200 al juez de subdelegación. Si excede de esta suma se ocurrirá al juez de letras del departamento.

Se puede dar el desahucio de palabras i por cartas; pero si el arrendatario niega el hecho o no hai constancia de que se le avisó, resultaría que se ha perdido ese tiempo i solo correrá desde que se le haga saber en forma auténtica.

Si el inquilino se opone al desahucio por alegar que tiene contrato o por otras causas i no lo exhibe o si el que presenta no es escritura pública i sí documento privado que no lo reconozca el que pide el desahucio, o si se ofrece probarse con testigos, prueba que no es conducente cuando el contrato valga mas de \$ 200, el juez debe mandar llevar adelante el desahucio i reservar al arrendatario sus derechos para que los ejercite en vía ordinaria. Si se apela se debe conceder el recurso solo en el efecto devolutivo. El juicio de desahucio es breve i sumario i las escusas solo son para ocupar la casa contra la voluntad del dueño, es decir para detentarla sin derecho. De otro modo el propietario seria burlado i esto no debe jamas ampararlo la justicia.

El art. 1977 se aplica tambien breve i sumariamente para espeler al inquilino de casas, cuartos, almacenes, bodegas u otra clase de prédios urbanos. Es procedente principalmente cuando existe contrato escrito. En el caso a que él se refiere no hai para qué ocurrir a la accion resolutoria del art. 1489, si el 1977 señala un camino mas breve. El inquilino que no ha pagado se le reconviene por medio de las dos notificaciones que él indica, mediando entre la primera i segunda, cuatro dias.

Si no paga o si no dá seguridad de pagar los cánones que deba en un plazo que no exceda de treinta dias, se le notifica para que deje la cosa arrendada o si hai contrato se le declara resuelto por esta falta bajo apercibimiento de ser lanzado por la fuerza pública. No obedeciendo, el juez la pide a la autoridad local i el receptor procede con ella al lanzamiento.

El arrendador tiene derecho para retener muebles que aseguren lo que se le deba i para entablar las demas acciones que crea procedentes despues del lanzamiento, como ser perjuicios, etc.

Se debe ocurrir al juez que sea competente según la cuantía de la deuda o del contrato, cuando éste exista.

El art. 1551 dice que el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligacion dentro del término estipulado, salvo que la lei, como sucede en el caso del art. 1977, en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora. Aquí se exigen dos reconvenciones que medie entre una i otra cuatro dias. Si se paga o no se da garantía de pagar ántes de 30 dias, la mora de hecho declarada.

El art. 1949 agrega: para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio, i si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, i a lo demas que contra él compete como injusto detentador.

No hai en el Código un artículo mas justo i que resguarde mejor los intereses de un propietario arrendador que el 1977, cuya aplicacion breve i sumaria es tan frecuente.

No caben aquí apelaciones ni alegaciones para embromar el cánon o cánones que se deban. Se paga o se le arroja de la casa al inquilino dendor.

§ 6

Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos

ART. 1978

El arrendador es obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminucion del precio o renta, o a la rescision del contrato, segun lo dispuesto en el título *De la compraventa*.

ART. 1979

El *colono* o arrendatario rústico es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia; i si así no lo hiciere, tendrá derecho el arrendador para atajar el mal uso o la deterioracion del fundo, exijiendo al efecto fia

za u otra seguridad competente, i aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves.

ART. 1980

El colono es particularmente obligado a la conservacion de los árboles i bosques, limitando el goce de ellos a los términos estipulados.

No habiendo estipulacion, se limitará el colono a usar del bosque en los objetos que conciernan al cultivo i beneficio del mismo fundo; pero no podrá cortarlo para la venta de madera, leña o carbon.

ART. 1981

La facultad que tenga el colono para sembrar o plantar, no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos; salvo que así se haya espresado en el contrato.

ART. 1982

El colono cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado, i será responsable de su omision en avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidos la estension i linderos de la heredad.

ART. 1983

El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha.

Esceptúase el colono aparcerero, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador i él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo ántes o despues de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcerero en contribuir con su cuota de frutos.

ART. 1984

Siempre que se arrienda un predio con ganados i no hubiere acerca de ellos estipulacion especial contraria, pertenecerán al arrendatario todas las utilidades de dichos ganados, i los ganados mismos, con la obligacion de dejar en el predio al fin del arriendo igual número de cabezas de las mismas edades i calidades.

Si al fin del arriendo no hubiere en el predio suficientes animales de las edades i calidades dichas para efectuar la restitucion, pagará la diferencia en dinero.

El arrendador no será obligado a recibir animales que no estén aquerenciados al predio.

ART. 1985

No habiendo tiempo fijo para la duracion del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipacion de un año, para hacerlo cesar.

El año se entenderá del modo siguiente:

El día del año en que principió la entrega del fundo al colono, se mirará como el día inicial de todos los años sucesivos, i el año de anticipacion se contará desde este día inicial, aunque el desahucio se haya dado algun tiempo ántes.

Las partes podrán acordar otra regla, si lo juzgaren conveniente.

ART. 1986

Si nada se ha estipulado sobre el tiempo del pago, se observará la costumbre del departamento.

Se ocupa el Código en esta parte de las reglas especiales para el arrendamiento de los prédios rústicos, ya que igual materia ha reglamentado en el arriendo de las propiedades urbanas.

Estas reglas son las siguientes:

1.^a El arrendador debe entregar los prédios en los términos estipulados; i si ha habido error en la cabida, puede pedirse aumento o disminucion del precio del arriendo, o la rescision del contrato en los mismos términos en que puede hacerse en la compraventa cuando tratamos de cuándo habia lugar a pedir rebaja o aumento de precio en la venta de fundos rústicos;

2.^a El colono, nombre especial que se da al arrendatario de dios rústicos, es responsable hasta por culpa leve i debe, por lo gozar del fundo como un buen padre de familia. Si así no

lo hace puede el arrendador exigirle una competente caucion, i aun hacer cesar el arriendo en casos graves;

3.^a El colono es particularmente obligado a conservar los árboles i bosques, sin que pueda servirse de ellos sino en los términos estipulados, i a falta de estipulacion, en solo lo concerniente al cultivo i beneficio del fundo, i no para la venta de madera, leña o carbon. Aun le es prohibido cortar los árboles para aprovechar el lugar que ocupan en las siembras o plantaciones que le sea permitido hacer, salvo que se haya espresado en el contrato;

4.^a Debe cuidar de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado; i si le era conocida su estension i linderos, es responsable de su omision en dar aviso al arrendador;

5.^a No puede pedir rebaja del precio por casos fortuitos extraordinarios que hayan destruido o deteriorado la cosecha; excepto el caso en que debiese pagar en frutos, pues entónces debe el arrendador sufrir una parte proporcional del daño, aunque el caso fortuito haya ocurrido despues de percibirse los frutos, con tal que no sea durante la mora del colono en contribuir con su cuota de ellos;

6.^a Si el fundo contiene ganados, no estipulándose otra cosa, pertenecen todos con sus utilidades al colono; pero éste es obligado a dejar igual número de cabezas de las mismas edades i calidades, o a pagar la diferencia en dinero a la terminacion del arriendo; i es de advertir que el arrendador no está obligado a recibir animales no aquerenciados en el fundo;

7.^a No habiendo tiempo fijo para la duracion del arriendo, debe darse el desahucio para hacerlo cesar con anticipacion de un año, el cual comienza a correr desde el dia inicial de los años, aunque el desahucio se haya dado algun tiempo ántes. Para la intelijencia de esta regla debe saberse que el dia en que se principia la entrega del fundo al colono, se considera como el dia inicial de los años sucesivos del arriendo. Sin embargo, las partes pueden acordar otra regla;

8.^a Si nada se ha pactado sobre el tiempo del pago, debe estarse a la costumbre del departamento donde se encuentra la propiedad.

Sobre la rebaja de renta por pérdida o disminucion de cosechas, las leyes de Partida, siguieron los precedentes sentados por el Derecho romano i distinguieron los casos fortuitos, que llamaron *sólitos* e *insólitos*, es decir, casos ordinarios i comunes, i casos extraordinarios e imprevistos. Si la pérdida era de un caso *sólito* no daba derecho al arrendatario para pedir disminucion en la renta convenida. Si sobrevenia un siniestro extraordinario, como una guerra, inundacion u otro semejante, tenia derecho el arrendatario para pedir condonacion o rebaja de la renta, segun fuese total o parcial la pérdida de la cosecha. Véase la lei 32, tít. 8.º, Part. 5.^a

El Código español establece que el arrendatario no tendrá der

cho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos, provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero si en caso de pérdida de mas de la mitad de los frutos por casos fortuitos estraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Nuestro Código rechazó la distincion romana que ha seguido el Código español.

Signen al nuestro en su doctrina el Código del Uruguai en su art. 1778; el de Portugal en el art. 1630 i el de Méjico en su artículo 3105.

El señor Bello se apartó tambien en esta materia del Código frances, su constante modelo.

Este Código establece en su art. 1770, que si el arriendo es por un año i la pérdida del colono lo fuese de la totalidad de los frutos o al ménos de la mitad, queda exento de una parte proporcional en el pago de la renta. Si la pérdida es menor que la mitad, no puede exijir ninguna clase de rebaja.

Nuestro art. 1978 guarda relacion con los arts. 1831 i siguientes, que tratan de la cabida del fundo en el caso de compra por lo que respecta a rebaja del precio o a la resolucion del contrato, si no existe la totalidad de lo asegurado. En el arriendo habrá lugar a esas acciones si se asegura i establece estincion fija i ella resulta no ser conforme a lo pactado. Véanse los arts. 1822, 1823 a 1836.

El art. 1979 no es mas que repetición de lo dicho en el art. 1939, que ordena que el arrendatario empleará en la conservacion de la cosa el cuidado de un buen padre de familia i que faltando a esta obligacion responde de los perjuicios, i aun el arrendador tendrá derecho para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave i culpable deterioro.

La doctrina es de orijen frances i se encuentra establecida en los arts. 1142, 1146, 1184, 1729, 1741 1746 i 1766. Este último artículo dispone que si el arrendatario de una heredad rural no la provee con los animales i utensilios necesarios para su explotacion, si abandona la labor, si no la cultiva como buen padre de familia, si emplea la cosa arrendada en distinto uso de aquel para que está destinada, o si no ejecuta en jeneral las cláusulas del arrendamiento, resultando un perjuicio para el arrendador, puede éste, segun las circunstancias, hacer anular el contrato i en el caso de anularse por culpa del colono, éste queda obligado a daños e intereses en la forma espresada en el art. 1764, doctrina que se encuentra en el art. 1764 del Código de Bolivia, en el 1616 del de Italia, en el 1626 del holandes i en otros.

La base del art. 1980, se encuentra en el art. 783 que dice que el usufructuario de una heredad se estiende a los bosques i arbores, pero con el encargo de conservarlos en un ser, reponiendo los árboles que derribe, i respondiéndole de su menoscabo, en cuan-

to no dependa de causas naturales o accidentes fortuitos, es decir, que tendrá en el primer caso que devolver igual número de árboles i de una misma edad.

En general, estas reglas son para el caso en que en el contrato no se hayan celebrado estipulaciones i reglas a que deba sujetarse el arrendatario en el goce i uso de la cosa arrendada, pues habiéndolas se debe estar a lo pactado.

El art. 1981 es mui claro i útil a la vez, puesto que establece una regla que sin ella podria creerse que con el objeto de hacer siembras le era permitido al colono cortar árboles o hacer roces que perjudiquen al propietario. Esto puede hacerse solo cuando ha habido pacto i se determinan los lugares i estension que se puede rozar para sembrar, pero si se roza i no se siembra, para lucrar de la madera, habria un abuso si tal concesion no se pactó, porque la tierra queda sin el beneficio que se propuso obtener el arrendador.

El art. 1982 es tendente a que el colono mantenga la integridad de todo lo arrendado.

Ya el Código en el art. 802 habia establecido la misma doctrina, al decir que el usufructuario es responsable no solo de sus propios hechos u omisiones, sino de los hechos ajenos a que su negligencia haya dado lugar, como lo seria dejando que se desmembre una parte de lo arrendado o que se establezcan servidumbres. Responde del perjuicio de las usurpaciones cometidas en la cosa fructuaria, caso de no denunciarlas al propietario, o sea aquí al arrendador con toda oportunidad, pudiendo hacerlo.

Ahora, si con justo título el colono es privado de algo de lo arrendado, sus derechos se reglan por el art. 1930, cuyas acciones ejercitará conforme al derecho que le otorga dicha disposicion.

El inc. 2.º del art. 1931, le impone tambien al arrendatario la obligacion de noticiar al arrendador la turbacion o molestia que reciba de terceros i si omitiese dar este aviso o lo dilatare culpablemente, abonará los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

La doctrina ha sido tomada del art. 1768 del Código frances que dice, que el inquilino de un prédio rural está obligado, bajo gastos, daños e intereses, a dar cuenta al propietario de las usurpaciones que puedan cometerse en el mismo.

Ya el art. 614 de ese Código, concordante con el 802 del nuestro, habia dicho que si durante el usufructo ocurre alguna usurpacion de la finca, de parte de un tercero, o se perturban de otro modo los derechos del propietario, el usufructuario está obligado a avisar a éste de la usurpacion i que no haciéndolo es responsable de todos los daños que puedan resultar al propietario, como lo seria de las desmejoras que el mismo ocasionase.

El art. 1938 deroga, como ya lo hemos dicho ántes, lo que a e

respecto se establecía en el Derecho romano i español i se aparta de la legislación francesa en lo que aquí se establece.

La escepcion del colono aparcerero que por virtud de esa *especie* de sociedad que se forma entre él i el arrendador, para que tenga una parte proporcional en las pérdidas, nace de que por el artículo 1917, el precio en el arriendo puede consistir ya en dinero ya en frutos naturales de la cosa arrendada, lo que no era permitido en el Derecho español, pues en esta legislación el precio o el cánón debía ser precisamente en dinero, porque si consistía en otra cosa mudaba de naturaleza el contrato.

El art. 1984 es de oríjen frances. En este Código hai una sección que trata del ganado dado por el propietario a su rentero o colono aparcerero i dicta reglas para el ganado que entrega a uno i otro, como se ve en los arts. 1821 al 1830. Hai tambien reglas para el ganado dado en arriendo.

Lo que determina nuestro artículo es claro; pero si el arrendatario en uso de ese derecho vende el ganado i no tiene como reponerlo ni dinero como pagarlo ¿no es verdad que aquí hai una estafa verdadera i que este delito se puede perseguir criminalmente? Nos parece esto evidente i que este será el único temor que tenga un arrendatario que abusa de este derecho, ya que tales animales han sido bien vendidos i no cabe en este caso accion reivindicatoria por falta de pago, ni se pueden quitar como hurtados, porque el vendedor aunque no dueño, lo es tal con respecto a terceros por el derecho que le da el art. 1984.

El art. 1985 trata del desahucio en el arrendamiento de prédios rústicos cuando no existe tiempo fijo en el contrato, puesto que al haberlo no es necesario. El colono debe entregar el fundo que arrienda el dia fijado en el contrato. Solo en caso de no estar esto previsto, tiene lugar esta disposicion, que fija el modo de contar el año para el desahucio.

¿I por qué el desahucio ha de ser de un año?

La razon es porque la renta en los prédios rústicos se paga por años i la anticipacion para el desahucio se ajusta al período o medida de tiempo que regule los pagos, segun queda dicho en los arts. 1944 i 1951.

Por eso el art. 1985 da la regla para contar el año, a fin de evitar toda dificultad en esta materia.

El arrendamiento termina de hecho a la espiracion del término fijado cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de desahucio, dice el art. 1737 del Código frances.

Nuestro art. 1986 dice que cuando nada se ha estipulado con respecto a la época del pago en el arriendo de propiedades rústicas, se está a la costumbre que exista en el departamento. Jeneralmente en Chile el pago se hace a la terminacion del año agrícola, lecir, a la época de la recoleccion de los frutos. Estos no se

pueden sacar sin pagar al arrendador para garantía de lo que se deba. Se puede pedir secuestro o retención o que se vendan i con el producto de la venta pagar el cánon. Cubierto éste, el colono dispone de todos los demas productos como le agrade.

§ 7

Del arrendamiento de criados domésticos

ART. 1987

En el arrendamiento de criados domésticos una de las partes promete prestar a la otra, mediante un salario, cierto servicio, determinado por el contrato o por la costumbre del país.

ART. 1988

El servicio de criados domésticos puede contratarse por tiempo determinado; pero no podrá estipularse que durará mas de un año, a ménos que conste la estipulación por escrito; i ni aun con este requisito será obligado el criado a permanecer en el servicio por mas de cinco años contados desde la fecha de la escritura.

La escritura podrá renovarse indefinidamente.

El tiempo se entenderá forzoso para ambas partes a ménos de estipulación contraria.

ART. 1989

Si no se hubiere determinado tiempo, podrá cesar el servicio a voluntad de cualquiera de las partes.

Con todo, si el criado no pudiere retirarse inopinadamente sin grave incomodidad o perjuicio del amo, será obligado a permanecer en el servicio el tiempo necesario para que pueda ser reemplazado; aunque no se haya estipulado desahucio.

El criado que sin causa grave contraviniera a esta disposición, pagará al amo una cantidad equivalente al salario de dos semanas.

ART. 1990

La mujer que se contrata como nodriza, será forzosamente obligada a permanecer en el servicio mientras dure la lactancia, o no pueda ser reemplazada sin perjuicio de la salud del niño.

ART. 1991

Si el criado contratado por cierto tiempo se retirare sin causa grave ántes de cumplirlo, pagará al amo, por vía de indemnización, una cantidad equivalente al salario de un mes.

amo que en un caso análogo despidiere al criado,

será obligado a pagarle por vía de indemnización igual suma, además de la que corresponda al servicio prestado.

Si falta menos de un mes para cumplirse el tiempo estipulado, se reducirá la pena por una u otra parte a lo que valga el salario de la mitad del tiempo que falte.

En este párrafo se ocupa el Código del arrendamiento de criados domésticos, del tiempo de su duración, las penas en que las partes incurrirán si violan lo pactado y en qué cosas se ha de estar a la palabra del amo en defecto de otras pruebas.

Iremos, pues, por parte en esta materia.

En el arrendamiento de criados domésticos una de las partes promete prestar a la otra, mediante un salario, cierto servicio determinado por el contrato o por la costumbre del país.

No puede estipularse que el servicio durará más de un año, sino por escrito; y aun así, es permitido al criado retirarse después de cinco años contados desde la fecha de la escritura, si bien ésta puede renovarse indefinidamente. El tiempo se entiende forzoso para ambas partes, a menos de estipulación contraria; y muerto el amo subsiste el contrato con los herederos, quienes no lo pueden hacer cesar sino como habría podido el difunto.

No habiéndose determinado el tiempo, el servicio puede cesar a voluntad de cualquiera de las partes; excepto, 1.º el de una nodriza, la cual es obligada forzosamente a permanecer en el servicio mientras dure la lactancia, o no pueda ser reemplazada sin perjuicio de la salud del niño; y 2.º en general el de todo criado que si se retirase inopinadamente causaría grave perjuicio al amo. Aunque no se haya estipulado desahucio, debe en tales casos esperar el tiempo necesario para que otro ocupe su lugar, y si contraviene a esto, sin grave causa, debe pagar al amo una cantidad equivalente al salario de dos semanas.

Como son tan variados y complejos los casos que pueden ser prestación de esta clase de contratos, nuestro Código los ha dividido: 1.º en arrendamiento de criados domésticos, 2.º en contratos para la confección de una obra material, 3.º en arrendamiento de servicios inmateriales y 4.º en arrendamiento de transporte.

Las leyes 8.ª, tít. 22, Part. 4.ª, y 1.ª y 4.ª, tít. 34, de la Part. 7.ª, tratan de estos contratos y condenaban los pactos a perpetuidad, a pesar de que en los años en que rejían se reconocía la esclavitud. Los pueblos modernos, amantes de la libertad humana, no han aceptado la enajenación de ese derecho, que sería una especie de servidumbre disfrazada con el nombre de arriendo de ser-

Nuestro Código dice, por eso, que de palabras el contrato no puede ser por mas de un año, es decir que rechaza la prueba cuando no hai contrato escrito para justificar la existencia de un contrato de esta especie por mas de un año. Por escrito se puede pactar hasta por cinco años i renovarse indefinidamente el contrato si así lo quieren los interesados.

El art. 1987 no ofrece duda alguna. Define lo que es esta clase de contratos. Debemos notar que en él se hace referencia a la costumbre. Aquí la lei se remite a ella cuando no se determina el servicio. Véase el art. 2 de este Código.

El art. 1988 exige estipulación *por escrito*. Mas adelante agrega: *la escritura podrá renovarse, etc. ¿Se exigirá escritura pública o documento privado para la validez de este contrato? Es indudable que la lei no rechaza el documento privado i que no exige como condicion sine qua non, el que se otorgue por escritura pública. El documento privado que no se redarguya de falso i que sea reconocido o que se pruebe su autenticidad con arreglo a la lei, tiene fuerza obligatoria bastante. Este es un contrato consensual i se puede probar conforme al art. 1713. Establece ademas una presuncion legal conforme al art. 47, cuando dice: a menos de estipulación contraria, lo que quiere decir que se admite prueba para destruir esa presuncion que allí se establece. Véase el art. 1712.*

El Código frances al tratar de los servicios de los criados i obreros asalariados, dice en el art. 1780, que no pueden contratarse estos servicios mas que por cierto tiempo o para una empresa determinada, pero este artículo ha sido derogado por la lei de 2 de Agosto de 1868.

Luego agrega el art. 1781 de ese Código, que el dueño es creído por su palabra en la parte de gajes, en el pago del salario en el año vencido i en lo que haya dado a cuenta para el año corriente.

El art. 1989 rije los servicios cuando no se ha fijado tiempo, pero el criado no puede abandonar inopinadamente el servicio porque debe dar tiempo al patron a que le busque reemplazante. Si falta a esto, la pena con que la lei le castiga es la de pagar al amo una cantidad equivalente al salario de dos semanas.

En materia de servicios, el art. 1990 hace una escepcion mui justa respecto de la mujer que se contrata como nodriza, porque se la supone contratada por el tiempo que dure la lactancia, si no se puede reemplazar sin peligro de la salud del niño. La lactancia dura de ordinario año i medio i como se sabe el niño no acepta otra ama que la que ya conoce, i por eso la lei establece que la que se contrata de nodriza debe permanecer hasta que el niño salga de este estado.

I si la nodriza fuese tratada mal o se le castigara por sus faltas en términos graves ¿estará obligada a soportar todo eso? Hemos que no; la lei la obliga bajo la base de que no se atente

contra ella i que se la trate con la consideracion propia del servicio que presta. El art. 1991 trata del criado contratado por tiempo. Si se retira ántes del tiempo convenido, paga al patron un mes del salario que ganara. Igual suma pagará el amo al criado si lo despide sin causa que legitime ese procedimiento. Si falta menos de un mes en el caso del patron que despide o del criado que se vá, la pena será de lo que valga el salario en la mitad del tiempo que se ha quebrantado.

ART. 1992

Si se hubiere estipulado que para hacer cesar el servicio sea necesario que el uno desahucie al otro, el que contraviere a ello sin causa grave, será obligado a pagar al otro una cantidad equivalente al salario del tiempo del desahucio o de los dias que falten para cumplirlo.

ART. 1993

Será causa grave respecto del amo la ineptitud del criado, todo acto de infidelidad o insubordinacion, i todo vicio habitual que perjudique al servicio o turbe el órden doméstico; i respecto del criado el mal tratamiento del amo, i cualquier conato de éste o de sus familiares o huéspedes para inducirle a un acto criminal o inmorál.

Toda enfermedad contagiosa del uno dará derecho al otro para poner fin al contrato.

Tendrá igual derecho el amo si el criado por cualquiera causa se inhabilitare para el servicio por mas de una semana.

ART. 1994

Falleciendo el amo se entenderá subsistir el contrato con los herederos, i no podrán éstos hacerlo cesar sino como hubiera podido el difunto.

ART. 1995

La persona a quien se presta el servicio será creída sobre su palabra, (sin perjuicio de prueba en contrario),

- 1.º En órden a la cuantía del salario;
- 2.º En órden al pago del salario del mes vencido;
- 3.º En órden a lo que diga haber dado a cuenta por el mes corriente.

Vamos a estudiar las penas cuando se viola lo pactado en esta clase de contratos.

Ya sabemos que si se ha fijado tiempo para la duracion del contrato, cualquiera de las dos partes que ántes de cumplirlo lo haga cesar sin causa grave, es obligada a pagar a la otra por vía de indemnizacion, una cantidad equivalente al salario de un mes, sin perjuicio de lo demas que le deba; i si falta ménos de un mes para cumplirse el tiempo estipulado, se reduce la pena a lo que valga el salario de la mitad del tiempo que falta. Si no se ha fijado tiempo, pero se ha estipulado que para la terminacion del contrato sea necesario desahucio, el que sin causa grave contra- viene a ello es obligado a pagar al otro una cantidad equivalente al salario del tiempo del desahucio o de los dias que faltan para cumplirlo.

Nótese que hemos dicho *sin causa grave*; i se repnta tal respecto del amo, la ineptitud del criado, todo acto de infidelidad o insubordinacion, todo vicio habitual que perjudique al servicio o be el órden doméstico, i el inhabilitarse para el servicio por s de una semana por cualquier causa.

Ahora respecto del criado lo es el mal tratamiento del amo i todo conato de éste o de sus familiares o huéspedes para inducirlo a un acto criminal o inmoral; i respecto de ámbos, el contraer o adolecer la otra parte de cualquiera enfermedad contagiosa.

¿Sobre qué cosas se ha de estar a la palabra del amo, en defecto de otras pruebas?

La persona a quien se presta el servicio tiene derecho a ser creida sobre su palabra, sin perjuicio de prueba en contrario: 1.º acerca de la cuantía del salario; 2.º en orden al pago del salario del mes vencido; i 3.º respecto de lo que diga haber dado a cuenta del mes corriente.

El art. 1992 guarda relacion con el 2011, que trata del arrendamiento de servicios inmateriales i que dice que si el que presta el servicio se retira intempestivamente, o su mala conducta da motivo para despedirle, no podrá reclamar cosa alguna en razon de desahucio o de gastos de viaje, de manera pues, que el art. 1992 está limitado en los derechos que concede a lo que establece el 2011 si el retiro obedece a algunas de estas causales.

El art. 1993 enumera las causales graves con que se puede esceptionar el patrono o el sirviente en los casos a que allí se refiere.

Tiene tambien el contrapeso del art. 2011.

El art. 1994 es conforme con lo que se establece en el arrendamiento, en el contrato de sociedad, en el contrato de arrendamiento de transporte i otros, salvo cuando se pacta que la muerte pone fin al contrato.

El art. 1995 establece una presuncion legal, conforme al inciso 2.º del art. 47. La prueba incumbe al que alega la esception, como lo dice el art. 1698.

Ya hemos dicho que el Código frances, en el art. 1781, establece igual cosa. Siguen esta regla el art. 1629 del Código italiano, el 2722 del de Luisiana, el 1817 del de Bolivia i otros.

§ 8

**De los contratos para la confeccion de una
obra material****ART. 1996**

Si el artífice suministra la materia para la confeccion de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobacion del que ordenó la obra.

Por consiguiente, el peligro de la cosa no pertenece al que ordenó la obra sino desde su aprobacion, salvo que se haya constituido en mora de declarar si la aprueba o no.

Si la materia es suministrada por la persona que encargó la obra, el contrato es de arrendamiento.

Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demas, el contrato es de arrendamiento; en el caso contrario de venta.

El arrendamiento de obra se sujeta a las reglas jenerales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especiales que siguen.

ART. 1997

Si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido en el que ordinariamente se paga por la

misma especie de obra, i a falta de éste por el que se estimare equitativo a juicio de peritos.

ART. 1998

Si se ha convenido en dar a un tercero la facultad de fijar el precio, i muriere éste ántes de procederse a la ejecucion de la obra, será nulo el contrato; si despues de haberse procedido a ejecutar la obra, se fijará el precio por peritos.

ART. 1999

Habrá lugar a reclamacion de perjuicios, segun las reglas jenerales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecucion.

Por consiguiente, el que encargó la obra, aun en el caso de haberse estipulado un precio único i total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, i dándole lo que valga el trabajo hecho, i lo que hubiera podido ganar en la obra.

ART. 2000

La pérdida de la materia recae sobre su dueño.

Por consiguiente, la pérdida de la materia suministrada por el que ordenó la obra, pertenece a éste; i no es responsable el artífice sino cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven.

Aunque la materia no perezca por su culpa, ni por la de dichas personas, no podrá el artífice reclamar el precio o salario, sino es en los casos siguientes:

- 1.º Si la obra ha sido reconocida i aprobada;
- 2.º Si no ha sido reconocida i aprobada por mora del que encargó la obra;
- 3.º Si la cosa perezca por vicio de la materia suministrada por el que encargó la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio haya debido conocer, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

ART. 2001

El reconocimiento puede hacerse parcialmente cuando se ha convenido en que la obra se apruebe por partes.

ART. 2002

Si el que encargó la obra alegare no haberse ejecutado debidamente, se nombrarán por las dos partes peritos que decidan.

Siendo fundada la alegacion del que encargó la obra, el artífice podrá ser obligado, a eleccion del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnizacion de perjuicios.

La restitution de los materiales podrá hacerse con otros de igual calidad o en dinero.

ART. 2003

Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un *empresario*, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

1.ª El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2.ª Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; i si éste rehusa, podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de la obra, i fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3.ª Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario: si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final.

4.ª El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, solo significa que el dueño la aprue

como anteriormente ajustada al plan i a las reglas del arte, i no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5.^a Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, i tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, i hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

ART. 2004

Las reglas 3.^a, 4.^a i 5.^a del presente artículo, se entienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.

ART. 2005

Todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario; i si hai trabajos o materiales preparados, que puedan ser útiles para la obra de que se trata, el que la encargó será obligado a recibirlos i a pagar su valor: lo que corresponda en razón de los trabajos hechos se calculará proporcionalmente, tomando en consideración el precio estipulado para toda la obra.

Por la muerte del que encargó la obra no se resuelve el contrato.

Lo primero que se nos presenta al tratar sobre la confeccion de una obra material, es saber cuándo es venta i cuándo es arrendamiento, así como la regla a que está sujeta en cada caso.

Si el artífice suministra al ménos la materia principal de la obra contratada, naturalmente es una venta, pero que no se perfecciona sino por la aprobacion del que ordenó la obra. En consecuencia, el peligro de la cosa pertenece al artífice hasta tanto que la otra parte apruebe la obra o que se constituya en mora de declarar si la aprueba o nó.

Ahora si la materia la suministra el que encarga la obra, o al ménos el que pone la materia principal, se ve claramente que existe un arrendamiento i en tal caso se rige por las reglas jenerales del contrato de arrendamiento, salvo las modificaciones siguientes:

1.^a Si no se ha fijado precio, se entiende convenido el que se paga ordinariamente por la misma especie de obra, i a falta de éste, el que fije el juez oyendo el dictámen de un perito. Si el precio se dejó al juicio de un tercero i éste muere ántes de procederse a la ejecucion de la obra, el contrato se anula; pero si fallece despues, se fija el precio por peritos;

2.^a Siempre que por una o por otra parte no se ejecuta lo convenido o se retarda su ejecucion, tiene el otro accion de perjuicios, segun las reglas jenerales de los contratos. Por consiguiente, aun estipulado un precio único i total por la obra, el que la encargó puede hacerla cesar pagando al artífice todos los costos, el valor del trabajo hecho i lo que hubiera podido ganar en la obra;

3.^a Siendo una regla de derecho que la cosa parece para su dueño, la pérdida de la materia suministrada por el que ordenó la obra le afecta solo a él, a ménos que perezca por culpa del artífice o de los que le sirven, pues entónces seria éste el responsable. Pero, aunque ni él ni los suyos tengan culpa, tampoco puede reclamar el precio o salario sino es que la obra hubiese sido ya aprobada o que no lo hubiese sido por mora del que la encargó, o que la cosa haya perecido por vicio de la materia suministrada por la otra parte, i el cual no fuese de aquellos que el artífice debia conocer por su oficio, o si conociéndolo dió aviso oportuno;

4.^a El reconocimiento puede hacerse parcialmente cuando se ha convenido en que la obra se apruebe por partes;

5.^a Si el que encargó la obra alegase que ésta no se ha ejecutado debidamente, se nombran por las dos partes peritos que decidan, i si es fundada la alegacion de aquél, puede, segun quiera, o exigir al artífice que haga la obra de nuevo, o que le indemnice los perjuicios, pudiendo hacerse la restitution de los materiales con otros de igual calidad o en dinero;

6.^a Todos los contratos para la confeccion de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario, i si hai trabajos

materiales preparados que puedan ser útiles para la obra, el que la encargó debe recibirlos i pagar su valor. Lo que corresponda en razon de los trabajos hechos, se calcula proporcionalmente, tomando en consideracion el precio estipulado para toda la obra.

La muerte del que encargó la obra no resuelve el contrato.

Vamos ahora a estudiar las reglas especiales que existen para el caso de contratarse la construccion de edificios.

Los contratos para construccion de edificios celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, ademas de obedecer a las reglas precedentes se sujetan a las que pasamos a indicar:

1.^a No puede el empresario pedir aumento de precio por haber encarecido los jornales o los materiales, o por haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo, si no es que se haya ajustado un precio particular por ellas;

2.^a Si un vicio oculto del suelo u otras circunstancias desconocidas ocasiona costos que no se pudieron prever, debe el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño, pero si éste lo rehusa, se debe ocurrir al juez para que decida si debió o nó preverse el recargo de la obra i fije el aumento de precio;

3.^a Si el edificio perezca o amenaza ruina en todo o parte en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicios del suelo que el empresario o sus empleados debieron conocer en razon de su oficio, o por vicio de la construccion o de los materiales, es naturalmente responsable el dicho empresario;

4.^a Si los materiales fueron suministrados por el dueño, no tiene lugar la responsabilidad del empresario sino cuando los vicios son de aquellos que el artifice por su oficio debió conocer, o cuando conociéndolos no dió aviso oportuno;

5.^a El recibo dado por el dueño despues de concluida la obra, solo significa que la aprueba como esteriormente ajustada al plan i a las reglas del arte i no exime al empresario de la responsabilidad que le imponen las dos reglas anteriores;

6.^a Si los artífices u obreros han contratado con el dueño directamente sus respectivas pagas, se miran como contratistas independientes i tienen accion directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tienen accion contra el dueño sino subsidiariamente i hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario;

Las reglas 3.^a, 4.^a, 5.^a i 6.^a se estienden a los que se encargan de la construccion de un edificio en calidad de arquitectos.

La mayor parte de las disposiciones relativas a esta materia, tienen su correspondencia con las leyes romanas, en que se inspiraron las leyes 10 i 16 del tít. 8.^o de la Part. 5.^a que trata de los astros que toman a destajo las obras, labores u otras por precio rto i concuerdan con los arts. 1787 a 1797 del Código frances,

1272 a 1282 del de Vand, 1640 a 1651 del de Holanda, 2727 a 2741 del de Luisiana, 1792 a 1816 del de Uruguai, 1765 a 1775 del de Guatemala, 1627 a 1646 del de Italia i 1588 a 1600 del Código español.

Nuestro Código dice que de dos maneras se pueden hacer los contratos para la construccion de una obra material: una poniendo el constructor solamente su trabajo o intelijencia; otra poniendo el trabajo o direccion i ademas los materiales.

I en caso de perecimiento de la obra ¿quién sufre el perjuicio? El Código español, lo mismo que el nuestro, dice que si la obra ha perecido en todo o en parte ántes de ser recibida, i el empresario habia puesto, segun contrato, direccion i materiales, la lei resuelve que carece de derecho para reclamar i debe sufrir él solo toda la pérdida, salvo si hubiese habido morosidad en recibirla o aprobarla; pero a nuestro juicio resulta que con morosidad o sin ella, siempre habria habido el fracaso por no estar bien construida o por mala direccion o por la mala calidad de los materiales o por mala ejecucion i quien ha hecho todo esto, debe ser responsable de sus resultados.

Ahora si la obra perece ántes de ser recibida, i por el contrato, el constructor no puso mas que su industria, no puede reclamar ningun estipendio, a no ser que haya morosidad en recibirla o que la ruina provenga de la mala calidad de los materiales empleados i si sobre esto hubiera hecho al propietario las observaciones oportunas. Esto último es justo, mas no lo primero; porque no es suficiente castigo a la torpeza i mala fé de un constructor que ha puesto en ruina una construccion el que pierda sus estipendios. Debíó el lejislador haber estendido mas sus observaciones al respecto i dictado reglas que garantizasen mas al propietario contra la mala fé de los constructores.

El Código frances, en sus arts. 1787 i 1788, no ha andado mas previsior que el nuestro. Dice que cuando uno se encarga de hacer una obra, puede convenir en que solamente prestará su trabajo o su industria, o que tambien suministrará el material. Cuando el constructor suministra el material, i en este caso pereciese la cosa, por cualquier causa que fuese, ántes de ser entregada, la pérdida es para él mismo, a no ser que el dueño esté en mora para la admision de aquella. En el caso en que se dé solamente trabajo o industria, si pereciére la cosa, el artesano no es responsable mas que de su falta.

Segun las leyes inglesas, el obrero que proporciona la materia, sufre las consecuencias de la pérdida de la cosa miéntras ésta no se haya entregado i aun cuando el precio se haya satisfecho previamente.

Sigue el Código frances en su art. 1790, i dice que en el caso del artículo anterior, i aunque no hubiese tenido el obrero ningun

culpa en la pérdida de la cosa antes de ser entregada i sin que el dueño esté en mora para recibirla, no podrá aquel exigir ninguna clase de jornal, a no ser que la pérdida hubiese sido causada por vicio del material.

Tratándose de una obra, agrega el art. 1791, de muchas piezas o a la medida, puede la entrega hacerse por partes, reputándose ésta hecha por todas las que se han pagado, si el dueño paga al obrero en proporcion a la obra hecha.

Si un edificio construido a precio alzado, pereciese en todo o parte por vicio en la construcción, dice el art. 1792, o por el del terreno, son responsables por espacio de diez años el arquitecto i el contratista.

En Inglaterra, escepto en el caso de convenio particular o de un uso constante i admitido en determinadas industrias, el obrero no puede exigir ningun pago hasta que la obra no está completamente concluida i entregada. Si la obra ha sido hecha por partes, o a jornal diario, el obrero tiene derecho a un pago proporcional en razon de lo que haga, sin perjuicio de lo que al propietario se deba con motivo de la negligencia de aquel o de su negativa a concluir la obra.

El art. 996 del Código prusiano, limita la responsabilidad del arquitecto por vicio de construcción a tres años i la estiende a 30 cuando los vicios sean de los materiales empleados en la obra.

Las leyes 16 i 17, tít. 8.º de la Part. 5.ª i 21, tít. 32 de la Partida 3.ª, disponen que si el arquitecto facilita el terreno, i el edificio perece antes de terminado i admitido por la persona para quien se construye, recaerán sobre el primero las pérdidas i perjuicios, aun cuando tengan su orijen en accidente fortuito, o caso de fuerza mayor. Sin embargo, si la admision de la obra se retardase por culpa de aquel para quien se hace, sufrirá éste las consecuencias del daño que se ocasione por accidente. A esta clase de construcciones son aplicables las disposiciones que en el de compra-venta determinan a quien corresponden los daños del objeto enajenado. En el caso en que el que dirija las obras no haya puesto de su cuenta los materiales o solo haya prestado su servicio personal, los perjuicios ocasionados por destruccion fortuita i no por vicio de la obra, corresponden al dueño; pero será de ellos responsable el director facultativo de las obras si han sido motivados por su negligencia e ineptitud. Admitida la obra, que al efecto puede ser reconocida pericialmente, queda de cuenta del dueño; pero si aquel reconocimiento no se hubiera realizado, continúa, por espacio de quince años, la responsabilidad del arquitecto o maestro de obras, mas no le será imputable si el daño causado tiene su orijen en accidente fortuito.

Las leyes inglesas disponen que el constructor que al hacer la obra se haya separado del contrato, haciendo en la misma modifi-

caciones o aumentos no comprendidos en aquél, no tiene derecho a indemnización alguna, cualquiera que sea el aumento de valor que para el edificio resulte. Si en aquel concepto hubiese sido autorizado tácita o espresamente, podrá concedérsele un aumento de precio proporcionado.

Prévios estos antecedentes ilustrativos, ya podemos volver a nuestro art. 1996, que en su inciso último, establece que el arrendamiento de obras se sujeta a las reglas generales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especiales que siguen. En tal caso hai que recordar lo dicho en los arts. 1793, 1794 i 1915 de este Código.

Los demas artículos de este párrafo no ofrecen dificultad, escepto uno que otro i a los que les dedicaremos alguna atención.

El 1997 se refiere al art. 2.º que dice que la costumbre no constituye derecho sino en los casos en que la lei se remita a ella.

El 1998 dice que es nulo el contrato si se pacta que un tercero fije el precio de la obra i este fallece ántes de ser comenzada:

Si la muerte del tercero sobreviene una vez comenzada la obra se fija el precio por peritos. La Lei Orgánica de Tribunales dice que si hai contienda judicial la resuelve el juez, oyendo a un perito nombrado por las partes o por el mismo juez si ellas no se ponen de acuerdo en su designación.

La facultad de fijar el precio por un tercero está reconocida en el art. 1809, pero no es lícito dejar a uno de los contratantes la designación del precio.

En esta clase de obras no se comprenden las del art. 2006, que se reglan por disposiciones especiales, como lo vamos a ver bien pronto.

El art. 1999, guarda relación con los arts. 1489, 1945 i 1968. Por el primero de estos preceptos, se da la acción resolutoria con abono de perjuicios respecto del que falta a lo pactado, no estando en mora de sus obligaciones el que deduzca la acción resolutoria.

El 1945 se refiere al desahucio i el 1968 da la acción de perjuicios en el caso a que allí se refiere.

Por el art. 1794 del Código frances, puede el dueño por su sola voluntad anular el contrato de destajo, aunque la obra esté empujada, indemnizando al contratista todos sus gastos, trabajos i todo lo que hubiere podido ganar en esta empresa. Las leyes inglesas disponen que, cuando la obra contratada con un obrero e interrumpida por su muerte, pueda ser concluida por los administradores de su herencia o por sus albaceas, debe, pues, cumplirse el contrato aun despues de la muerte de aquél; pero por el Código frances i por casi todos los Códigos modernos, el contrato de ajuste termina por la muerte del obrero, arquitecto o contratista.

El art. 2000, sigue el principio jeneral de que las cosas perecen

para su dueño. Véanse los arts. 1670 i siguientes, 1820, 1547, inciso 2.º del 1821, inc. 2.º del 1933.

El art. 2001, tiene por base el art. 1791 del Código frances, que hemos citado ántes.

Nos resta que agregar que las obras necesitan cierto espacio de tiempo para consolidarse, hacer asiento, fraguar sus argamasas, verificar los materiales todos sus movimientos i fortificarse todos los distintos miembros de que se compone, i muchos vicios internos de construccion pueden pasar desapercibidos para los mas entendidos i por eso la entrega no liberta de toda responsabilidad al constructor.

Viene en seguida el art. 2002 que establece reglas para el caso en que haya desacuerdo entre el constructor i el dueño de la obra. Para esto se nombran peritos que resuelvan el conflicto. Se puede esto hacer estra judicialmente por los interesados, firmando una acta o escritura pública si son libres administradores de sus bienes, designando los peritos i las facultades que les otorgan, especificando las cuestiones que sometan a sus fallos.

Si renuncian los recursos deben espresarlo, porque si nada dicen, se entiende que se los reservan todos. Si se ocurre a la justicia, es ella entónces la que falla i oye peritos en la forma que lo hemos dicho al tratar del art. 1998.

No por estar la cuestion sometida al fallo judicial, se debe entender que no puedan sacarla de su conocimiento para someterla al fallo de árbitros.

Existe tambien la accion resolutoria que otorga el art. 1489.

Las demas reglas del artículo, tienen aplicacion segun sea lo que se falle en la cuestion principal.

El art. 2003 establece reglas claras i precisas para el constructor i el propietario de la obra, las cuales evitan litijios que podian presentarse, si no hubiera el lejislador previsto esas emergencias. La 1.ª i 2.ª ya la hemos tratado en el curso de este estudio.

La 3.ª tambien la hemos tocado i su orijen viene del Derecho romano i español. El plazo en nuestro Código es de diez años para que se responda por vicios de construccion.

Ya ántes hemos dicho la razon de esta regla. El Código frances, español, italiano i de Uruguai están conformes en el plazo que acepta el nuestro. Los de Guatemala i Luisiana lo limitan a cinco i el de Prusia a tres, como ántes se ha dicho.

Mas adelante nuestro Código, en su art. 1324, dice que si el daño causado por la ruina de un edificio, proviniese de un vicio de construccion, tendrá lugar la responsabilidad de la regla 3.ª que estudiamos, es decir, de este art. 2003.

La regla 4.ª dice que es sin perjuicio de la responsabilidad de que habla la regla anterior.

La regla 5.ª establece las responsabilidades que afectan al pro-

pietario cuando contrata directamente con el contratista i la subsidiaria de los subcontratistas i trabajadores cuando éstos se han entendido con el contratista. En este caso no pueden exigir mas que por lo que el propietario quede debiendo al constructor.

Esta regla se refiere tambien a los que le han provisto de materiales; i era tanto mas necesaria cuanto que de ordinario los constructores piden materiales i buscan obreros, reciben plata del patron i no pagan. No seria, pues, justo darles accion directa, porque en tal caso la obra le costaria el doble de lo pactado. Por eso la accion de estas personas es solo hasta donde alcance la deuda que el propietario tenga con el constructor.

Los contratistas de obras fiscales abusan tanto del crédito, que su ganancia la cifran en ésto para hacer propuestas tan bajas que espantan. Luego quedan debiendo todos o la mayor parte de los jornales a los obreros, a los barraqueros, a los vidrieros i a los que les han suministrado los materiales, pues ellos siempre perciben del fisco adelantado i no pagan.

La prision por deuda en estos casos, que son de engaño, debia de existir para correjir este abuso i hacer que la honradez fuera la norma de conducta en los contratos.

Los arquitectos quedan tambien segun el art. 2004 sujetos a las reglas 3.^a, 4.^a i 5.^a que dejamos estudiadas.

En el art. 2005 hai que notar que allí se dice *para la construccion de una obra*, en lo que parece que limita su alcance solo a la fabricacion de edificios i demas obras que se denominan *construcciones*; pero para nosotros su mente es jeneral porque para todos los otros casos militan la misma razon, de tal suerte que si ellos no se incluyesen en la lei deberian resolverse por analogía de la misma manera i porque en el sentido usual de la palabra *construccion* se aplica tambien a cosas que no son edificios, como ser una pared, un galpon, etc.

La muerte del que encargó la obra no hace terminar el contrato, pero sí la del que se encargó de ejecutarlo, como lo dice el artículo 1795 del Código frances, el 1643 del italiano, el 2738 del de Luisiana, el de Bolivia i otros, excepto las leyes inglesas que como hemos dicho, resuelven otra cosa.

El contratista es responsable de los actos que cometan las personas empleadas por él, porque están bajo su dependencia i le deben obediencia.

§ 9

Del arrendamiento de servicios inmateriales**ART. 2006**

Las obras inmateriales, o en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano, como una composición literaria, o la corrección tipográfica de un impreso, se sujetan a las disposiciones especiales de los artículos 1997, 1998, 1999 i 2002.

ART. 2007

Los servicios inmateriales que consisten en una larga serie de actos, como los de los escritores asalariados para la prensa, secretarios de personas privadas, preceptores, ayas, histriones i cantores, se sujetan a las reglas especiales que siguen.

ART. 2008

Respecto de cada una de las obras parciales en que consista el servicio, se observará lo dispuesto en el artículo 2006.

ART. 2009

Cualquiera de las dos partes podrá poner fin al servicio cuando quiera, o con el desahucio que se hubiere estipulado.

Si la retribucion consiste en pensiones periódicas, cualquiera de las dos partes deberá dar noticia a la otra de su intencion de poner fin al contrato, aunque en éste no se haya estipulado desahucio, i la anticipacion será de medio período a lo ménos.

ART. 2010

Si para prestar el servicio se ha hecho mudar de residencia al que lo presta, se abonarán por la otra parte los gastos razonables de ida i vuelta.

ART. 2011

Si el que presta el servicio se retira intempestivamente, o su mala conducta da motivo para despedirle, no podrá reclamar cosa alguna en razon de desahucio o de gastos de viaje.

ART. 2012

Los artículos precedentes se aplican a los servicios que segun el artículo 2118 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuvieren de contrario a ellas.

Conocemos ya todo lo relativo al arrendamiento de criados domésticos, lo relativo a la confeccion de obra material, tócanos ahora tratar del arrendamiento de servicios inmateriales.

Ante todo ¿qué se llaman servicios inmateriales? Aquellos en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano, como ser una composicion literaria, la correccion tipográfica de un impreso.

Las reglas especiales a que está sujeta esta clase de arrendamientos, son la 1.^a, 2.^a i 5.^a de las dadas para la confeccion de una obra material, al comenzar el estudio de éste párrafo, o sea al tenor de los arts. 1997, 1998, 1999 i 2002.

Con todo, los servicios que consisten en una larga série de actos, como los de los escritores asalariados de la prensa, secretarios de personas privadas, preceptores, ayas, histriones i cantores, están sujetos a reglas especiales. Ellas son las que siguen:

1.^a Cada una de las obras parciales en que consiste el servicio, se rige por las tres reglas ántes citadas;

2.^a Cualquiera de las dos partes puede poner fin al servicio cuando le plazca, o con el desahucio estipulado; o si la retribucion consiste en pensiones periódicas, aunque no se haya estipulado desahucio, con medio período a lo ménos de anticipacion;

3.^a Si para prestar el servicio se ha hecho mudar de residencia al que lo presta, se le deben abonar por la otra parte los gastos razonables de ida i vuelta; i

4.^a Si el que presta el servicio se retira intempestivamente o su mala conducta da motivo para despedirle, no puede reclamar cosa alguna en razon de desahucio o gastos de viaje.

Todo lo dicho se aplica a los servicios de las profesiones i carreras que suponen largos estudios o a que está unida la facultad de representar a otra persona respecto de terceros; pero solamente en cuanto las reglas aquí consignadas no son contrarias a las del mandato, a las cuales dichos servicios están principalmente sujetos.

§ 10

Del arrendamiento de transporte

ART. 2013

El arrendamiento de transporte es un contrato en que una parte se compromete, mediante cierto flete o precio, a transportar o hacer transportar una persona o cosa de un paraje a otro.

El que se encarga de transportar se llama jeneralmente *acarreador* i toma los nombres de *arriero*, *carretero*, *barquero*, *naviero*, segun el modo de hacer el transporte.

El que ejerce la industria de hacer ejecutar transportes de personas o cargas, se llama *empresario de transportes*.

La persona que envía o despacha la carga se llama *consignante*, i la persona a quien se envía, *consignatario*.

En cuarto lugar nos queda que tratar el arrendamiento llamado de *transporte* i la accion que nace de él.

Aunque este contrato mas bien es comercial que civil, no obstante, como el Código Civil se ocupa de él, nos toca aquí darlo a conocer.

El arrendamiento de transporte es un contrato en que una parte se compromete mediante cierto flete o precio a transportar o hacer transportar una persona o cosa de un paraje a otro. El nombre jeneral del que transporta es el de *acarreador*; pero toma los nombres especiales de *arriero*, *carretonero*, *barquero*, *naviero*, segun el modo de hacer el transporte.

El que ejerce la industria de hacer ejecutar los transportes de personas o cargas, se llama *empresario de transporte*, i la persona a quien se envia *consignatario*.

ART. 2014

Las obligaciones que aquí se imponen al acarreador, se entienden impuestas al empresario de transporte, como responsable de la idoneidad i buena conducta de las personas que emplea.

ART. 2015

El acarreador es responsable del daño o perjuicio que sobrevenga a la persona por la mala calidad del carruaje; barco o navío en que se verifica el transporte.

Es asimismo responsable de la destrucción i deterioro de la carga, a ménos que se haya estipulado lo contrario, o que se pruebe vicio de la carga, fuerza mayor o caso fortuito.

I tendrá lugar la responsabilidad del acarreador no solo por su propio hecho, sino por el de sus agentes o sirvientes.

ART. 2016

El acarreador es obligado a la entrega de la cosa en el paraje i tiempo estipulados, salvo que pruebe fuerza mayor o caso fortuito.

No podrá alegarse por el acarreador la fuerza mayor o caso fortuito que pudo con mediana prudencia o cuidado tarse.

ART. 2017

El precio de la conduccion de una mujer no se aumenta por el hecho de parir en el viaje, aunque el acarreador haya ignorado que estaba en cinta.

ART. 2018

El que ha contratado con el acarreador para el transporte de una persona o carga, es obligado a pagar el precio o flete del transporte i el resarcimiento de daños ocasionados por hecho o culpa del pasajero o de su familia o sirvientes, o por el vicio de la carga.

ART. 2019

Si por cualquiera causa dejaren de presentarse en el debido tiempo el pasajero o carga, el que ha tratado con el acarreador para el transporte, será obligado a pagar la mitad del precio o flete.

Igual pena sufrirá el acarreador que no se presentare en el paraje i tiempo convenidos.

ART. 2020

La muerte del acarreador o del pasajero no pone fin al contrato: las obligaciones se trasmiten a los respectivo

herederos; sin perjuicio de lo dispuesto jeneralmente sobre fuerza mayor o caso fortuito.

ART. 2021

Las reglas anteriores se observarán sin perjuicio de las especiales para los mismos objetos, contenidas en las ordenanzas particulares relativas a cada especie de tráfico i en el Código de Comercio.

Las reglas que rijen el arrendamiento de transporte, son las siguientes:

1.^a El acarreador es responsable del daño o perjuicio que se siga a la persona de la mala calidad del carruaje, barco o navio i de la destruccion o deterioro de la carga, sino se ha estipulado lo contrario, o sinó se prueba vicio de la carga, fuerza mayor o caso fortuito. Esta responsabilidad del acarreador no tan solo tiene lugar por su propio hecho, sino el de sus agentes o sirvientes;

2.^a Es obligado a la entrega de la cosa en el paraje i tiempo estipulados, a ménos que pruebe fuerza mayor o caso fortuito, que con mediana prudencia o cuidado no haya podido evitarse;

3.^a No puede pedir mas de lo convenido, si en la conduccion de una mujer ésta pare en el viaje, aunque el acarreador ignorase que estaba en cinta;

4.^a El que ha contratado con el acarreador debe pagar el precio o flete del transporte i resarcir los daños ocasionados por hecho o culpa del pasajero o de su familia o sirvientes o por vicio de la carga;

5.^a Por cualquiera causa que deje de presentarse en el debido tiempo el pasajero o carga, el que trató con el acarreador debe pagar la mitad del precio o flete. En la misma pena incurre el acarreador si no se presenta en el paraje i tiempo convenidos;

6.^a La muerte del acarreador o pasajero no pone fin al contrato sino que se trasmiten las obligaciones a los herederos respectivos, lo cual, sin embargo, se ha de entender sin perjuicio de lo dicho sobre la fuerza mayor o caso fortuito.

Las reglas anteriores se aplican en lo que no sean contrarias a las especiales que para el mismo objeto contengan las ordenanzas particulares relativas a cada especie de tráfico, el Código de Co-

mercio, i las obligaciones impuestas al acarreador, se entienden impuestas al empresario de transportes como responsable de la idoneidad i buena conducta de las personas que emplea en su negocio.

TÍTULO XXVII

De la constitucion de censo

ART. 2022

Se constituye un *censo* cuando una persona contrae la obligacion de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente, i gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito i del capital.

Este rédito se llama *censo* o *cánon*; la persona que le debe *censuario*, i su acreedor *censualista*.

ART. 2023

El censo puede constituirse por testamento, por donacion, venta, o de cualquier otro modo equivalente a éstos.

El censo tiene mucha analogía con la renta vitalicia i con el censo vitalicio, a pesar de que les distingue entre sí diferencias sustanciales, i entre ellas la de ser los dos últimos contratos aleatorios i por esta razon nuestro Código les da cabida en otra parte i por eso no los trata uno en pos de otro.

En el derecho civil se da a la palabra *censo* un sentido mui distinto del que se le reconoce en el lenguaje comun, como cuando se dice se vá a levantar el censo de la República.

En el Código el censo es un derecho real i segun Gutierrez -- un contrato consensual, por el que se adquiere el derecho de ex

de una persona el cánon o pension a cuyo pago está afecta una propiedad ajena.

Los pueblos de la antigüedad no conocieron los censos, como no conocieron tampoco los feudos ni los mayorazgos, porque en esa época repugnaba todo lo que, ligando con vínculos perpétuos a la propiedad, la arrebataban sus movimientos libres i desembarazados.

Esta creacion debe su orijen a la Edad Media. Los pueblos modernos se han declarado enemigos de los censos i han tratado de extinguirlos, habiendo para ello razones poderosas. Basta saber que toda institucion que estanca el progreso, es contraria al fin de la sociedad. En efecto, el censo mengua la propiedad i disminuye su producto.

El Código Civil frances, que es para las sociedades modernas lo que fué el Código de Justiniano para las antiguas, ha desterrado todas las trabas i todos los obstáculos que pueden retardar, estorbar i dificultar la libertad de las transacciones. Igual cosa sucede en Italia. El Código de Guatemala condena los censos por completo i en su art. 2181 dice que ningun particular podrá en adelante hacer imposicion de censos. El de Bolivia, el de Colombia i el del Perú han seguido ese ejemplo.

Nuestros legisladores tuvieron miedo de seguir al Código frances i dejaron subsistente la institucion del censo; pero la metodizaron, la aclararon i la separaron de la legislacion española de donde tenia su orijen. Las varias especies de censo se redujeron a una sola, esceptuando el vitalicio; se hizo divisible junto con el inmueble que afecta i cuando la propiedad que lo reconoce excede en mucho al capital acensuado, se puede reducir a una parte determinada de la propiedad, librando de él al resto de ella. El censo vitalicio que por su naturaleza es de corta duracion no admite por eso ni reduccion ni redencion ni division.

La tasa del rédito en los censos es el cuatro por ciento. En los archivos del Congreso existen varios proyectos para reformar esta parte del Código, tendentes a suprimir por completo los censos i las capellanías, debiendo garantir el Estado los que existen, una vez que se trasladen al Fisco las cantidades que graven las propiedades que se quieran dejar libres.

Pero definamos, pues, el censo i véamos los modos que hai para constituirlo.

El censo es un contrato por el cual una persona se obliga a pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente, i gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito i del capital. La persona que lo debe pagar se llama *censuario*; su acreedor, *censualista*, i el rédito, *censo* o *cánon*. El censo se puede instituir por testamento, por donacion, por venta, por permuta, o cualquier otro modo equivalente a éstos.

El censo produce accion real sobre la finca gravada i tambien la personal en favor del censalista para reclamar el pago de las pensiones atrasadas, siempre que no exista prescripcion, puesto que tanto el capital como los réditos son prescriptibles. El tiempo para prescribirse las acciones procedentes del censo, corre desde la fecha del último pago de la pension.

Nada puede estorbar al censatario la facultad que le da la lei para redimir un censo.

Esta redencion se hace en arcas fiscales al tipo que el Estado fije para ello. Tambien puede trasladarse el censo de una propiedad a otra; pero para esto se necesita la intervencion judicial i la citacion del inmediato sucesor, para que todo quede perfectamente garantido. Se debe otorgar escritura de imposicion i anotarla en el Conservador, ántes de proceder a la cancelacion del censo en la propiedad que se quiere dejar libre.

Una vez redimida una capellanía en arcas fiscales, no puede el patrono pedir al Fisco el dinero para fundar la imposicion.

El censo se diferencia del préstamo con hipoteca en que no hai obligacion de pagar el capital.

ART. 2024

No se podrá constituir censo sino sobre prédios rústicos o urbanos, i con inclusion del suelo.

ART. 2025

El capital deberá siempre consistir o estimarse en dinero. Sin este requisito no habrá constitucion de censo.

ART. 2026

La razon entre el cánon i el capital no podrá exceder de la cuota determinada por la lei.

El máximum de esta cuota, miéntras la lei no fijare otro, es un cuatro por ciento al año.

¿Qué requisitos son necesarios para la constitucion del censo?

Desde luego, los siguientes: 1.º que solo se puede constituir censo sobre prédios rústicos o urbanos i con inclusion del suelo; 2.º que el capital debe siempre consistir o estimarse en dinero; 3.º la razon entre el cánón i el capital no puede exceder de la cuota que la lei determine, que al presente es el cuatro por ciento al año, pudiendo ser ménos que esto; pero nunca mas.

Mas adelante estudiaremos los demas requisitos para la constitucion del censo, a fin de analizar los tres que dejamos aquí indicados.

Al decir el Código que solo en propiedad rústica o urbana se constituye censo, es porque se trata de establecer un gravámen real, lo que no podria tener lugar en los bienes muebles, porque se destruyen o desaparecen i no prestarian seguridad alguna para el capital que se deberá reconocer. La escritura en que se reconoce el capital acensuado se debe anotar en el Conservador de Bienes Raíces del departamento o departamentos donde se encuentre la propiedad que va a reconocer el censo, a fin de que si se vende o se hereda, se acepte con el gravámen que ella reconoce.

Si se pudiera reconocer el censo sobre un edificio i no sobre el suelo, es decir si la lei lo hubiera permitido, no habria dado seguridad al capital i por eso es que ha dicho que se debe hacer la constitucion sobre prédios urbanos o rústicos, pero con inclusion del suelo. Por esto es que no se constituyen censos sobre minas, en razon a que no prestan seguridad de existir su valor de un modo estable.

El capital debe consistir en dinero, es decir, fijarse la cantidad que se impone a censo sobre la propiedad que debe reconocer el gravámen. Sin determinar la cantidad en dinero no seria entonces censo. Por eso si dejan especies para constituir o fundar un censo, se deben vender, i su producto en dinero es el que sirve para la fundacion del censo que se pretende constituir.

Las leyes que rejian los censos durante la lejislacion española son las del tít. 15, lib. 10 de la Nov. Recop., puesto que las que contiene el tít. 8.º de la Part. 5.ª se refieren únicamente a la enfiteusis, porque en aquel tiempo no estaban en uso los demas censos.

El Código frances dedica los arts. 1909 a 1914, a lo que él llama *constitucion de renta*, que no es otra cosa que el censo consignativo, que es el censo que admite nuestro Código i el de Portugal, en sus arts. 1644 a 1652, el de Italia, con el nombre de *constitucion de renta* en los arts. 1778 a 1788.

El Código de Méjico, en los arts. 3206 i siguientes, admite dos clases de censos que son el consignativo i el enfiteutico.

El Código de Portugal, en su art. 1653, no reconoce a la enfiteusis carácter de censo i por eso le llama *contrato enfiteutico*.

Ningun Código habla del censo reservativo, i el de Guatemala los condena a todos por igual, diciendo en el art. 2181 que ningun particular podrá en adelante hacer imposicion de censos, sean reservativos, consignativos o enfitéuticos.

El censo enfitéutico era el único mencionado en las leyes de Partida; el consignativo i el recreativo figuraban en la Nov. Recopilacion.

Censo enfitéutico era aquel en que una persona cedia a otra el dominio útil de una cosa, conservando el directo i el derecho de percibir del enfitenta o dueño útil una pension anual.

El consignativo era aquel en que el censuario imponia sobre un inmueble de su propiedad el gravámen del cánon o pension que se obligaba a pagar el censalista por el capital que de éste recibe en dinero.

El recreativo era aquel en que una persona cede a otra el dominio pleno de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo una pension anual, que debia satisfacerle el censuario.

Volviendo ahora sobre nuestro art. 2026, veremos que el cánon o rédito de todo capital acensuado no puede exceder del 4% al año. La lei, pues, ha establecido la tasa del rédito i fijado su monto. Este puede ser ménos del 4, pero nunca mayor; i si lo fuera, el obligado al pago pediria rebaja caso de que se le quiera exijir otra cuota que no fuera la legal.

Esta disposicion del Código solo rije para los censos que se funden despues de su vijencia. Los que ántes estaban ya establecidos con mayor rédito, deben pagar el establecido en la escritura de fundacion.

En la *Gaceta de los Tribunales* se rejistran los siguientes fallos:

Sentencia núm. 3529, páj. 1930 del año 1882. El caso es el siguiente: La casa gravada con el censo pertenecia a un convento. Despues de ocupadas por el Estado las temporalidades de los Regulares, fué vendida dicha casa, por cuenta del Estado, en subasta pública, ante la junta de almoneda, en Julio de 1825.

El rematante pagó por ella dos mil i pico de pesos, entregando parte al contado, i el resto de novecientos pesos con igual suma que reconoció en la misma casa a censo al 6% a favor del convento de Santo Domingo; interes que se declaró en la escritura que se pagaba con arreglo a un decreto del Soberano Congreso de 3 de Noviembre de 1824.

El año de 1833 el rematante vendió la casa i obligándose el nuevo comprador a reconocer el censo i a continuar pagando los réditos del 6%, como en efecto se pagaron hasta el año de 1882, en que el censuario demandó al convento para que se le redujera el rédito del censo al 4% i para la devolucion del 2% de exc pagado indebidamente desde la fecha de la vijencia de este C^a

go, por cuanto en su art. 2026 dispuso que la razon entre el cánon i el capital de un censo no podrá exceder del 4 % al año, apoyando ademas la demanda en la segunda parte del art. 12 de la lei de efectos retroactivos de 7 de Octubre de 1861. El convento demandado adujo en su favor el art. 9 del Código Civil sobre la no retractibilidad de las leyes. La demanda fué desechada porque el art. 2026 del Código Civil, se refiere a los censos que se fundaran i no a los ya fundados, ya que la interpretacion contraria importaria arrebatar al censuario una parte de su propiedad i dar a la lei un efecto retroactivo i estaria en pugna con el art. 12 de ella misma.

La sentencia núm. 482, páj. 291 del año 1882, dice que redimido un censo al tipo del 5 % se mandó devolver lo pagado de mas, o sea la diferencia entre el 5 i el 4 % que es el tipo legal.

La sentencia núm. 17, páj. 17 del año 82, desechó una demanda en que se pedia la fundacion de un censo al 5 % el cual ya se habia hecho al 4 % que era el legal.

Igual cosa resuelven las sentencias núm. 3337, páj. 1982 del año de 1885, i la núm. 1483, páj. 989 del año 1886.

En el contrato de renta vitalicia no sucede lo mismo que en el censo, porque en aquel son libres los contratantes para establecer la pension que quieran a título de renta vitalicia, en razon a que la lei no determina proporcion alguna entre la pension i el precio.

ART. 2027

La constitucion de un censo deberá siempre constar por escritura pública inscrita en el competente Registro; i sin este requisito no valdrá como constitucion de censo; pero el obligado a pagar la pension lo estará en los términos del testamento o contrato, i la obligacion será personal.

ART. 2028

No podrá estipularse que el cánon se pague en cierta cantidad de frutos. La infraccion de esta regla viciará de nulidad la constitucion de censo.

ART. 2029

Todo censo, aun estipulado con la calidad de perpetuo, es redimible.

ART. 2030

No podrá obligarse el censuario a redimir el censo dentro de cierto tiempo. Toda estipulación de esta especie se tendrá por no escrita.

ART. 2031

No vale en la constitución del censo el pacto de no enajenar la finca acensuada, ni otro alguno que imponga al censuario mas cargas que las expresadas en este título.

Toda estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

El 4.º requisito para la constitución del censo, es que siempre debe constar por escritura pública inserta en el Registro conservatorio, porque sin este requisito la obligación es solo personal, en los términos que la imponga el testamento o contrato.

El 5.º requisito es no poderse estipular que el cánon se pague en cierta cantidad de frutos, so pena de nulidad del censo mismo.

El 6.º es que todo censo, aun estipulado en la calidad de perpetuo, es redimible a voluntad del censuario, i no puede éste obligarse a redimirlo dentro de cierto tiempo i si tal estipulación se hiciera, se tiene por no escrita.

El 7.º finalmente, no es permitido el pacto de no enajenar la finca acensuada, ni otro alguno que imponga al censuario mas cargas que las que la lei establece, teniéndose asimismo por no escrita toda estipulación en contrario.

Derecho real es el que tenemos sobre una cosa corporal o incorporal, sin consideracion a determinada persona. La lei dice que son derechos reales el de dominio, el de herencia, el de usufructo, uso o habitacion, los de servidumbres activas, el de prenda, el de hipoteca.

El derecho de censo es real cuando se persigue la finca acensuada i personal en cuanto puede dirigirse contra el censuario, aunque no esté en posesion de la finca.

De los derechos reales nacen las acciones reales.

Derechos personales o créditos son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas, que por un hecho suyo o por disposicion de la lei, han contraido las obligaciones correlativas, naciendo de estos derechos las acciones personales.

El censo debe constituirse por escritura pública i como así lo exige la lei, para que nazca accion real, resulta que la falta de este instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos i contratos en que la lei exige esta solemnidad, segun lo dice el art. 1701 de este Código.

El art. 687 de este mismo Código, ha establecido tambien la inscripcion del título de dominio, i de cualquiera otro de los derechos reales en el Registro conservatorio del departamento en que esté situado el inmueble, i si éste por su situacion pertenece a varios departamentos, deberá hacerse la inscripcion en el Registro de cada uno de ellos.

La regla es que todo derecho real debe inscribirse ménos las servidumbres. Véase el art. 52 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Consecuente con este principio se desechó una demanda por cobro de réditos de un censo que se estuvieron pagando mas de medio siglo, por cuanto la escritura pública, título que lo justificaba, no era auténtica, pues consistia en una copia de otra copia existente en poder de un particular i no tomada de un protocolo público o de la escritura orijinal, segun sentencia núm. 1324, página 909, año 1879.

A fines del siglo pasado se mandó por testamento fundar una capellanía i los herederos del testador fueron sucesivamente pagando los réditos sin interrupcion alguna hasta 1868. Años despues se demandó la fundacion del censo i el pago de réditos insolutos a favor de un hijo de uno de los herederos del fundador de la capellanía, por cuanto al padre del demandado se le habia adjudicado una hijuela gravada con la mitad del censo primitivo. Se resolvió que en atencion de no haber escritura pública de imposicion de la referida capellanía, no obstante el demandado tenia obligacion personal de pagar los réditos i de constituir el censo, dándose así lugar a la demanda en virtud de lo dispuesto en la lei 1.^a tít. 1.^o.

lib. 10 de la Novísima Recopilacion. Sentencia núm. 863, página 571, año 1880.

La sentencia núm. 1723, página 1721 del año 1880, establece que se aceptó la escepcion de insuficiencia de título en el cobro ejecutivo de los réditos de una capellanía instituida en el año 1840, por no haberse presentado escritura especial de imposicion i por no haberse hecho constar tampoco que el censo estuviera inscrito, habiendo el ejecutado adquirido la propiedad sin la obligacion que se le demandaba.

El art. 2028 establece que no se puede estipular que el cánón se pague en frutos.

Sin embargo, el art. 1917 permite estipular el pago de los cánones de arriendo en frutos.

En el Derecho español sucedia todo lo contrario.

El rédito del censo se podia pagar en frutos i en el arriendo esto no era permitido, debia ser en dinero para que así no variara de naturaleza el contrato.

Por el art. 2267 se establece en este Código que la pension en la renta vitalicia no podrá ser sino en dinero.

El Código español en su art. 1613 establece que la pension o cánón de los censos podrá consistir en dinero o frutos; pero reconoce en el art. 1623, como el nuestro, que los censos producen accion real sobre la finca gravada, i que ademas de esta accion real podrá el censalista ejercitar la personal para el pago de las pensiones atrasadas i de los daños e intereses cuando hubiere lugar a ello.

Todo censo, aun con la calidad de perpetuo, es redimible dice el art. 2029. No puede pactarse que el censuario lo redima en un plazo dado, agrega el precepto del art. 2030.

Las legislaciones modernas son enemigas de los censos i por eso establecen toda clase de facilidades a fin de extinguirlos, por eso son prescriptibles i redimibles. Para los censos que existian ántes de la vijencia de este Código este paso fué algo en favor de la idea dominante de extinguir estas gabelas que atrasaban la propiedad, pero fué poco para el porvenir porque se reconoció el que se podian fundar todavia. Se debió haber prohibido la constitucion de nuevos censos, dándose facilidades para la reduccion i desaparicion de los antiguos.

Nuestra lejislacion, no codificada, no deja de ser curiosa al respecto porque en ella se ve la marcha que se ha seguido. Por decreto de 24 de Julio de 1827 se prohibió cobrar los censos a los que se sometieron al gobierno español. El 6 de Noviembre del mismo año, se determinaron los derechos de alcabala que debian pagar los censos, capellanías i otras fundaciones. El 13 de Noviembre de 1818, se rebajó el interes que debia pagarse por los censos. En ese mismo año por decreto de 10 de Diciembre se determinó los derechos de alcabala que por ellos debian pagarse

El Senado Consulto de 21 de Febrero de 1820, permitió la redención de censos con billetes emitidos por el Fisco. Ya el 12 de Julio de 1819 se había prorrogado el plazo en que los censuatrios debían pagar los censos.

El Senado Consulto de 8 de Enero de 1822, mandó imponer los censos sobre fondos públicos. Otro Senado Consulto de 25 de Enero de ese mismo año, fijó el interés que debían pagar. Por ley de 26 de Noviembre de 1822 se permitió imponer los censos libremente. El Senado Consulto de 15 de Julio de 1823, declaró la manera de imponerlos y de redimirlos. Por ley de 19 de Diciembre de 1842, se declaró a los censos gravados con una contribución de 5%. Después se declaró que cuando se trasladaba un censo de un fundo a otro no se pagaba alcabala.

La ley de 6 de Octubre de 1848, estableció las condiciones bajo las cuales podían reedificarse los fundos urbanos vinculados, y la ley de 16 de Diciembre de 1848, hizo una declaración del art. 162 de la Constitución de 1833, dejando vijentes las disoluciones de vínculos que se hubieran llevado a efecto con arreglo a la Constitución del año 1828.

La ley de 14 de Julio de 1852, estableció el modo de efectuar la esvinculación de bienes, y entre otras cosas estableció que los bienes raíces vinculados podrían hacerse comerciables y enajenables conforme a las reglas de esta ley. La de 21 de Julio de 1857, estableció el modo de esvincular los bienes no comprendidos en la ley anterior, y dijo que todo prédio urbano o rústico, sujeto a prohibición perpétua de enajenar, se haría enajenable conforme a las reglas de dicha ley.

Vino más tarde la ley de 24 de Setiembre de 1865, que permitió redimir en arcas fiscales los censos al 4% pagando el 50% del capital acensuado. La ley de 21 de Octubre de 1865, determinó la cantidad con que podían redimirse los censos, según el plazo en que se hiciera la operación, y el decreto de 23 de Octubre de ese mismo año, determinó la manera de proceder para la redención de censos. La ley de 11 de Agosto de 1869, ordenó no admitir redención de censos en arcas fiscales que impusieran al Estado un gravamen que excediera del 7% anual.

La sentencia núm. 3123 de la páj. 163 del año 1881 de la *Gaceta*, aclarando el sentido de la palabra *próximo* que en plural emplea el núm. 1 del art. 4.º de la ley de 21 de Julio de 1857, sobre esvinculación, dice que comprende indudablemente al sucesor o sucesores coetáneos entre sí e inmediatamente cercanos al actual poseedor que solicita la esvinculación, porque siendo relativa la idea de proximidad no puede referirse sino al esvinculante, porque de otro modo dicha ley tendría un alcance ilimitado y desconocido en cuanto a las personas que deberían ser citadas.

Seguando ahora el estudio del art. 2031, se ve que toda estipu-

lacion tendente a fijar plazo al censuario, para redimir el censo que reconozca, se tiene por no escrita. Del mismo modo no vale el pacto en que se imponga la obligacion de no enajenar la finca gravada, por cuanto dejaria sin efecto la regla del art. 2029 que dice que todo censo es redimible, ni aceptable condicion alguna que imponga al censuario mas cargas que las que determina el presente título. Por el Derecho español existia el pacto de no enajenar la propiedad gravada.

El art. 1126, tratando de las asignaciones a título singular, dice que si se lega una cosa con calidad de no enajenarla i la enajenacion no comprometiére ningun derecho de tercero, la cláusula de no enajenar se tendrá por no escrita.

Se abolieron por el Código, por esta causa, los fideicomisos perpétuos, pero no los personales.

ART. 2032

Tendrá el censuario la obligacion de pagar el cánon de año en año, salvo que en el acto constitutivo se fije otro período para los pagos.

ART. 2033

La obligacion de pagar el censo sigue siempre al dominio de la finca acensuada, aun respecto de los cánones devengados ántes de la adquisicion de la finca; salvo siempre el derecho del censualista para dirigirse contra el censuario constituido en mora, aun cuando deje de poseer la finca, i salva ademas la accion de saneamiento del nuevo poseedor de la finca contra quien haya lugar.

ART. 2034

El censuario no es obligado al pago del capital, ni de los cánones devengados ántes de la adquisicion de la finca acensuada, sino con esta misma finca; pero al pago de los cánones vencidos durante el tiempo que ha estado en posesion de la finca, es obligado con todos sus bienes.

ART. 2035

Lo dispuesto en los dos artículos precedentes tendrá lugar aun cuando la finca hubiere perdido mucha parte de su valor, o se hubiere hecho totalmente infructífera.

Pero el censuario se descargará de toda obligacion poniendo la finca, en el estado en que se hallare, a disposicion del censalista, i pagando los cánones vencidos segun la regla del artículo precedente.

Con todo, si por dolo o culpa grave del censuario pereciere o se hiciere infructífera la finca, será responsable de los perjuicios.

¿Cuál es la principal obligacion del censuario? La de pagar el cánón año por año, si no se fija otro período en el acto constitutivo del censo. La obligacion de este pago sigue siempre al dominio de la finca acensuada, aun respecto de los cánones devengados ántes de su adquisicion; salvo la accion de saneamiento que compete al nuevo poseedor por razon de dichos cánones atrasados. No obstante, puede el censalista, si quiere, cobrarlos directamente al anterior poseedor constituido en mora. El censuario no es obligado al pago del capital ni de los cánones devengados ántes de ser suya finca, sino con la misma finca; mas al pago de los cánones ven-

cidos durante su posesion, es obligado con todos sus bienes. Todo lo dicho tiene efecto aun cuando la finca haya perdido mucha parte de su valor, o se haya hecho totalmente infructifera. Sin embargo, en cuanto a las responsabilidades que solo debe cubrir el censuario con el valor de ella, queda completamente exonerado poniéndola a disposicion del censalista. Si por dolo o culpa grave es causa de que perezca o se haga infructifera la propiedad, tiene que responder de los perjuicios.

El censalista no tiene obligacion de devolver el capital que reconoce i al decir la lei que debe pagar el cánon año por año, se entiende que es desde la fecha de la escritura de constitucion del censo.

El rédito se paga año vencido; pero esto no obsta a que se pacte con el que deba percibirlo que le pague mes a mes, por semestres o como convengan o bien el que le anticipe dinero por cuenta de réditos; pero si fallece u otro se declara con mejor derecho, esto no basta para dejar de pagar al sucesor lo que a él le corresponda. La declaracion de patrono de un censo corresponde hacerla a la justicia ordinaria. La regla del art. 2033 tiene por base que el censo es un gravámen real i la accion que nace de él es tambien real. El art. 579 de este Código establece que el derecho de censo es personal en cuanto puede dirigirse contra el censuario, aunque no esté en posesion de la finca acensuada, i real en cuanto se persigue ésta.

En un censo el cánon se paga por el goce que se hace de la cosa acensuada. El cánon equivale a los frutos.

La sentencia núm. 111, páj. 79 de la *Gaceta* de 1881, dice que rematado un fundo en el cual se reconocia una capellanía, se ordenó al subastador cubrir los réditos i este se opuso por existir juicio sobre nulidad del remate. Allí se dijo: que si es cierto que hai juicio pendiente promovido por ésta (la ejecutada) i el ejecutante, en que se ventila la validez o nulidad de esa adjudicacion, no lo es ménos que el actual proceder del prédio afecto al pago le incumbe la obligacion de verificarlo, salvo la accion de saneamiento que la acuerda el art. 2033 del Código Civil.

El art. 2034 establece dos reglas sobre el pago de réditos: 1.ª no es el censuario obligado al pago del capital i de los intereses devengados ántes de adquirir la finca gravada sino con la misma finca. La razon es por ser este un gravámen real que afecta a la propiedad; la 2.ª regla dice: pero el poseedor de ella debe los cánones vencidos durante el tiempo que ha estado en posesion de la finca i a este pago es obligado con todos sus bienes. Esta obligacion la contrae por estar en posesion de la finca; es personal i real a la vez.

El censuario puede entregar la finca gravada al censalista, (las condiciones que indica el segundo inciso del art. 2035. E

derecho de abandono no es peculiar del censo. Lo encontramos en el art. 829, en las servidumbres i en el 858.

En cuanto a la responsabilidad por los perjuicios ya sabemos que su estension se rige conforme al art. 1556, que establece que la indemnizacion de perjuicios comprende el daño emergente i el lucro cesante.

ART. 2036

Siempre que la finca acensuada se divida por sucesion hereditaria, se entenderá dividido el censo en partes proporcionales a los valores de las *hijuelas* o nuevas fincas resultantes de la division.

Para la determinacion de los valores de éstas se tasarán, i será aprobada la tasacion por el juez con audiencia del censalista i del ministerio público.

El juez mandará inscribir en el competente Registro, a costa de cada censuario, la sentencia que fija la porcion de capital con que haya de quedar gravada la respectiva *hijuela*.

Quedarán así constituidos tantos censos distintos e independientes, i separadamente redimibles, cuantas fueren las *hijuelas* gravadas.

A falta de la inscripcion antedicha, subsistirá el censo primitivo, i cada *hijuela* será gravada con la responsabilidad de todo el censo.

Si de la division hubiere de resultar que toque a una *hijuela* ménos de mil pesos del primitivo capital, no podrá dividirse el censo, i cada *hijuela* será responsable de todo él.

¿Qué suerte corre el censo si la finca acensuada se divide por sucesion hereditaria? Esta es la cuestion que resuelve este artículo i establece que en el caso de dividirse la finca acensuada por sucesion hereditaria, se entiende dividido el censo entre las hijuelas a prorrata de sus valores, i para determinacion de los cuales deben dichas hijuelas tasarse. Esta tasacion debe ser aprobada por el juez de letras i no por el que hace la particion, con audiencia del censalista i del ministerio público. El fallo que fija la parte de capital con que queda gravada cada hijuela, se inscribe en el Conservador de bienes raíces a costa de cada censuario. De este modo resultan constituidos tantos censos distintos e independientes i separadamente redimibles, cuantas son las hijuelas gravadas.

En el caso de no hacerse la inscripcion de cada hijuela con su censo en el Conservador, como ántes se ha dicho, subsiste el censo primitivo i cada hijuela es solidariamente responsable de todo él. Es tambien condicion indispensable para que pueda efectuarse la division, que a cada hijuela no queden ménos de mil pesos, porque de otra suerte cada una es, como en el caso anterior, responsable de todo el censo. Esto último se ha hecho para evitar las molestias de cobrar en pequeñas partidas los réditos a cada censuario.

La sentencia núm. 518, de la páj. 346 de la *Gaceta* de 1879, nos ofrece un caso en que se aplicó este artículo. Don Pedro Negrete reconocia en su chacra un censo de \$ 5,000 i despues de su fallecimiento se dividió en cinco hijuelas. La propiedad de don P. J. F. formaba parte de esa chacra i se le cobran a él los réditos. Se dijo en ese fallo: que no habiéndose hecho la division del censo entre las distintas hijuelas en que se dividió la chacra, con anuencia del censalista i del ministerio público, ni habiéndose aprobado por la justicia ordinaria ni inscrito en el competente registro, debe subsistir el censo primitivo i cada hijuela debe soportar todo el censo; segun lo dispuesto en el art. 2036 del Código Civil se ordenó a don P. J. F. el pago de los réditos que se le cobraban.

El nuevo Código español no ha abandonado por completo las teorías de su legislacion antigua a este respecto. Por eso establece que no pueden dividirse entre dos o mas personas las fincas gravadas con censo sin el consentimiento espreso del censalista, aunque se adquieran a título de herencia. Los censos segun ese Código no pueden tampoco redimirse parcialmente sino en virtud de pacto espreso, ni puede hacerse reduccion contra la voluntad del censalista, cosas que permite nuestro Código, el cual ha sido bastante liberal a este respecto. Por lei de 24 de Setiembre de 1865, por las exigencias del Erario a causa de la guerra que sosteniamos con España, se autorizó la redencion de censos i capellanías en el todo parte, dejando sin efecto la prescripcion del art. 2040 del Código

Civil, que dice que el censo no podrá redimirse por partes. La ley del año de 1865 es posterior al Código i por eso derogó ese artículo.

ART. 2037

El capital impuesto sobre una finca podrá en todo caso reducirse a una parte determinada de ella, o trasladarse a otra finca, con las formalidades i bajo las condiciones prescritas en el artículo precedente.

Será justo motivo para no aceptar esta traslacion o reduccion la insuficiencia de la nueva finca o hijuela para soportar el gravámen, i se tendrá por insuficiente la finca o hijuela, cuando el total de los gravámenes que haya de soportar exceda de la mitad de su valor.

Se contarán en el gravámen los censos e hipotecas especiales con que estuviere ya gravada la finca.

La traslacion o reduccion se hará con las formalidades indicadas arriba, i a falta de ellas quedará subsistente el primitivo censo.

Este artículo trata de la traslacion i redencion del censo, estableciendo que puede el censuario descargar del censo o quitar el censo a toda la finca gravada con él, trasladándolo a otra finca, o bien exonerar si quiere una parte, reduciendo el censo a lo restante. Es justo motivo para no aceptar esta traslacion o redencion el no poder la nueva finca o hijuela soportar el gravámen, en razon de exceder de la mitad de su valor todo lo que debe soportar, incluso los censos o hipotecas especiales con que de antemano estaba gravada. La traslacion o redencion se debe hacer con las formalidades i bajo las condiciones indicadas en el anterior artículo i mientras no se practiquen dichas formalidades, subsiste el primitivo censo.

Redimir es quedar la finca libre del censo i no se estingue porque el censalista queda obligado a constituirlo de nuevo, en razon

a que el censo es perpetuo en jeneral, ménos en el caso del artículo 2043.

Las precauciones que toma la lei para la redencion o traslacion de censos es en beneficio de los sucesores a fin de que no reciban perjuicios, sin dejar de reconocer que hai censos que pertenecen esclusivamente al censualista sin cargo de restitucion, como en el caso ántes citado en que se coloca el art. 2043.

El caso que estudiamos no debe confundirse con el censo vitalicio, el cual, segun el art. 2280 es irredimible i no admite la division, con la redencion del censo ordinario de que trata este título.

El censo se puede redimir o trasladar a arcas fiscales, entregándose la cantidad que sea necesaria segun las leyes de redencion de censos. Entónces la finca queda libre i el Fisco paga año por año el rédito a quien corresponda. El que hace la redencion no tan solo deja libre su propiedad sino que gana con la redencion la baja que se establezca en la entrega del capital.

La lei de 14 de Julio de 1852 estableció, como ya se ha dicho, que los bienes raíces vinculados podian hacerse comerciales i enajenables, debiendo tasarse por tres peritos, i determinó las demas reglas que debian observarse en este caso. La lei de 21 de Julio de 1857, para los casos no comprendidos en la anterior, dijo que todo prédio urbano o rústico sujeto a prohibicion perpétua de enajenar se hacia enajenable. Luego agregó: del mismo modo se harán enajenables los bienes cuya inalienabilidad hubiese de durar mas de una vida o de subsistir hasta la realizacion de una condicion que tarde en cumplirse mas de 30 años, contados desde el 1.º de Enero de 1857.

ART. 2038

La redencion del censo es la consignacion del capital a la órden del juez, que en consecuencia lo declarará redimido.

Inscrita esta declaracion en el competente Registro, se estingue completamente el censo.

El censualista será obligado a constituirlo de nuevo con el capital consignado.

ART. 2039

El censuario que no debe cánones atrasados, puede redimir el censo cuando quiera.

ART. 2040

El censo no podrá redimirse por partes.

ART. 2041

El censo perezce por la destruccion completa de la finca acensuada, entendiéndose por destruccion completa la que hace desaparecer totalmente el suelo.

Reapareciendo el suelo aunque solo en parte, revivirá todo el censo; pero nada se deberá por pensiones del tiempo intermedio.

ART. 2042

La accion personal del censualista prescribe en treinta años; i espirado este tiempo, no se podrá demandar ninguna de las pensiones devengadas en él, ni el capital del censo.

En estos cinco artículos se trata de la estincion del censo por redencion, destruccion de la finca que lo reconoce, i finalmente, prescripcion.

La redencion del censo es la consignacion del capital a la órden del juez, que en consecuencia lo declara redimido. Inscrita esta declaracion en el Conservador respectivo, queda el censo estinguido i es obligado el censalista a constituirlo de nuevo en otra finca con el capital consignado.

Todo censuario puede redimir el censo cuando quiera, con tal que no lo haga por partes i que no deba cánones atrasados.

Para que por destruccion de la finca acensuada perezca el censo, se requiere que aquella sea completa, esto es, que desaparezca totalmente el suelo. Si reaparece, aunque sea solo en parte, revive todo el censo; pero sin que se deba nada por las pensiones del tiempo intermedio.

La prescripcion que estingue el censo, es la de treinta años. Vencido este tiempo, espira la accion personal del censalista, i no se puede demandar ninguna de las pensiones devéngadas ni el capital del censo.

Hace poco citamos la lei de 24 de Setiembre de 1865, que establecia que el Estado reconocia todos aquellos censos al 4% que los propietarios de fundos gravados quisieran redimir, quedando las propiedades libres de toda responsabilidad. Para ello debian hacer efectiva en arcas fiscales la mitad del valor del censo que desearan redimir, reconociéndolo íntegramente el Estado, el cual verificaba el pago de los intereses en conformidad a las fundaciones de dichos censos.

El censo podia redimirse en su totalidad o en parcialidades que no bajen de \$ 500.

Los censos que ganen un interes mayor o menor del 4%, podian ser redimidos por los interesados, guardándose en la traslacion la proporcion equivalente, de manera que el interes que venga a pagar el Estado sea siempre el del 8% al año.

En esta lei se comprendieron todos los censos, capellanias i cualquiera clase de capitales vinculados.

Vino en seguida la lei de 21 de Octubre de 1865, relativa al tipo de la redencion de censos; pero el Decreto Supremo de 23 de Octubre de ese año, que establece la forma de la traslacion de censos en el Fisco, estableció entre otras, las siguientes reglas:

1.^a Los propietarios que quieran usar del beneficio de las leyes anteriores, deberian hacer efectiva en arcas fiscales la cuota que corresponda segun el plazo dentro del cual practiquen la operacion de redencion i segun el rédito debido por el capital nominal que se redima;

2.^a El Tesoro Nacional solo se hace responsable de los réditos que principien a adeudarse desde la fecha de la redencion. Para esto se debia llevar un libro i anotarse el nombre del censuario i del actual censalista; el nombre del fundo en que se reconoce censo, sus limites i departamento donde está ubicado; la cantidad

que el censuario entrega, el rédito que ha de pagarse, los plazos, etc;

3.ª Al censuario se le entrega un certificado para que compruebe la redencion, el cual es bastante para que el interesado pueda anotar el instrumento en que conste la obligacion en los registros de los Conservadores, etc., etc.

No dice nuestro Código i debió haberlo establecido que el pago de una, dos, tres o mas pensiones consecutivas, suponian satisfechas las anteriores. El Código español fija en dos pensiones la presuncion del pago de las anteriores.

De lleno declaró nuestro Código prescriptible tanto el capital como las pensiones de los censos i fijó para ello treinta años.

La regla 1.ª del art. 2512, establece que el derecho de herencia i el de censo se adquieren por la prescripcion extraordinaria de 30 años. Ya sabemos que la prescripcion es estintiva i adquisitiva de un derecho i que jeneralmente se usa de ella como escepcion.

La sentencia núm. 2294, páj. 1419 del año 1884, establece que por haber probado la posesion de 30 años en un patronato, se desecha una demanda de un censuario que decia haber estado pagando réditos por mas de 30 años, sin que el censo existiera.

Véase tambien la sentencia núm. 4646, páj. 1957 del año 1878, en la que se establece que del art. 2514 se desprende que el fundamento escencial de la prescripcion estintiva es el abandono que la lei supone en el acreedor, i para que la prescripcion se verifique basta solamente la subsistencia de este presunto abandono. Por consiguiente, si el acreedor de un rédito, en un censo, deja trascurrir el tiempo señalado en la lei sin ejercer sus acciones, pierde su derecho i el deudor se liberta de la obligacion, no en virtud de actos o hechos propios, puesto que no se exige en él condicion o requisito alguno para que la prescripcion tenga lugar, sino como consecuencia de la pérdida sufrida por el acreedor.

Por fin, la sentencia núm. 3025, páj. 1266 del año 1878, establece que una vez redimido un censo o capellanía, en arcas fiscales, no puede el patrono pedir al Fisco la devolucion del dinero para fundar la imposicion.

ART. 2043

De todo censo que pertenezca a una persona natural o jurídica, sin cargo de restitution o trasmision, i sin otro avámen alguno, podrá disponer el censualista entre

vivos o por testamento, o lo transmitirá abintestato, segun las reglas jenerales.

ART. 2044

En los casos de trasmision forzosa en que haya de sucederse perpetuamente o hasta un límite designado, el orden de sucesion será el establecido por el acto constitutivo del censo o de la antigua vinculacion que se haya convertido en él; i en lo que dicho acto constitutivo no hubiere previsto, se observará el orden *regular* de sucesion descrito en el siguiente artículo.

Hai casos en que el censo se trasmite por voluntad del dueño o del constituyente, o mas claro, se puede suceder en el censo segun el orden que establezca la voluntad del hombre o en el que prefija la lei. Si el censo pertenece a una persona natural o jurídica, sin cargo de restitucion o trasmision i sin otro gravámen alguno, puede el censalista disponer lo que quiera sobre él, sea por actos entre vivos o por testamento. Si nada dispone, suceden sus herederos *ab intestato* segun las reglas jenerales de esta especie de sucesion. Mas, en los casos de trasmision forzosa en que haya de sucederse perpetuamente o hasta un límite designado, se sigue el orden que determine el acto constitutivo del censo o de la antigua vinculacion constituida en él. I debe notarse que siempre que se sucede por líneas i con derecho de representacion, toda persona llamada o escluida por el acto constitutivo, se entiende serlo, como lo dice el art. 2048, con toda su descendencia i para siempre; sin que contra esta presuncion puedan oponerse sino disposiciones expresas de dicho acto constitutivo, en la parte que sean incompatibles con ella. Mas en lo que el acto constitutivo no haya previsto, se sigue el orden *legal* i *regular* de sucesion que entra a establecer el artículo que sigue.

Con relacion al art. 2043, un ejemplo nos hará comprender mejor su alcance. Funda Pedro una capellanía solo en favor de su hijo Juan para que la goce mientras viva a fin de que sus réditos le sirvan de cóngrua por ser clérigo. Es claro que Pedro puede disponer del capital de la referida capellanía para cuando muera

hijo Juan o si no dispone del referido capital una vez muerto Juan los herederos de Pedro se dividirán de él *ab intestato*. Este censo no es, pues, perpetuo.

En cuanto al art. 2044 que ordena estar al acto constitutivo del censo o capellanía, i en lo no previsto en él al órden regular de sucesion, debemos recordar que para evitar los pleitos que se originaban sobre sucesion de los mayorazgos, vínculos, patronazgos i aniversarios, dispuso la lei 9.^a, tít. 19, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, que desde la promulgacion de esta lei se observara en la sucesion de estas instituciones lo dispuesto en las leyes de Partida i 40 de Toro, sin que basten presunciones, argumentos i conjeturas por precisas i claras que parezcan para resolver otra cosa. Por lo tanto, en la sucesion de los mayorazgos, aniversarios, etc., deben suceder los descendientes en representacion de los ascendientes en todos los casos, tiempos, líneas i personas, cuando no han sido excluidos espresamente.

La sentencia núm. 3312, página 1823, *Gaceta* de 1872, resuelve un caso curioso con relacion al mayorazgo de don Francisco Cortés Monroy. Doña Petronila Cortés Monroy dice que su padre don Pedro Cortés Monroy falleció en 1869 i que el año 1874, cuando se hizo particion de sus bienes, no se tomaron en cuenta los fundos Huanilla, Peña Blanca i Quilacan por estimarse, sin duda, afectos a un mayorazgo, i no teniendo tal vínculo existencia legal pide que entren a ser objeto de una particion i que si ellos constituyen un vínculo, se cree de mejor derecho que don Francisco, porque ella es hija mayor de don Pedro Cortés Monroy i de doña Rosario Cortés. Don Francisco Cortés Monroy contesta diciendo que esas tres haciendas pertenecian en 1713 al jeneral Pedro Cortés Monroy, quien en su testamento formó un mayorazgo regular i perpetuo para todos sus sucesores. A la muerte de don Pedro Cortés Monroy le sucedió en ese mayorazgo don Diego Montero i Cortés i que él sucede a su madre doña Rosario Cortés Monroy, fallecida en 13 de Junio de 1845, la que habia sucedido a su padre don Gregorio Cortés, como hija única del matrimonio de aquél con doña Manuela Cortés. Don Gregorio Cortés habia sido sucesor en el mayorazgo de su padre don Juan Miguel Cortés. Dice que el mayorazgo es regular i el órden de sucesion está rejido por la lei 2.^a, tít. 15, Part. 2.^a, que establece la preferencia del varon sobre la hembra i el mayor de edad al menor i habiendo quedado a la muerte de doña Rosario Cortés Monroy dos hijos, que son doña Petronila i él, le correspondió a él dicho mayorazgo por la preferencia que le da la lei.

Los considerandos dicen: que los mayorazgos pueden probarse, entre otros medios, por la escritura de fundacion i por costumbre inmemorial, segun lo dispuesto por la lei 1.^a, tít. 17, lib. 10 de la Novísima Recopilacion. Que don Francisco Cortés Monroy ha

probado el mayorazgo de los fundos Huanilla, Laja, Piedra Blanca i Quilacan i que esta vinculacion que fué fundada por don Pedro Cortés Monroy en 1713, es regular i en esta clase de vinculaciones escluye el varon a la hembra en igual grado, segun lo preceptuado en la lei 2.^a, tít. 15, Part. 2.^a, que la antecesora en el mayorazgo lo fué la señora madre de don Francisco Cortés Monroy...; que habiendo sucedido don Francisco Cortés Monroy por derecho propio a su madre en la vinculacion, son suyos los frutos percibidos. Se desechó la demanda de la señora Petronila Cortés Monroy.

La sentencia núm. 501, página 298 del año 1882, establece que segun las reglas del capítulo 3.^o, sesion 25 del Concilio de Trento, está prohibido a los Conventos franciscanos vivir de prédios, de rentas de bienes o de beneficios i se declaró nulo un llamamiento hecho a un Convento franciscano. Es curiosa tambien la sentencia núm. 1279, página 678 del año 1883, relativa al vínculo de Bucalenu de don Pedro Fernandez Beltran Balmaceda.

ART. 2045

1. Al primer llamado sucederá su descendencia lejíti-ma de grado en grado, personal o representativamente, escluyendo en cada grado el varon a la hembra, i en cada sexo el de mas edad al de ménos.

2. Llegado el caso de espirar la línea recta, falleciendo un censualista sin descendencia lejíti-ma que tenga derecho de sucederle, se subirá a su ascendiente mas próxi-mo de la misma línea, de quien exista descendencia lejí-tima, i sucederá ésta de grado en grado, personal i representativamente, escluyendo en cada grado el varon a la hembra, i en cada sexo el de mas edad al de ménos.

3. Estinguida toda la descendencia lejíti-ma del primer llamado, sucederá el segundo i su descendencia lejíti-ma en los mismos términos.

4. Agotada la descendencia lejíti-ma de todos los lla-mados espresamente por el acto constitutivo, ningun

persona o línea se entenderá llamada a suceder en virtud de una sustitucion tácita o presunta de clase alguna, i el último censalista tendrá la facultad de disponer del censo entre vivos o por testamento, o la trasmitirá abintestato segun las reglas jenerales.

Pero cesa esta regla en los dos casos siguientes:

1.º Si el censo hubiere sido constituido en subrogacion a una antigua vinculacion de familia.

2.º Si el censo estuviere gravado a favor de un objeto pio o de beneficencia.

ART. 2046

En el primero de los casos que acaban de señalarse, se subirá al fundador de la vinculacion, i se entenderán tácitamente sustituidas a los espresamente llamados por él las personas que sin ellos le habrian sucedido abintestato; estos sustitutos darán principio a otras tantas líneas, que se sucederán una a otra, segun el órden regular de sexo i edad de los respectivos troncos; i dentro de cada línea se sucederá igualmente segun el órden regular, aunque sea otro el establecido por el fundador para las líneas espresamente llamadas.

Agotadas todas estas líneas de tácita sustitucion, i no estando gravado el censo en favor de un objeto pio o de beneficencia, no se admitirá sustitucion ulterior, i tendrá lugar la regla 4.ª del artículo precedente.

ART. 2047

En el segundo caso de los excepcionales de la regla 4.^a del artículo 2045, pasará el derecho de censo a una fundacion o establecimiento pio o de beneficencia elejido por el Presidente de la República con acuerdo del Consejo de Estado; i dicha fundacion o establecimiento gozará del censo con los gravámenes a que estuviere afecto.

El art. 2045 trata de la trasmision legal del censo, i los dos siguientes de la trasmision del mismo, subrogado a una antigua vinculacion i del gravado a un objeto pio, cuando se han agotado todos los llamados a su goce.

En el caso del art. 2045, la lei suple el defecto de la voluntad del hombre en los casos en que no ha sido manifestada o ha dejado vacíos que llenar relativamente a la trasmision del censo, prefiriendo el orden en que debe efectuarse, que ella llama *orden regular*. 1.º Al primer llamado sucede su descendencia lejítima de grado en grado, personal i representativamente, escluyendo en cada grado el varon a la hembra i en cada sexo el de mas edad al de ménos; 2.º Si espira la línea recta por fallecer el censalista sin dejar descendencia lejítima que tenga derecho de sucederle, se sube a su ascendiente mas próximo de la misma línea, de quien existe descendencia lejítima, i sucede ésta en los términos espresados en la regla anterior; 3.º Estingnida toda la descendencia lejítima del primer llamado, entra el segundo i su descendencia lejítima en los mismos términos; 4.º Agotada la descendencia lejítima de todos los llamados espresamente por el acto constitutivo, ninguna persona o línea se entiende llamada a suceder en virtud de una sustitucion tácita o presunta de cualquier clase, i el último censalista tiene derecho a disponer entre vivos o por testamento del censo o si nada dispone, pasa a sus herederos abintestato segun las reglas jenerales. Esto ya se habia establecido en el art. 2043.

Pero la 4.^a regla del acápite anterior sufre dos escepciones: 1.^a si el censo es una subrogacion a alguna de las antiguas vinculaciones de familia; i 2.^a si está gravada a favor de un objeto pio o de beneficencia.

En el primer caso, no existiendo ninguno de los llamados

fundador, se sube hasta él, i se entienden tácitamente sustituidas para suceder en el censo las personas que sin los llamados habrían sucedido abintestato a dicho fundador.

Estos sustitutos dan principio a otras tantas líneas, que se suceden una a otra según el orden regular de sexo i edad de los respectivos troncos; i dentro de cada línea se sucede igualmente, según el orden regular aunque sea otro el establecido por el fundador para las líneas espresamente llamadas. Agotadas todas estas líneas de tácita sustitucion, i no estando gravado el censo a favor de un objeto pío o de beneficencia, no se dan mas sustituciones ulteriores, sino que se sigue la citada regla 4.^a

En el segundo caso de los dos esceptuados, agotados los llamamientos, pasa el censo a una fundacion o establecimiento piadoso o de beneficencia elegido por el Presidente de la República con acuerdo del Consejo de Estado i goza de él con los gravámenes a que está afecto.

El núm. 14 del art. 26 de la lei vijente sobre Organizacion i atribucion de las Municipalidades, de 22 de Diciembre de 1891, establece que corresponde a las Municipalidades percibir i aplicar a la beneficencia del territorio municipal los legados que, según el art. 1056 del Código Civil, se hicieren a un establecimiento de beneficencia sin designarlo, los que se dejen al alma del testador sin especificar de otro modo su inversion, i los que en jeneral se dejen a los pobres, entendiéndose que dichos legados deben pasar a la Municipalidad del territorio en que se hubiere abierto la sucesion del testador.

¿Podría aplicarse esta disposicion al caso anterior que contempla nuestro Código en la segunda regla de las dos escepciones que se ven en el art. 2045? Nos parece que nó i que al Presidente de la República no se le ha quitado la atribucion que allí se le confiere.

El art. 2045 es conforme con lo que se ha establecido en los artículos 986 i 987 de este Código, que dicen: 1.º que hai siempre lugar a la representacion en la descendencia lejítima del difunto, en la descendencia lejítima de sus hermanos lejítimos i en la descendencia lejítima de sus hijos o hermanos naturales. Fuera de estas descendencias no hai representacion; 2.º se puede representar al ascendiente cuya herencia se ha repudiado, al incapaz, al indigno, al desheredado i al que repudió la herencia del difunto.

ART. 2048

En los casos en que se suceda por líneas i con derecho de representacion, toda persona llamada, o excluida del orden de sucesion por el acto constitutivo, se presumirá serlo con toda su descendencia para siempre; i no se podrá oponer a esta presuncion sino disposiciones espresas del acto constitutivo, en la parte que fueren incompatibles con ella.

ART. 2049

Concurriendo con otros hijos lejitimos los lejitimados por matrimonio, se contará la edad del lejitimado desde el dia de la lejitimacion. Concurriendo lejitimados entre sí, se contará la edad de cada lejitimado desde el dia de su nacimiento.

ART. 2050

No se entenderán llamados los hijos naturales sino cuando espresamente lo sean en el acto constitutivo, i en tal caso no entrarán a suceder sino los naturales reconocidos con las formalidades legales.

Los otros hijos ilejitimos no gozarán de este derecho en ningun caso; pero podrán ser llamados directa i nominalmente como personas estrañas.

ART. 2051

Cuando nacieren de un mismo parto dos o mas hijos llamados a suceder, sin que pueda saberse la prioridad de nacimiento, se dividirá entre ellos el censo por partes iguales, i en cada una de ellas se sucederá al tronco en conformidad al acto constitutivo.

Se dividirá de la misma manera el gravámen a que el censo estuviere afecto.

ART. 2052

Cuando por el órden de sucesion hubieran de caber a una misma persona dos censos, i uno de ellos, segun su constitucion, fuere incompatible con el otro, la persona en quien ámbos recaigan, con cualesquiera palabras que esté concebida la cláusula de incompatibilidad, tendrá la facultad de elejir el que quiera, i se entenderá escludida para siempre del otro, personal i representativamente; i en este otro se sucederá segun el respectivo acto constitutivo, como si dicha persona no hubiese existido jamas.

Estos artículos establecen otras reglas para ciertos casos especiales que pueden ocurrir en la sucesion de los censos.

Ellas las podemos condensar en esta forma:

1.^a Si concurren con otros hijos lejitimos los lejitimados por matrimonio, se cuenta la edad del lejitimado desde el dia de la lejitimacion. Si solo concurren lejitimados, se cuenta la edad desde el dia del nacimiento;

2.^a No se entienden llamados los hijos naturales sino cuando lo espresamente en el acto constitutivo, i con tal que hayan sido

reconocidos con las formalidades legales. Los otros hijos ilegítimos no gozan de este derecho, si directa o nominalmente no son llamados, como pudieran serlo personas estrañas;

3.º Cuando nacen de un mismo padre dos o mas hijos llamados a suceder, sin que se pueda saber la prioridad de nacimiento, se dividen el censo por partes iguales, i en cada una de ellas se sucede al tronco con arreglo al acto constitutivo; i de la misma manera se dividen el gravámen, que existiera afecto a alguna de esas partes;

4.º Si por el orden de sucesion corresponden a una misma persona dos censos, i uno de ellos, segun su constitucion, es incompatible con el otro, dicha persona, como quiera que esté concebida la cláusula de incompatibilidad, puede elegir el que le parezca; i del otro se entiende para siempre escluida, personal i representativamente; i en él se sucede segun el respectivo acto constitutivo, como si aquella persona no hubiera jamas existido.

La presuncion que establece el art. 2048 se rige por el art. 47.

Los legitimados por matrimonio posterior a que hace referencia el art. 2049, son los hijos a que se refieren los incs. 2.º i 3.º del art. 214.

Los hijos naturales reconocidos de que habla el art. 2050, son los que se reconocen conforme a los arts. 272 i 280 de este Código.

Para comprender el art. 2051 hai que recordar los arts. 74 i 79 de este Código. El primero dice que la existencia de toda persona comienza al nacer, esto es, cuando se separa completamente de su madre. El 79 es para saber cuándo han ocurrido los fallecimientos de dos o mas personas que mueren en un mismo acontecimiento.

Esta disposicion es peculiar de nuestro Código i debia haberse colocado en el título que trata de la apertura de la sucesion.

El art. 2052 nos da a conocer incompatibilidades que pueden nacer de la lei o por el hombre en el acto constitutivo del censo. Véase el art. 1229.

Veámos ahora algunos fallos que ilustran estas materias i en que se aplican las disposiciones anteriores.

Sentencia núm. 478, página 319 del año 1879. A. fundador de una capellanía nombró de patrono a N. i a sus descendientes hasta los nietos i mandó que con los réditos se mantuviera al hijo que se quisiera aplicar a la iglesia, en el colejio o en otra parte, hasta que se ordenara de sacerdote. ¿Quién tenia derecho preferente, el que la obtuvo por haberse ordenado i que conservaba la posesion de ella, aunque dejó de pertenecer al clero o el pariente de grado preferente i minorista? Este último porque las capellanías se conceden sin perjuicio de otro que tenga mejor derecho.

Sentencia núm. 950, página 650, año 1880. Dice que en el acto de fundacion se dispuso:

1.º Que debía seguirse el orden establecido para los mayorazgos de España; i

2.º Que se llamaba a los varones, pero sin escluir espresamente a las mujeres. Se citan las leyes 5.ª, 8.ª i 9.ª del tít. 17, lib. 10 de la Novísima Recopilacion i se declaró que la hermana mujer tenia mejor derecho. La regla establecida para la sucesion de la monarquía española es la que da la lei 2.ª, tít. 13, Part. 2.ª

Otra. Se instituyó primer patrono a un hijo de A. i B. i se agregó: por muerte de este patrono sucederá la hija mayor de A. i B. Verificada la condicion de muerte, solicitaron la capellanía un hijo del primer patrono i la referida hija de A. i B. La sentencia se dictó en favor de aquél, a virtud de lo dispuesto en las leyes 5.ª i 9.ª, tít. 17, lib. 10 de la Novísima Recopilacion, que mandan que en todo caso la sucesion en el aniversario se haga del padre al hijo. Sentencia núm. 601, página 398, año 1880.

Se llamó al goce de una capellanía en primer lugar a A. en segundo a B. i en tercero a C. Muerto A. ¿quién debe suceder? ¿El hijo de A. o B. que era el segundo llamado despues de B.?

Se resolvió que la capellanía correspondia a B. segun fallo número 167, página 106 del año 1881.

Se instituyó bajo la vijencia de las leyes españolas una capellanía, cuya cláusula decia: se fundará otra capellanía de \$ 500 con la misma calidad i réditos a beneficio de A. durante sus dias i despues pasará al Hospicio de esta ciudad. Muerto A. su hijo i el Hospicio disputaron la capellanía i se declaró en favor del hijo de A., porque no habia sido espresamente escludida la descendencia de A. en conformidad con la lei 9.ª, tít. 17, lib. 10 de la Novísima Recopilacion. Sentencia núm. 1411, página 819, año 1882.

El censo inscrito prescribe en treinta años i en veinte el que no lo está, segun sentencia núm. 103 del año 1883.

TÍTULO XXVIII

De la sociedad

§ 1

Reglas generales

ART. 2053

La *sociedad* o *compañía* es un contrato en que dos o mas personas estipulan poner algo en comun con la mira de repartir entre sí los beneficios que de ello provengan.

La sociedad forma una persona jurídica, distinta de los socios individualmente considerados.

En el Derecho romano la sociedad no era persona i por eso se presentaban en juicio todos los que formaban la comunidad.

Por nuestro Código se dice *poner algo*, lo cual no escluye que el aporte consista en bienes o en una industria. La palabra *beneficio* que se emplea equivale a lucro.

La sociedad de que aquí se trata es distinta de la sociedad de bienes que establece el art. 135 por el hecho del matrimonio, la cual tiene reglas especiales como ya ántes lo hemos estudiado. Lo es igualmente distinta de las mercantiles que, segun el art. 547 del Código de Comercio, se rijen por ese Código.

Aquí nos vamos a ocupar para i exclusivamente de las sociedades civiles, cualquiera que sea su objeto, con tal que sea *licito*. La lei no pone otro límite a esta clase de negociaciones, por darnos amplia libertad de contratacion. El objeto inmoral o prohibido no es base para una sociedad. La lei no la protege ni le presta su apoyo para darle valor legal.

El Código español define esta clase de sociedades diciendo q

es un contrato por el cual dos o mas personas se obligan a poner en comun dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias.

Las leyes romanas no han podido servir de base a los Códigos modernos en esta materia, porque aquellas leyes no tenian cabida en las vastas sociedades de nuestros dias. Solo el título 2.º del libro 17 del Digesto trata del contrato de sociedad. Justiniano espuso la doctrina jurídica de este contrato en el tít. 26 del libro 3.º de su Instituta i de unas i otras formó Don Alfonso el Sabio, las leyes del tít. 10 de la Part. 5.ª que no han servido de base en estos tiempos por la razon que ántes hemos indicado.

La simple comunidad de intereses resultante de un hecho en comun, no forma una sociedad cuando las partes no han tenido en mira realizar el fin característico del contrato de sociedad, que es obtener un beneficio o un resultado cualquiera, que dividirán entre sí. No habrá sociedad, por ejemplo, si dos personas compran en comun un terreno para proporcionarse un lugar de paseo, o una máquina para explotarla privadamente cada uno a su turno. La utilidad que resulte de un negocio en sociedad ha de ser apreciable en dinero i no una utilidad meramente moral. Las hermandades religiosas, las sociedades para objetos de beneficencia, no son sociedades civiles, aunque se les dé el nombre de sociedades.

El art. 1648 del Código argentino dice que habrá sociedad cuando dos o mas personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestacion, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado. El Código frances en el art. 1832 dice que la sociedad es un contrato por el cual dos o mas personas convienen poner cualquier cosa en comun, con la esperanza de partir el beneficio que pueda resultar de ello. El Código ruso denomina sociedad al contrato en virtud del cual se reunen varias personas para hacer determinados negocios en comun, pero con un solo nombre.

El reglamento orgánico o sea la escritura que constituye la sociedad, es la lei del contrato i fija los mútuos deberes i derechos de los asociados. La lei civil da las reglas a que se deben ajustar en la forma esos pactos i ella entra a resolver solo lo que los interesados no hubiesen establecido. La justicia en caso de litijio tiene que proceder conforme a las reglas del contrato si en su orfjen es legal, i solo en los casos no previstos aplicará los principios legales en las cuestiones que tengan que resolver.

ART. 2054 .

En las deliberaciones de los socios que tengan derecho a votar, decidirá la mayoría de votos, computada según el contrato, i si en éste nada se hubiere estatuido sobre ello, decidirá la mayoría numérica de los socios.

Esceptúanse los casos en que la lei o el contrato exigen unanimidad, o conceden a cualquiera de los socios el derecho de oponerse a los otros.

La unanimidad es necesaria para toda modificación sustancial del contrato, salvo en cuanto el mismo contrato estatuya otra cosa.

ART. 2055

No hai sociedad, si cada uno de los socios no pone alguna cosa en comun, ya consista en dinero o efectos, ya en una industria, servicio o trabajo apreciable en dinero.

Tampoco hai sociedad sin participacion de beneficios.

No se entiende por beneficio el puramente moral, no apreciable en dinero.

ART. 2056

Se prohíbe toda sociedad a título universal, sea de bienes presentes i venideros, o de unos u otros.

Se prohíbe asimismo toda sociedad de ganancias, a título universal, escepto entre cónyuges.

Podrán con todo ponerse en sociedad cuantos bienes se quiera, especificándolos.

ART. 2057

Si se formare de hecho una sociedad que no pueda subsistir legalmente, ni como sociedad, ni como donacion, ni como contrato alguno, cada socio tendrá la facultad de pedir que se liquiden las operaciones anteriores i de sacar sus aportes.

Esta disposicion no se aplicará a las sociedades que son nulas por lo ilícito de la causa u objeto, las cuales se rejirán por el Código Criminal.

ART. 2058

La nulidad del contrato de sociedad no perjudica a las acciones que corresponden a terceros de buena fe contra todos i cada uno de los asociados por las operaciones de la sociedad, si existiere de hecho.

La sociedad, como lo hemos visto en el inciso 2.º del art. 2053, forma una persona jurídica, distinta de los socios individualmente considerados.

La voluntad de esta persona jurídica es la de la mayoría numérica de los socios que tengan derecho a votar, caso de no haberse establecido otra regla por el contrato constitutivo de ella, salvo cuando este mismo contrato o la lei exijan unanimidad o dan a cualquiera de los socios el derecho de oponerse a los otros.

La lei exige unanimidad para modificar sustancialmente el contrato, no habiendo estipulacion contraria.

¿Cuándo seria inválida una sociedad i con qué efectos? Para que una sociedad son esenciales dos condiciones: 1.ª que cada socio

ponga alguna cosa en comun, ya consista en dinero o efectos, ya en una industria, servicio o trabajo apreciable en dinero; i 2.º que haya participacion de beneficios, sin que se estime tal el que sea puramente moral, no apreciable en dinero.

El defecto o carencia de cualquiera de ellas viciaría de nulidad el contrato.

Seria asimismo inválido si la sociedad fuere a título universal, esto es, de todos los bienes presentes o de todos los bienes futuros o de unos i otros; o si fuese una sociedad de ganancias, a título universal; excepto entre cónyuges. Pero es permitido hacer entrar en la sociedad cuantos bienes se quiera, i por consiguiente cuantos de hecho se tienen o se espera tener; con tal que se especifiquen.

Si se forma de hecho una sociedad que no puede subsistir legalmente ni como sociedad ni como donacion ni como otro contrato alguno, puede cualquiera de los socios pedir la liquidacion de las operaciones anteriores i sacar sus aportes. Provieniendo la nulidad de lo ilícito de la causa u objeto, no se aplica a la sociedad la disposicion que precede sino que se sujeta al Código Penal. Mas la nulidad de la sociedad no perjudica a las acciones de terceros de buena fé contra todos i cada uno de los asociados por las operaciones de la sociedad, si existe de hecho.

Ahora bien, por lo que hace al art. 2054, tenemos que segun el art. 2071, la administracion de la sociedad colectiva puede confiarse a uno o mas de los socios, sea por el contrato de sociedad, sea por acto posterior *unánimemente acordado*. La lei exige aqui la unanimidad. El 2072 dice que el socio a quien se ha confiado la administracion, por el acto constitutivo de la sociedad, no puede renunciar su cargo sino por causa prevista en el acto constitutivo, o *unánimemente aceptado por los consocios*. Este es otro caso en que la lei exige tambien la unanimidad. El 2073, dice que en el caso de justa renuncia o justa remocion del socio administrador, designado en el acto constitutivo, podrá continuar la sociedad, siempre que *todos los socios convengan en ello*, etc. Luego agrega: habiendo varios socios administradores designados en el acto constitutivo, podrá tambien continuar la sociedad, *acordándose unánimemente que ejerzan la administracion los que restan*. He aqui dos casos en que la lei exige la unanimidad. En la regla 4.ª del art. 2081, se dice que ninguno de los socios podrá hacer innovaciones en los inmuebles que dependan de la sociedad *sin el consentimiento de los otros*. Aqui se exige la unanimidad de los socios. El inciso 2.º del art. 2095 nos dice que no se entenderá que los socios son obligados solidariamente o de otra manera que ha prorrata de su interes social, sino cuando así se espese en el título de la obligacion, i ésta se haya contraido *por todos los socios o con poder especial de ellos*. Tambien en este caso es necesario la unanimidad

El art. 2098 establece que la sociedad puede prorrogarse por *unánime consentimiento de los socios*.

La sentencia núm. 1543, de la páj. 967, del año de 1884, declaró nulos los estatutos de la sociedad del Canal del Maipo del año de 1873, que reformaba sustancialmente los primitivos del año de 1827, por no haber concurrido en su reforma la unanimidad. Declarada nula una sociedad, estableció la sentencia núm. 2988 del año de 1889, que habia accion ejecutiva i solidaria contra los socios.

La sociedad civil que no consta por escrito es de hecho, i se tiene en tal caso como simple comunidad.

Despues de ser condenado don Alfonso Paraff por el delito de engaño, pidió la disolucion de la sociedad que formó para explotar su sistema de apartado del oro. En primera instancia el juez dió lugar a la demanda porque los socios no se opusieron, debiendo procederse a nombrar liquidador. La Corte, considerando que no existiendo el procedimiento Paraff, nada entónces habia él aportado a la sociedad i en consecuencia no habia habido sociedad i declaró que la tal sociedad no habia tenido existencia legal i que se procediera a la liquidacion de las operaciones que habia ejecutado como sociedad de hecho. Así lo dice la sentencia núm. 2250, páj. 1272 del año de 1881.

El Código arjentino, en su art. 1649, dice que las prestaciones que deben aportar los socios, consistirán en obligaciones de dar, o en obligaciones de hacer. Es socio capitalista, aquel cuya prestacion consista en obligacion de dar, i socio industrial, aquel cuya prestacion consista en obligaciones de hacer. Capital social se llama en ese Código, la totalidad de las prestaciones que consistiesen en obligaciones de dar.

Luego, agrega el art. 1650, que es nulo el contrato de sociedad cuando alguno de los contratantes no aportase a la sociedad obligaciones de dar u obligaciones de hacer, i solo concurra con su crédito o influencia, aunque se obligue a contribuir a las pérdidas, si las hubiese.

Mas esta nulidad será solo en relacion con el socio inconcurrente con su aporte, pero no se puede poner en duda su validez con respecto a los otros que hubieran cumplido sus obligaciones, siempre que escluyendo a aquel, pueda segun los términos del contrato seguir existiendo sociedad.

La nulidad de la cláusula en que se hace figurar en una sociedad los bienes futuros, trae la nulidad de todo el contrato de sociedad.

Cuando solo se designan algunos aportes i se agrega que tambien entran los que el socio posee, esta cláusula entrañará la nulidad de todo el acto, como en el caso anterior. Los bienes que no se designan no entran en la sociedad, aunque se establezca en el contrato que los designados son todos los que el socio posee.

Dice el art. 2056 que se prohíbe toda sociedad de ganancias a

título universal. Esto se refiere a bienes que no entran en la sociedad i por lo mismo no están afectos a las deudas de ella.

Las ganancias de los bienes que forman la sociedad, es claro que son para ésta.

Igualmente es nula la sociedad en que se establezca que todos los beneficios son para un solo socio, porque la lei dice que tampoco hai sociedad sin participacion de beneficios. Esto seria solo una explotacion o se llamaria *leonina*.

Por fin, toda sociedad que no pueda existir como tal, debe liquidarse. Esta liquidacion se hará por arbitros conforme lo preceptúa el art. 176 de la lei Orgánica de Tribunales.

Declarada nula una sociedad o que se disuelva por ser de hecho, los terceros que han contratado de buena fé con ella, tienen accion solidaria contra los socios, sea cual fuere la suerte que corra la sociedad. Igual cosa sucede en las sociedades comerciales.

El Derecho Romano reconocia la sociedad universal de todos los bienes presentes i futuros, aun de aquellos que vinieren a los socios por donacion, herencia o legado. Las leyes de Don Alfonso el Sabio aceptaron esta legislacion con algunas modificaciones, como se vé en las leyes 7.^a i 9.^a, tít. 10 de la Part. 5.^a Los Códigos frances, sardo, de Luisiana, i napolitano admitieron, tambien la sociedad universal de todos los bienes i ganancias, escluyendo los que vinieran a los socios por herencia, legado o donacion. El Código de Prusia se apartó de esta doctrina i agrega que solo entre esposos puede tener lugar una comunidad universal. Pero mas esplicito es aun el Código de Vand, el cual dice que está prohibido todo contrato de sociedad por el que las partes ponen en comun todos los bienes muebles o inmuebles que poseen actualmente i las ganancias que puedan obtener de ellos. Tambien está prohibido, cuando las partes quisieren poner en comun los bienes que pueden corresponderles por sucesion o donacion.

§ 2

De las diferentes especies de sociedad

ART. 2059

La sociedad puede ser civil o comercial.

Son sociedades *comerciales* las que se forman para negocios que la lei califica de actos de comercio. I otras son sociedades *civiles*.

ART. 2060

Podrá estipularse que la sociedad que se contrae, aunque no comercial por su naturaleza, se sujeta a las reglas de la sociedad comercial.

ART. 2061

La sociedad, sea civil o comercial, puede ser colectiva, en comandita, o anónima.

Es sociedad *colectiva* aquella en que todos los socios administran por sí o por un mandatario elegido de comun acuerdo.

Es sociedad *en comandita* aquella en que uno o mas de los socios se obligan solamente hasta concurrencia de sus aportes.

Sociedad *anónima* es aquella en que el fondo social es suministrado por accionistas que solo son responsables por el valor de sus acciones, i no es conocida por la designacion de individuo alguno, sino por el objeto a que la sociedad se destina.

ART. 2062

Se prohíbe a los socios comanditarios incluir sus nombres en la firma o razon social, i tomar parte en la administracion.

• contravencion a la una o la otra de estas disposi-

ciones les impondrá la misma responsabilidad que a los miembros de una sociedad colectiva.

ART. 2063

Las sociedades colectivas pueden tener uno o mas socios comanditarios, respecto a los cuales rejarán las disposiciones relativas a la sociedad en comandita, quedando sujetos los otros entre sí i respecto de terceros a las reglas de la sociedad colectiva.

ART. 2064

Las sociedades civiles anónimas están sujetas a las mismas reglas que las sociedades comerciales anónimas.

La sociedad puede ser *civil o comercial*.

Comercial es la que se forma para negocios que la lei califica de actos de comercio; todas las otras son civiles. En ámbas especies puede tambien ser la sociedad, o *colectiva* o en *comandita o anónima*. Colectiva es aquella en que todos los socios administran por sí o por un mandatario elegido de comun acuerdo; en comandita, aquella en que uno o mas de los socios se obligan solamente hasta concurrencia de sus aportes, sin que aparezcan sus nombres en la firma o razon social ni tomen parte en la administracion; i anónima, aquella en que el fondo social es suministrado por accionistas que solo son responsables por el valor de sus acciones, i no es conocida por la designacion de individuo alguno, sino por el objeto a que la sociedad se destina.

Tratándose de sociedades anónimas, todo lo que se diga sobre sociedades en jeneral, no se aplica a aquellas sino en cuanto esté en armonía con arreglo a las sociedades comerciales anónimas, por las cuales deben tambien rejirse las civiles de la misma clase, segun lo dice el art. 2064, siendo las que pasamos a espresar las mas notables de las reglas a que se sujetan tanto en lo concerniente a su fundacion como en lo relativo a su administracion:

1.ª La sociedad anónima se forma, se prueba, se disuelve antes del tiempo, se prorroga i en jeneral se reforma, amplía i modifica por escritura pública, inscrita en el competente Registro, fijada i publicada en los términos del art. 355 del Código de Comercio, i que debe espresar todo lo que exige el art. 426 del mismo Código;

2.ª Debe autorizar el Presidente de la República su existencia, las modificaciones de sus Estatutos, su prórroga, si fué constituida por tiempo determinado, i su disolucion antes del tiempo estipulado o fuera de los casos previstos por la lei; pero para autorizarla, la sociedad ha de reunir las condiciones que el citado Código indica desde el art. 428 hasta el 435;

3.ª Es atribucion del mismo Presidente nombrar, si lo tiene a bien, un comisario que vijile las operaciones de los administradores i le dé cuenta de la inexecucion o infraccion de los Estatutos i cuya remuneracion él designa i debe pagarlo la sociedad. La autorizacion se inscribe, fija i publica dentro de los treinta días en los términos del espresado art. 355 i del 440;

4.ª Por inobservancia o violacion de los Estatutos puede el Presidente revocar su autorizacion, i el decreto revocatorio se ha de fijar i publicar como la escritura.

Ahora las reglas principales para la administracion de las sociedades anónimas, son las siguientes:

1.ª El capital social, fijado al principio de una manera precisa e invariable, no se puede disminuir durante la sociedad;

2.ª No pagando el accionista su cuota o una fraccion de ella en las épocas convenidas, puede la sociedad vender las acciones que le corresponden por mano de un corredor de número; o apropiarse las cantidades que haya entregado, rectificándole su título, o indemnizándole por los otros medios que acuerden los Estatutos;

3.ª El fondo social puede dividirse en acciones de capital i acciones de industria; pero estas últimas se conservan depositadas en caja hasta que el socio industrial haya cumplido su empeño, i no le dan derecho, una vez que le han sido entregadas, sino a una parte proporcional de las ganancias, a ménos que no se haya hecho la clasificacion de acciones de capital i de industria, i en este caso se presume que tiene tambien derecho al fondo social;

4.ª La incorporacion de nuevos accionistas a una sociedad ya establecida debe hacerse por escritura en que se acepte en todas sus partes el contrato social;

5.ª La administracion de la sociedad se confía en la forma que prevengan los Estatutos a mandatarios temporales i esencialmente revocables, que pueden no ser socios; los cuales la representan judicial i estra-judicialmente;

6.ª Sin poder especial no puede el administrador vender ni hipotecar los bienes que son inmuebles por su naturaleza o por su tino, ni alterar su forma, si no es que lo haga a vista i pacien-

cia de los socios, ni transijir o comprometer los negocios sociales de cualquiera naturaleza. Con todo, no necesita de especial poder para la venta de inmuebles que se halla comprendida entre las operaciones del jiro ordinario de la sociedad; o para tomar cantidades en mutuos, si son indispensables para dar movimiento a los negocios, hacer inevitables reparaciones en los inmuebles, alzar hipotecas o satisfacer otras necesidades urgentes;

7.ª Si siendo dos los administradores deben segun su título obrar de consuno, la oposicion de uno impide la consumacion de los actos o contratos proyectados por el otro; o si son tres o mas, deben ajustarse al voto de la mayoría de ellos mismos. Pero si contra estas reglas el acto contrato se ejecuta, surte sus efectos respecto de terceros de buena fé, i el administrador que los ha llevado a cabo responde a la sociedad de los perjuicios que se le sigan;

8.ª El administrador nombrado por una cláusula especial de la escritura social puede ejecutar, no obstante, la oposicion de sus consocios excluidos de la administracion, todos los actos i contratos a que se estienda su mandato, con tal que lo haga sin fraude; pero si sus jestioncs causan perjuicios manifiestos a la masa comun, la mayoría de los socios puede nombrar un coadministrador o solicitar la disolucion de la sociedad. Las tres últimas reglas pueden ser modificadas por los Estatutos;

9.ª Debe presentar a la asamblea jeneral en las épocas en que se reuna, una memoria razonada sobre la situacion de la sociedad, con un balance de haberes i deudas i un inventario detallado de las existencias, i remitir una copia de ella a la Intendencia i otra al juzgado respectivo. El balance, inventario, actas, libros i demas piezas justificativas de la memoria han de ser depositadas en la oficina de la administracion ocho dias ántes, durante los cuales puedan examinarlas los accionistas; o en la época i forma que lo permitan los Estatutos; mas nó en otros tiempos;

10. La asamblea jeneral debe reunirse en época fija para examinar la situacion de la sociedad, revocar o confirmar el nombramiento de los jerentes, modificar el réjimen económico de la administracion i acordar todas las providencias que el cumplimiento del contrato social i el interes comun de los socios reclamen; pero son nulas las deliberaciones que versen sobre objetos ajenos a la ejecucion del contrato o que excedan de los límites prescritos por los Estatutos. Pueden tambien los administradores convocar la asamblea jeneral siempre que necesidades imprevistas de la administracion lo exijan;

11. No es permitido hacer reparticion de dividendos ántes de estar completo el fondo de reserva; i si éste es insuficiente para cubrir el déficit del capital, todos los beneficios sociales se deben aplicar a este objeto. Los dividendos se deducen esclusivame-

de los beneficios líquidos justificados por los inventarios i balances que haya aprobado la asamblea jeneral;

12. Perdido un cincuenta por ciento del capital social, o reducido ya al mínimum fijado por los Estatutos como causa de disolucion, los jerentes son obligados a consignar este hecho en una declaracion firmada por todos, i de ella se eleva una copia autorizada por los mismos administradores a las autoridades indicadas en la regla 9.^a i se le da publicidad en uno de los periódicos del domicilio de la sociedad, todo bajo la multa de mil pesos i bajo la responsabilidad solidaria de daños i perjuicios. En cualquiera de los casos predichos, los administradores deben hacer inmediatamente la liquidacion de la sociedad, so pena de quedar personal i solidariamente responsables de las resultas de los contratos i operaciones ulteriores. La liquidacion en este caso i en todos los de disolucion la han de hacer por sí mismos, a ménos que los Estatutos o la asamblea jeneral exijan otra cosa, ajustándose a las reglas propuestas por el Código de Comercio, desde el art. 407 hasta el 418, en cuanto no sean contrarias a las que hemos indicado ántes i a las demas que se contienen en el párrafo del título VII, libro 2.^o del Código de Comercio que trata de las sociedades anónimas.

El Código de Comercio incorporó en lo relativo a sociedades anónimas, la lei de 8 de Noviembre de 1854, que rejía esta materia ántes de su vijencia.

Es necesario conocer en esta materia la lei de Bancos, algunas disposiciones del Reglamento del Conservador de Comercio i la lei de 1874 sobre trasferencia de acciones para quedar al corriente de esta lejislacion.

Al determinar el Código las diferentes especies de sociedades, se dice que ésta puede ser civil o comercial; que son comerciales las que se forman para negocios que la lei califica de actos de comercio; i civiles las otras; pudiendo estipularse que la sociedad que se contrae, aunque no comercial por su naturaleza, se sujete a las reglas de la sociedad comercial.

El Código Civil reconoce las tres especies de sociedades que establece el Código de Comercio en su art. 348, que son: la colectiva, la anónima i la sociedad en comandita. Acepta tambien la asociacion o cuentas en participacion.

Tratándose de sociedades anónimas, todo lo que hemos dicho sobre la sociedad en jeneral no se aplica a aquellas sino en cuanto esté en armonía con las reglas de las sociedades comerciales anónimas, por las cuales deben tambien rejirse las civiles de la misma clase.

Las mas notables de dichas reglas, tanto en lo concerniente a su fundacion, como en lo que se refiere a su administracion.

Reglas relativas a su fundacion:

1.^a La sociedad anónima se forma, se prueba, se disuelve ántes

de tiempo, se prorroga i en jeneral se reforma, amplía i modifica por escritura pública, inscrita en el competente registro, fijada i publicada en los términos del art. 355 del Código de Comercio, i que debe espresar todo lo que exige el art. 426 del mismo Código;

2.^a Debe autorizar el Presidente de la República su existencia, las modificaciones de sus Estatutos, su prórroga, caso de haber sido constituida por tiempo determinado, i su disolucion ántes del término estipulado o fuera de los casos previstos por la lei; pero para autorizarla, la sociedad ha de reunir lo que el citado Código de Comercio indica desde el art. 428 hasta el 435;

3.^a Es atribucion del mismo Presidente nombrar, si lo tiene a bien, un comisario que vijile las operaciones de los administradores i le dé cuenta de la inexecucion o infraccion de los Estatutos, i cuya remuneracion él designa i debe pagar la sociedad.

La autorizacion se inscribe, fija i publica dentro de 30 dias en los términos del espresado art. 355 i del 440.

4.^a Por inobservancia o violacion de los Estatutos, puede el Presidente revocar su autorizacion; i el decreto revocatorio se ha de fijar i publicar como la escritura. Véanse ademas los arts. 350, 425, 427, 436, 437 i 438 del Código de Comercio.

Las reglas principales relativas a la administracion de la sociedad anónima, son las siguientes:

1.^a El capital social, fijado al principio de una manera precisa e invariable, no se puede disminuir durante la sociedad;

2.^a No pagando el accionista su cuota o una fraccion de ella en las épocas convenidas, puede la sociedad vender las acciones que le corresponden, por mano de un corredor de número; o apropiarse las cantidades que haya entregado, rectificándole su título; o indemnizarse por los otros medios que acuerden los Estatutos;

3.^a El fondo social puede dividirse en acciones de capital i acciones de industria; pero estas últimas se conservan depositadas en caja hasta que el socio industrial haya cumplido su empeño, i no le dan derecho, una vez que le han sido entregadas, sino a una parte proporcional de las ganancias, a ménos que no se haya hecho la clasificacion de acciones de capital i de industria, i en este caso se presume que tiene tambien derecho al fondo social;

4.^a La incorporacion de nuevos accionistas a una sociedad ya establecida, debe hacerse por escritura en que se acepte en todas sus partes el contrato social;

5.^a La administracion de la sociedad se confía en la forma que prevengan los Estatutos a mandatarios temporales i esencialmente revocables, que pueden no ser socios, los cuales la representan judicial i extrajudicialmente;

6.^a Sin poder especial no puede el administrador vender ni hipotecar los bienes que son inmuebles por su naturaleza o por su destino, ni alterar su forma, si no es que lo haga a vista i presen-

cia de los socios, ni transijir o comprometer los negocios sociales de cualquiera naturaleza.

Con todo, se necesita de especial poder para la venta de inmuebles que se haya comprendida entre las operaciones del jiro ordinario de la sociedad, o para tomar cantidades en mútuo, si son indispensables para dar movimiento a los negocios, hacer inevitables reparaciones en los inmuebles, alzar hipotecas o satisfacer otras necesidades urjentes;

7.^a Si siendo dos los administradores deben segun su título obrar de consuno, la oposicion de uno impide la consumacion de los actos o contratos proyectados por el otro; i si son tres o mas, deben ajustarse al voto de la mayoría de ellos mismos.

Pero si contra estas reglas el acto o contrato se ejecuta, surte todos sus efectos respecto de terceros de buena fé, i el administrador que lo ha llevado a cabo responde a la sociedad de los perjuicios que se le sigan;

8.^a El administrador nombrado por una cláusula especial de la escritura social, puede ejecutar, no obstante la oposicion de sus consocios escluidos de la administracion, todos los actos i contratos a que se estienda su mandato, con tal que lo haga sin fraude; pero si sus jestioncs causan perjuicios manifiestos a la masa comun, la mayoría de los socios puede nombrarle un coadministrador o solicitar la disolucion de la sociedad. Las tres últimas reglas pueden ser modificadas por los Estatutos;

9.^a Debe presentar a la asamblea jeneral, en las épocas en que se reuna, una memoria razonada sobre la situacion de la sociedad, con un balance de haberes i deudas i un inventario detallado de las existencias, i remitir una copia de ella a la intendencia i otra al juzgado respectivo. El balance, inventario, actas, libros i demas piezas justificativas de la memoria han de ser depositadas en la oficina de la administracion ocho dias ántes, durante los cuales pueden examinarlas los accionistas, o en la época i forma que lo permitan los Estatutos; mas nó en otros tiempos.

10. La asamblea jeneral debe reunirse en época fija para examinar la situacion de la sociedad, revocar o confirmar el nombramiento de los jerentes, modificar el réjimen económico de la administracion i acordar todas las providencias que el cumplimiento del contrato social i el interes comun de los socios reclamen; pero son nulas las deliberaciones que versen sobre objetos ajenos a la ejecucion del contrato o que excedan los límites prescritos por los Estatutos. Pueden tambien los administradores convocar la asamblea jeneral siempre que necesidades imprevistas de la administracion lo exijan;

11. No es permitido hacer reparticion de dividendos ántes de estar completo el fondo de reserva; i si este es insuficiente para cubrir el déficit del capital, todos los beneficios sociales se deben

aplicar a este solo objeto. Los dividendos se deducen exclusivamente de los beneficios líquidos justificados por los inventarios i balances que haya aprobado la asamblea jeneral;

12. Perdido un cincuenta por ciento del capital social, o reducido ya al mínimum fijado por los Estatutos como causa de disolucion, los jerentes son obligados a consignar este hecho en una declaracion firmada por todos; i de ella se eleva una copia autorizada por los mismos administradores a las autoridades indicadas en la regla 9.^a, i se le da publicidad en uno de los periódicos del domicilio de la sociedad, todo bajo la multa de mil pesos i bajo la responsabilidad solidaria de daños i perjuicios. En cualquiera de los casos predichos, los administradores deben hacer inmediatamente la liquidacion de la sociedad, so pena de quedar personal i solidariamente responsables de las resultas de los contratos i operaciones ulteriores; i la liquidacion en este caso i en todos los de disolucion la han de hacer por sí mismos, a ménos que los Estatutos o la asamblea jeneral exijan otra cosa, ajustándose a las reglas propuestas por el Código de Comercio desde el art. 407 hasta el 418, en cuanto no sean contrarias a las que hemos apuntado ántes, i a las demas que se contienen en el párrafo «De las Sociedades Anónimas», del tít. 7.º, lib. 2.º del mismo Código.

§ 3

De las principales cláusulas del contrato de sociedad

ART. 2065

No espresándose plazo o condicion para que tenga principio la sociedad, se entenderá que principia a la fecha del mismo contrato; i no espresándose plazo o condicion para que tenga fin, se entenderá contraida por toda la vida de los asociados, salvo el derecho de renuncia.

Pero si el objeto de la sociedad es un negocio de duracion limitada, se entenderá contraida por todo el tiempo que durare el negocio.

ART. 2066

Los contratantes pueden fijar las reglas que tuvieren por convenientes para la division de ganancias i pérdidas.

ART. 2067

Los contratantes pueden encomendar la division de los beneficios i pérdidas a ajeno arbitrio, i no se podrá reclamar contra éste, sino cuando fuere manifiestamente iniquo, i ni aun por esta causa se admitirá contra dicho arbitrio reclamacion alguna, si han trascurrido tres meses desde que fué conocido del reclamante, o si ha empezado a ponerse en ejecucion por él.

A ninguno de los socios podrá cometerse este arbitrio.

Si la persona a quien se ha cometido fallece ántes de cumplir su encargo, o por otra causa cualquiera no lo cumple, la sociedad es nula.

ART. 2068

A falta de estipulacion espresa, se entenderá que la division de los beneficios debe ser a prorrata de los valores que cada socio ha puesto en el fondo social, i la division de las pérdidas a prorrata de la division de los beneficios.

ART. 2069

Si uno de los socios contribuyere solamente con su industria, servicio o trabajo, i no hubiere estipulacion que determine su cuota en los beneficios sociales, se fijará esta cuota en caso necesario por el juez; i si ninguna estipulacion determinare la cuota que le quepa en las pérdidas, se entenderá que no le cabe otra que la de dicha industria, trabajo o servicio.

ART. 2070

La distribucion de los beneficios i pérdidas no se entenderá ni respecto de la jestion de cada socio, ni respecto de cada negocio en particular.

Los negocios en que la sociedad sufre pérdida deberán compensarse con aquellos en que reporta beneficio, i las cuotas estipuladas recaerán sobre el resultado definitivo de las operaciones sociales.

Sin embargo, los socios comanditarios o anónimos no son obligados a colacionar los dividendos que hayan recibido de buena fé.

Dos cuestiones se tratan en este párrafo: la primera del comienzo i duracion de la sociedad i la segunda sobre la division de las ganancias i de las pérdidas.

Por lo que toca a la primera tenemos que no espresándose plazo o condicion para que tenga principio la sociedad, se entiende que principia a la fecha del contrato. No espresándose plazo o condicion para que tenga fin, se entiende que debe durar por toda la

vida de los asociados, sin perjuicio de derecho de renuncia. Mas, si el objeto de la sociedad es un negocio de duracion limitada, se entiende contraida por todo el tiempo que él dure.

En cuanto a la division de ganancias i pérdidas, tenemos que los contratantes son libres para fijar como quieran las reglas segun las cuales se han de dividir las ganancias i las pérdidas. Pueden tambien dejar la division al arbitrio de un tercero i lo que éste decida no admite reclamacion si no es que sea manifiestamente inicuo su fallo, i ni aun entónces, si han trascorrido tres meses desde que el reclamante tuvo conocimiento del fallo, o si él mismo hubiese empezado a ponerlo en ejecucion.

Ahora si el arbitro fallece ántes de cumplir su encargo o por cualquiera otra causa no lo cumple, la sociedad es nula.

A ninguno de los socios puede cometerse este arbitrio.

A falta de estipulacion espresa, la regla es que los beneficios se dividen a prorrata de los valores puesto por cada socio en el fondo social, i las pérdidas a prorrata de la division de los beneficios.

Si alguno de los socios solo contribuye con su industria, servicio o trabajo, su cuota en los beneficios la fija el juez en caso necesario, no cabiéndole en las pérdidas, otra que la de dicha industria, trabajo o servicio, salvo en cuanto por estipulacion de las partes se haya determinado cuota para uno i otro caso.

La division de ganancias i pérdidas se entiende sobre el resultado definitivo de las operaciones sociales i no respecto de cada negocio en particular ni respecto de la jestion de cada socio, puesto que los negocios en que hai pérdida se deben compensar con aquellos en que hai ganancias, observándose esta regla aun en el caso de ser las cuotas determinadas por el contrato. Sin embargo, los socios comanditarios o anónimos pueden no traer a la colacion los dividendos que hayan recibido de buena fé.

§ 4

De la administracion de la sociedad colectiva

ART. 2071

La administracion de la sociedad colectiva puede confiarse a uno o mas de los socios, sea por el contrato de sociedad, sea por acto posterior unánimemente acordado.

En el primer caso las facultades administrativas del socio o socios forman parte de las condiciones esenciales de la sociedad, a ménos de espresarse otra cosa en el mismo contrato.

ART. 2072

El socio a quien se ha confiado la administracion por el acto constitutivo de la sociedad, no puede renunciar su cargo, sino por causa prevista en el acto constitutivo, o unánimemente aceptada por los consocios.

Ni podrá ser removido de su cargo sino en los casos previstos o por causa grave; i se tendrá por tal la que le haga indigno de confianza o incapaz de administrar útilmente. Cualquiera de los socios podrá exigir la remocion, justificando la causa.

Faltando alguna de las causas antedichas, la renuncia o remocion pone fin a la sociedad.

ART. 2073

En el caso de justa renuncia o justa remocion del socio administrador designado en el acto constitutivo, podrá continuar la sociedad, siempre que todos los socios concuerden en ello i en la designacion de un nuevo administrador o en que la administracion pertenezca en comun a todos los socios.

Habiendo varios socios administradores designados en el acto constitutivo, podrá tambien continuar la sociedad acordándose unánimemente que ejerzan la administracion los que restan.

ART. 2074

La administracion conferida por acto posterior al contrato de sociedad, puede renunciarse por el socio administrador i revocarse por la mayoría de los consocios, segun las reglas del mandato ordinario.

ART. 2075

El socio a quien se ha conferido la administracion por el contrato de sociedad o por convencion posterior, podrá obrar contra el parecer de los otros; conformándose, empero, a las restricciones legales, i a las que se le hayan impuesto en el respectivo mandato.

Podrá, con todo, la mayoría de los consocios oponerse a todo acto que no haya producido efectos legales.

ART. 2076

Si la administracion es conferida, por el contrato de sociedad o por convencion posterior, a dos o mas de los socios, cada uno de los administradores podrá ejecutar por sí solo cualquier acto administrativo, salvo que se haya ordenado otra cosa en el título de su mandato.

Si se les prohíbe obrar separadamente, no podrán hacerlo ni aun a pretesto de urgencia.

ART. 2077

El socio administrador debe ceñirse a los términos de su mandato, i en lo que éste callare, se entenderá que no le es permitido contraer a nombre de la sociedad otras obligaciones, ni hacer otras adquisiciones o enajenaciones, que las comprendidas en el jiro ordinario de ella.

ART. 2078

Corresponde al socio administrador cuidar de la conservacion, reparacion i mejora de los objetos que forman el capital fijo de la sociedad; pero no podrá empeñarlos, ni hipotecarlos, ni alterar su forma, aunque las alteraciones le parezcan convenientes.

Sin embargo, si las alteraciones hubieren sido tan urgentes que no le hayan dado tiempo para consultar a los consocios, se le considerará en cuanto a ellas como agente oficioso de la sociedad.

ART. 2079

En todo lo que obre dentro de los límites legales o con poder especial de sus consocios, obligará a la sociedad; obrando de otra manera, él solo será responsable.

ART. 2080

El socio administrador es obligado a dar cuenta de su gestión en los períodos designados al efecto por el acto que le ha conferido la administración, i, a falta de esta designación, anualmente.

ART. 2081

No habiéndose conferido la administración a uno o mas de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes i sin perjuicio de las reglas que siguen:

1.ª Cualquiera socio tendrá el derecho de oponerse a los actos administrativos de otro, mientras esté pendiente su ejecución o no hayan producido efectos legales.

2.ª Cada socio podrá servirse para su uso personal de las cosas pertenecientes al haber social, con tal que las emplee según su destino ordinario, i sin perjuicio de la sociedad i del justo uso de los otros.

3.ª Cada socio tendrá el derecho de obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales.

4.ª Ninguno de los socios podrá hacer innovaciones en los inmuebles que dependen de la sociedad sin el consentimiento de los otros.

Para la administracion de la sociedad colectiva, podemos colocarnos en tres casos: 1.º se confia a uno o mas de los socios por el contrato mismo de la sociedad; 2.º o por acto posterior unánimemente acordado; i 3.º o puede pertenecer en comun a todos los socios.

En el primero de los casos las facultades administrativas del socio administrador forman parte de las condiciones esenciales de la sociedad, a ménos de pactarse otra cosa en el contrato.

No puede, en consecuencia, renunciar su cargo sino por causa prevista en el acto constitutivo o aceptada unánimemente por los consocios. Asimismo no puede ser removido sino en los casos previstos o por causa grave; i se tiene por tal la que haga indigno de confianza o incapaz de administrar útilmente, pudiendo cualquiera de los socios exigir la remocion, con tal que justifique la causa. Si falta alguna de las causas antedichas, la renuncia o remocion pone fin a la sociedad.

Las reglas a que el socio administrador debe sujetarse en su administracion son las mismas del caso de que vamos a tratar.

En el segundo supuesto, esto es, cuando la administracion ha sido conferida por acto posterior al contrato, puede el socio administrador renunciarla i la mayoría de los consocios revocarla, en los mismos términos que en el mandato ordinario.

Las reglas por las que debe gobernarse el administrador, son las siguientes:

1.ª Puede obrar contra el parecer de los otros; pero en consonancia con las restricciones legales i con las que contenga su mandato. Sin embargo, es permitido a la mayoría de sus consocios oponerse a todo acto que no haya todavía producido efectos legales;

2.ª Siendo dos o mas los socios administradores, cada uno puede ejecutar solo cualquier acto administrativo, si en el título del mandato no se ordena otra cosa; pero si se les ha prohibido obrar separadamente, no pueden hacerlo aun a pretexto de urgencia;

3.ª El administrador debe ceñirse a los términos de su mandato; i en lo que éste calle, se entiende no serle permitido contraer a nombre de la sociedad otras obligaciones ni hacer otras adquisiciones o enajenaciones, que las comprendidas en el jiro ordinario de ella;

4.ª Debe cuidar de la conservacion, reparacion i mejora de las cosas que forman el capital fijo de la sociedad i no serle lícito empeñarlas o hipotecarlas ni alterar su forma aunque parezca conveniente. Pero si las alteraciones han sido tan urgentes que no le han dado tiempo para consultar a sus consocios, se le considera en esta parte como ajente oficioso;

5.ª En lo que obre dentro de los límites legales o con poder especial de sus consocios, obliga a la sociedad; i de otra manera solo es el responsable de los actos que ejecute;

6.^a Es obligado a dar cuenta de su gestión en los tiempos designados al efecto por el mandato; i a falta de esta designación, cada año.

En el tercer supuesto, que es cuando no se ha conferido la administración a ninguno de los socios, se entiende que cada uno ha recibido de los otros el poder de administrar, con las facultades espresadas en los números anteriores. En este caso se comprende también el del en que el administrador haya sido removido o renunciado, sin que se haya constituido otro nuevo; o sin haber renuncia o remoción, cuando los socios han acordado por unanimidad ejercer todos la administración, se observarán las siguientes reglas:

1.^a Cualquier socio tiene el derecho de oponerse a los actos administrativos de otro, mientras esté pendiente su ejecución o no hayan producido efectos legales;

2.^a Cada socio puede servirse para su uso personal de las cosas pertenecientes al haber social, con tal que las emplee según su destino ordinario, i sin perjuicio de la sociedad i del justo uso de los otros;

3.^a Cada socio tiene el derecho de obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales;

4.^a Ninguno de los socios puede hacer innovaciones en los inmuebles que dependan de la sociedad sin el consentimiento de los otros.

Los arts. 2071 i 2072 exigen *unanimidad* cuando la administración de la sociedad colectiva se confía a uno o más de los socios, ya sea por el contrato o por acto posterior. Igualmente, se exige que *unánimemente* se acepte por los consocios la renuncia del socio a quien se confió la administración por el contrato constitutivo.

En el art. 2073 se exige *unanimidad* en dos casos, como puede verse en el texto.

Los incs. 2.^o i 3.^o del art. 2054, requieren unanimidad en los socios, i el inc. 2.^o del art. 2095, el art. 2081 i el inc. 2.^o del art. 2110, nos ofrecen ejemplo de otros casos en que la lei exige unanimidad en los acuerdos de los socios.

La disposición del art. 2076, sigue lo establecido en los artículos 413 i 421 respecto de la administración cuando hai varios guardadores, lo que es conforme con lo que se ordena en los artículos 2127 i 2131 para el caso de haber varios mandatarios o ser ellos conjuntos.

En general, las reglas de este párrafo están acordes con las del mandato i por eso complementan los casos que pudieran presentarse i que no están bien definidos en el párrafo que estudiamos.

§ 5

De las obligaciones de los socios entre sí

ART. 2082

Los aportes al fondo social pueden hacerse en propiedad o en usufructo. En uno i otro caso los frutos pertenecen a la sociedad desde el momento del aporte.

ART. 2083

El socio que aun por culpa leve ha retardado la entrega de lo que le toca poner en comun, resarcirá a la sociedad todos los perjuicios que le haya ocasionado el retardo.

Comprende esta disposicion al socio que retarda el servicio industrial en que consiste su aporte.

ART. 2084

Si se aporta la propiedad, el peligro de la cosa pertenece a la sociedad segun las reglas jenerales, i la sociedad queda exenta de la obligacion de restituirla en especie.

Si solo se aporta el usufructo, [la pérdida o deterioro de la cosa, no imputables a culpa de la sociedad, pertenecerán al socio que hace el aporte.

Si éste consiste en cosas fungibles, en cosas que se deterioran por el uso, en cosas tasadas, o cuyo precio se ha fijado de comun acuerdo, en materiales de fábrica o artículos de venta pertenecientes al negocio o jiro de la sociedad, pertenecerá la propiedad a ésta con la obligación de restituir al socio su valor.

Este valor será el que tuvieron las mismas cosas al tiempo del aporte; pero de las cosas que se hayan aportado apreciadas, se deberá la apreciación.

ART. 2085

El que aporta un cuerpo cierto en propiedad o usufructo, es obligado, en caso de evicción, al pleno saneamiento de todo perjuicio.

ART. 2086

Si por el acto constitutivo de la sociedad se asegura a una persona que ofrece su industria una cantidad fija que deba pagársele íntegramente aun cuando la sociedad se halle en pérdida, se mirará esta cantidad como el precio de su industria, y el que la ejerce no será considerado como socio.

Si se le asigna una cuota del beneficio eventual, no tendrá derecho, en cuanto a ella, a cosa alguna, cuando la sociedad se halle en pérdida, aunque se le haya asignado esa cuota como precio de su industria.

ART. 2087

A ningun socio, podrá exigirse aporte mas considerable que aquel a que se haya obligado. Pero si por una mutacion de circunstancias no pudiere obtenerse el objeto de la sociedad sin aumentar los aportes, el socio que no consienta en ello podrá retirarse, i deberá hacerlo si sus consocios lo exigen.

ART. 2088

Ningun socio, aun ejerciendo las mas amplias facultades administrativas, puede incorporar a un tercero en la sociedad, sin el conocimiento de sus consocios; pero puede sin este consentimiento asociarle a sí mismo, i se formará entónces entre él i el tercero una sociedad particular, que solo será relativa a la parte del socio antiguo en la primera sociedad.

ART. 2089

Cada socio tendrá derecho a que la sociedad le reembolse las sumas que él hubiere adelantado con conocimiento de ella, por las obligaciones que para los negocios sociales hubiere contraído lejitimamente i de buena fe; i a que le resarza los perjuicios que los peligros inseparables de su jestion le hayan ocasionado.

Cada uno de los socios será obligado a esta indemn

zacion a prorrata de su interes social, i la parte de los insolventes se partirá de la misma manera entre todos.

ART. 2090

Si un socio hubiere recibido su cuota de un crédito social, i sus consocios no pudieren despues obtener sus respectivas cuotas del mismo crédito, por insolvencia del deudor o por otro motivo, deberá el primero comunicar con los segundos lo que haya recibido, aunque no exceda a su cuota i aunque en la carta de pago la haya imputado a ella.

ART. 2091

Los productos de las diversas jestioniones de los socios en el interes comun pertenecen a la sociedad; i el socio cuya jestion haya sido mas lucrativa, no por eso tendrá derecho a mayor beneficio en el producto de ella.

ART. 2092

Si un socio que administra es acreedor de una persona que es al mismo tiempo deudora de la sociedad, i si ambas deudas fueren exigibles, las cantidades que reciba en pago se imputarán a los dos créditos a prorrata, sin embargo de cualquiera otra imputacion que haya hecho en la carta de pago, perjudicando a la sociedad.

I si en la carta de pago la imputacion no fuere en per-

juicio de la sociedad, sino del socio acreedor, se estará á la carta de pago.

Las reglas anteriores se entenderán sin perjuicio del derecho que tiene el deudor para hacer la imputacion.

ART. 2093

Todo socio es responsable de los perjuicios que aun por culpa leve haya causado a la sociedad, i no podrá oponer en compresion los emolumentos que su industria haya procurado a la sociedad en otros negocios, sino cuando esta industria no pertenciere al fondo social.

Las reglas que rijen las obligaciones de los socios entre sí, son las siguientes:

1.^a El socio debe prestar puntualmente lo que le toca poner en comun, ya sea una especie o dinero o un cuerpo cierto, ya un servicio industrial; i si lo retarda, aunque por culpa leve, debe indemnizar a la sociedad todo perjuicio;

2.^a Si el aporte no es en industria, puede hacerse o en propiedad o en usufructo. En ámbos casos los frutos pertenecen a la sociedad; i el peligro de la cosa a la sociedad en el primero, segun las reglas jenerales, quedando sin embargo, exenta de la obligacion de restituirla en especie; i al socio que hace el aporte, en el segundo, si no es que la pérdida o deterioro sean imputables a culpa de la sociedad.

Si el aporte consiste en cosas fungibles o que se deterioran por el uso o tasadas i cuyo precio se ha fijado de comun acuerdo, o en materiales de fábrica o artículos de venta pertenecientes al negocio o jiro de la sociedad, pertenece la propiedad a ésta con la obligacion de restituir al socio su valor, computado segun el que dichos objetos tuvieron al tiempo del aporte, o si no se aportaron apreciados, segun la apreciacion que se haga de ellos;

3.^a El que aporta un cuerpo cierto en propiedad o en usufructo, en caso de eviccion, debe sanear todo perjuicio;

4.^a Si por la escritura social se asegurara a una persona que pone su industria, cierta suma que en cualquier evento de la sociedad se le debe pagar, se tiene por precio de su industria, i el

que la ejerce no es considerado como socio. I si se le asigna una cuota del beneficio que pueda haber, aunque sea por precio de su industria, no tiene en cuanto a ella derecho alguno, hallándose la sociedad en pérdida;

5.ª El socio no debe sino el aporte a que se obligó; pero si, cambiadas las circunstancias, se necesita aumentar los aportes para obtener el objeto de la sociedad, el que no consienta en ello puede retirarse, i aun debe hacerlo si así lo exigen sus consocios;

6.ª Sin el consentimiento de éstos, en ningun caso puede un socio admitir en la sociedad a un tercero; pero puede formar con él una sociedad particular en lo relativo a la parte que le corresponda en la primera sociedad;

7.ª La sociedad debe reembolsar a cada socio los adelantos que con conocimiento de ella haya hecho por las obligaciones contraídas lejitimamente i de buena fé para los negocios sociales; e indemnizarle los perjuicios que le hayan ocasionado los peligros inseparables de su jestion. Cada socio a prorrata de su interes social le debe esta indemnizacion, i la parte de los insolventes se distribuye de la misma manera entre todos;

8.ª Si repartido un crédito social entre los socios, uno es cubierto de su cuota, i los otros, por cualquier motivo, no; el primero debe comunicar con los segundos lo que haya recibido;

9.ª Los productos de las diversas jestionen de los socios en el interes comun pertenecen a la sociedad; sin que tenga derecho a mayor beneficio el socio cuya jestion haya sido mas lucrativa;

10. Si un socio administrador es acreedor de una persona que tambien es deudora de la sociedad, siendo ámbas deudas exigibles, se debe imputar a los dos proporcionalmente lo que reciba en pago, aunque él haya hecho otra imputacion en la carta de pago, perjudicando a la sociedad; pero debe estarse a la carta si la imputacion es en perjuicio del acreedor, i no de la sociedad. Lo dicho se entiende sin perjuicio del derecho que puede tener el deudor para hacer la imputacion;

11. Finalmente, todo socio es responsable a la sociedad hasta por culpa leve, i no puede oponer en compensacion las ganancias que su industria le haya procurado en otros negocios, sino cuando esta industria no pertenece al fondo social.

El art. 2084 reproduce lo establecido en los arts. 1820 i 2000 o mejor dicho se completa con lo que se ha dispuesto en estos artículos.

Tambien puede verse el núm. 4 del art. 1725. Con respecto al art. 2086, tenemos que el art. 2069 aclara esta disposicion.

Por lo que hace al art. 2087, se debe recordar que el art. 2309 establece que cada comunero debe contribuir a las obras i reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.

El art. 2088 que prohíbe incorporar un tercero a la sociedad

contra la voluntad de sus consocios, sin perjuicio de asociarlo en su parte i formar con él otra sociedad, se debe recordar que por el art. 1812 se establece que si la cosa es comun, de dos o mas personas proindiviso, entre las cuales no intervenga *contrato de sociedad*, cada una de ellas puede vender su cuota, aun sin el consentimiento de los otros.

El art. 2089 dice que la parte del insolvente se repartirá entre todos los socios a prorrata de su interes social. Ya el Código en el inc. 2.º del art. 1347, hablando de la particion de bienes, habia establecido igual regla, diciendo que la porcion del insolvente grava a todos los partícipes a prorrata de sus cuotas, incluso el que ha de ser indemnizado, i en el art. 2311 establece en el contrato de comunidad la misma regla, cuando dice que en las prestaciones a que son obligados entre sí los comuneros, la cuota del insolvente gravará a los otros.

Respecto al caso del art. 2092, consúltense los arts. 1595, 1596 i 1597.

I por lo que toca al art. 2093, véase en cuanto a culpa el inciso 3.º del art. 44, i los arts. 1748 i 2308 de este Código.

El art. 2088 se presta a algunas observaciones que vamos a esponerlas aquí, a la lijera.

El consentimiento de los socios debe ser unánime para introducir otro socio en la sociedad, porque sustituir un socio por otro es innovar el contrato social i ninguna innovacion de este jénero puede hacerse sino en la forma dicha.

Ya sabemos que ni la mayoría de los socios puede alterar el contrato social respecto al objeto i modo de la existencia de la sociedad ni facultar actos opuestos al fin de ella. Por eso los capitales sociales no pueden dedicarse a otros negocios que los determinados en el contrato. Si la mayoría de los socios lo hace, los que no han consentido en el cambio de operaciones no quedan obligados ni siquiera con la parte que les corresponda en la sociedad.

La prohibicion que se hace al socio de ceder sus derechos en la sociedad, se debe entender que esta prohibicion no reza en las sociedades por acciones, en razon a que éstas no son asociaciones de personas, sino únicamente reunion de capitales i por lo mismo es indiferente la persona de los socios. Lo que se necesita en las sociedades por acciones es solo el capital i por eso cualquiera que lo entregue es lo mismo para la sociedad.

§ 6

De las obligaciones de los socios respecto de terceros**ART. 2094**

El socio que contrata a su propio nombre i no en el de la sociedad, no la obliga respecto de terceros, ni aun en razon del beneficio que ella reporte del contrato; el acreedor podrá solo intentar contra la sociedad las acciones del socio deudor.

No se entenderá que el socio contrata a nombre de la sociedad, sino cuando lo espese en el contrato, o las circunstancias lo manifiesten de un modo inequívoco. En caso de duda se entenderá que contrata en su nombre privado.

Si el socio contrata a nombre de la sociedad, pero sin poder suficiente, no la obliga a terceros sino en subsidio, i hasta concurrencia del beneficio que ella hubiere reportado del negocio.

Las disposiciones de este artículo comprenden aun al socio exclusivamente encargado de la administracion.

ART. 2095

Si la sociedad colectiva es obligada respecto de terceros, la totalidad de la deuda se dividirá entre los socios

a prorrata de su interes social, i la cuota del socio insolvente gravará a los otros.

No se entenderá que los socios son obligados solidariamente o de otra manera que a prorrata de su interes social, siuo cuando así se espresé en el título de la obligacion, i ésta se haya contraído por todos los socios o con poder especial de ellos.

ART. 2096

Los acreedores de un socio no tienen accion sobre los bienes sociales sino por hipoteca, anterior a la sociedad, o por hipoteca posterior, cuando el aporte del inmueble no conste por inscripcion en el competente Registro.

Podrán sin embargo, intentar contra la sociedad las acciones indirecta i subsidiaria que se les conceden por el artículo 2094.

Podrán tambien pedir que se embarguen a su favor las asignaciones que se hagan a su deudor por cuenta de los beneficios sociales o de sus aportes o acciones.

ART. 2097

La responsabilidad de los socios comanditarios o accionistas se regula por lo prevenido en el § 2 de este título.

Las obligaciones de los socios respecto de terceros, son las siguientes:

1.º Cualquiera de los socios, aunque sea único administrador, no obliga a la sociedad respecto de terceros por los contratos que haga en su propio nombre, ni siquiera en razon del beneficio que a ella reporten, i el acreedor solo tiene contra la sociedad las acciones

del socio dendor. No se entiende que el contrato es a nombre de la sociedad, sino cuando así se dice en él espresamente, o las circunstancias lo manifiestan de un modo inequívoco. En caso de duda se interpreta que ha sido a nombre privado. Si se ha contratado a nombre de la sociedad, pero sin poder suficiente, solo queda obligada a terceros subsidiariamente, i no mas que hasta concurrencia del beneficio que el negocio le haya reportado;

2.ª Obligada la sociedad colectiva respecto de terceros, se divide la deuda entre los socios a prorrata de su interes social, i la cuota del socio insolvente grava a los otros; i no se entienden obligados de otra manera que a prorrata, sino cuando en el título respectivo se espresa que la obligacion es solidaria o que afecta a los socios de otro modo que el indicado, i con tal que se haya contraido por todos o con poder especial de ellos;

3.ª Los acreedores de un socio no tienen accion sobre los bienes sociales sino por hipoteca anterior a la sociedad, i aun posterior cuando el aporte del inmueble no estaba inscrito en el Registro competente; pero pueden intentar contra la sociedad las acciones directas i subsidiarias que hemos dicho en la regla 1.ª

Tambien pueden pedir embargo de las asignaciones que se hagan al socio por cuenta de los beneficios sociales o de sus aportes o acciones;

4.ª En cuanto a los socios comanditarios, a quienes está prohibido incluir sus nombres en la firma social o tomar parte en la administracion, dado caso que contravengan a una u otra prohibicion, contraen la misma responsabilidad que los miembros de una sociedad colectiva.

Observaremos desde luego, que con relacion al art. 2094, el contrato a su propio nombre i no en el de la sociedad, que el artículo 2079 establece i obrando el socio fuera de los límites legales o sin poder de los consocios, él solo se hace responsable de los actos que ejecuta, i que deben consultarse los arts. 2094, incisos 1.º i 2.º, 552, 2131, 2160, 2173, 2151 i 2154.

El mismo art. 2094 al establecer que el acreedor podrá solo intentar contra la sociedad las acciones del socio dendor, concede solo accion indirecta. Ahora, si como se dice en el inc. 3.º de ese artículo que si el socio contrata a nombre de la sociedad, no la obliga a terceros sino en *subsidio i hasta concurrencia* del beneficio que ella hubiere aportado del negocio, se desprende de aquí solo una accion subsidiaria.

Por lo que respecta al art. 2095, en lo tocante a su inc. 2.º, cuando la obligacion ha sido contraida *por todos los socios o con poder especial de ellos*, es preciso recordar lo que establecen los arts. 2081, 2054, 2071, 2072 i 2073 en sus incs. 1.º i 2.º

Reputanse terceros, con relacion a la sociedad i a los socios, no solo todos los que no son socios, sino tambien los mismos socios en sus relaciones con la sociedad, o entre sí. Los deudores de la sociedad no son deudores de los socios i, por lo tanto, no tienen derecho a compensar lo que debiesen a la sociedad con su crédito particular contra algunos de los socios, aunque sea contra el administrador de la sociedad. La persona de los socios es distinta de la persona civil, creada por las relaciones de derecho entre los socios en su carácter de tal entre ellos mismos i con relacion a terceros. Para que la sociedad se obligue respecto a terceros, es necesario que el que contrata tenga título bastante para ello, es decir, autorizacion en forma i que en el contrato espese su carácter i que contrata en nombre de la sociedad. Se debe insertar su autorizacion en el contrato que lleve a término para que el acto no sea personal del que lo suscribe.

Ahora si las deudas contraidas fuesen en nombre de la sociedad, pero con exceso en el mandato, i no fuesen ratificadas por ella, la obligacion de la sociedad será solo en razon del beneficio recibido. En tal caso incumbe a los acreedores la prueba del provecho que hubiese obtenido la sociedad, porque al que afirma le corresponde el *onus probandi*.

§ 7

De la disolucion de la sociedad

ART. 2098

La sociedad se disuelve por la espiracion del plazo o por el evento de la condicion que se ha prefijado para que tenga fin.

Podrá sin embargo prorrogarse por unánime consentimiento de los socios; i con las mismas formalidades que para la constitucion primitiva.

Los codeudores de la sociedad no serán responsables de los actos que inicie durante la prórroga, si no hubieren accedido a ésta.

ART. 2099

La sociedad se disuelve por la finalizacion del negocio para que fué contraída.

Pero si se ha prefijado un dia cierto para que termine la sociedad, i llegado ese dia ántes de finalizarse el negocio no se prorroga, se disuelve la sociedad.

ART. 2100

La sociedad se disuelve asimismo por su insolvencia, i por la estincion de la cosa o cosas que forman su objeto total.

Si la estincion es parcial, continuará la sociedad, salvo el derecho de los socios para exigir su disolucion, si con la parte que resta no pudiere continuar útilmente; i sin perjuicio de lo prevenido en el siguiente artículo.

ART. 2101

Si cualquiera de los socios falta por su hecho o culpa a su promesa de poner en comun las cosas o la industria a que se ha obligado en el contrato, los otros tendrán derecho para dar la sociedad por disuelta.

ART. 2102

Si un socio ha aportado la propiedad de una cosa, subsiste la sociedad aunque esta cosa perezca, a menos que sin ella no pueda continuar útilmente.

Si solo se ha aportado el usufructo, la pérdida de la cosa fructuaria disuelve la sociedad, a menos que el socio aportante la reponga a satisfaccion de los consocios, o que éstos determinen continuar la sociedad sin ella.

ART. 2103

Disuélvese asimismo la sociedad por la muerte natural o civil de cualquiera de los socios, menos cuando por disposicion de la lei o por el acto constitutivo haya de continuar entre los socios sobrevivientes con los herederos del difunto o sin ellos.

Pero aun fuera de este caso se entenderá continuar la sociedad, mientras los socios administradores no reciban noticia de la muerte.

Aun despues de recibida por éstos la noticia, las operaciones iniciadas por el difunto que no supongan una aptitud peculiar en éste, deberán llevarse a cabo.

ART. 2104

La estipulacion de continuar la sociedad con los herederos del difunto se subentiende en las que se forman

para el arrendamiento de un inmueble, o para el laboreo de minas, i en las anónimas.

ART. 2105

Los herederos del socio difunto que no hayan de entrar en sociedad con los sobrevivientes, no podrán reclamar sino lo que tocara a su autor, segun el estado de los negocios sociales al tiempo de saberse la muerte; i no participarán de los emolumentos o pérdidas posteriores sino en cuanto fueren consecuencia de las operaciones que al tiempo de saberse la muerte estaban ya iniciadas.

Si la sociedad ha de continuar con los herederos del difunto, tendrán derecho para entrar en ella todos, exceptuados solamente aquellos que por su edad o sexo o por otra calidad hayan sido espresamente escludidos en la lei o el contrato.

Fuera de este caso los que no tengan la administracion de sus bienes concurrirán a los actos sociales por medio de sus representantes legales.

ART. 2106

Espira asimismo la sociedad por la incapacidad sobreviviente o la insolvencia de uno de los socios.

Podrá, con todo, continuar la sociedad con el incapaz o el fallido, i en tal caso el curador o los acreedores ejercerán sus derechos en las operaciones sociales.

El marido, como administrador de la sociedad conyu-

gal, representará de la misma manera a la mujer que siendo socia se casare.

ART. 2107

La sociedad podrá espirar en cualquier tiempo por el consentimiento unánime de los socios.

ART. 2108

La sociedad puede espirar tambien por la renuncia de uno de los socios.

Sin embargo, cuando la sociedad se ha contratado por tiempo fijo, o para un negocio de duracion limitada, no tendrá efecto la renuncia, si por el contrato de sociedad no se hubiere dado la facultad de hacerla, o si no hubiere grave motivo, como la inejecucion de las obligaciones de otro socio, la pérdida de un administrador intelijente que no pueda reemplazarse entre los socios, enfermedad habitual del renunciante que le inhabilite para las funciones sociales, mal estado de sus negocios por circunstancias imprevistas, u otros de igual importancia.

ART. 2109

La renuncia de un socio no produce efecto alguno sino en virtud de su notificacion a todos los otros.

La notificacion al socio o socios que exclusivamente administran, se entenderá hecha a todos.

Aquellos de los socios a quienes no se hubiere notificado la renuncia, podrán aceptarla despues, si vieren convenirles, o dar por subsistente la sociedad en el tiempo intermedio.

ART. 2110

No vale la renuncia que se hace de mala fe o intempestivamente.

ART. 2111

Renuncia de mala fe el socio que lo hace por apropiarse una ganancia que debia pertenecer a la sociedad; en este caso podrán los socios obligarle a partir con ellos las utilidades del negocio, o a soportar esclusivamente las pérdidas, si el negocio tuviere mal éxito.

Podrán asimismo escluirle de toda participacion en los beneficios sociales i obligarle a soportar su cuota en las pérdidas.

ART. 2112

Renuncia intempestivamente el socio que lo hace cuando su separacion es perjudicial a los intereses sociales. La sociedad continuará entónces hasta la terminacion de los negocios pendientes, en que fuere necesaria la cooperacion del renunciante.

Aun cuando el socio tenga interes en retirarse, debe aguardar para ello un momento oportuno.

Los efectos de la renuncia de mala fe indicados en el inciso final del artículo precedente, se aplican a la renuncia intempestiva.

ART. 2113

Las disposiciones de los artículos precedentes comprenden al socio que de hecho se retira de la sociedad sin renuncia.

ART. 2114

La disolucion de la sociedad no podrá alegarse contra terceros, sino en los casos siguientes:

1.º Cuando la sociedad ha espirado por la llegada del día cierto prefijado para su terminacion en el contrato;

2.º Cuando se ha dado aviso de la disolucion en el periódico del departamento o por carteles en tres de los parajes mas frecuentados del mismo;

3.º Cuando se pruebe que el tercero ha tenido oportunamente noticia de ella por cualesquiera medios.

ART. 2115

Disuelta la sociedad se procederá a la division de los objetos que componen su haber.

Las reglas relativas a la particion de los bienes hereditarios i a las obligaciones entre los coherederos, se aplican a la division del caudal social i a las obligaciones

entre los miembros de la sociedad disuelta, salvo en cuanto se opongan a las disposiciones de este título.

Se trata en este párrafo de las causas por las que se disuelve la sociedad i ellas son las siguientes:

- 1.^a Por espirar el plazo o cumplirse la condicion que debia ponerle fin;
- 2.^a Por terminar el negocio para que fué contraida;
- 3.^a Por su insolvencia o por estincion de las cosas que formaban su objeto total;
- 4.^a Por muerte natural o civil de algun socio;
- 5.^a Por incapacidad sobreviniente o insolvencia de alguno de ellos;
- 6.^a Por mutuo disenso;
- 7.^a Por renuncia de cualquiera de las socios.

ESPLICACION DE LAS DOS PRIMERAS REGLAS

Siendo determinada por el contrato la duracion de la sociedad, o habiéndose estipulado que terminase por el evento de una condicion, la sociedad naturalmente se disuelve vencido aquél o cumplida ésta; pero pueden los socios prorrogarla por unánime consentimiento i mediante las mismas formalidades observadas en su constitucion primitiva. Con todo, los codendores de la sociedad no son responsables de los actos que inicie durante la prórroga, si no acceden a ella.

Si la sociedad ha sido celebrada para un negocio particular, sin fijar dia para su terminacion, dura cuanto dure el negocio; pero si no se ha señalado un dia cierto en el cual deba terminar, se disuelve de hecho en dicho dia, aunque el negocio esté todavía pendiente, salvo que se prorrogue la sociedad.

ESPLICACION DE LA TERCERA REGLA

Cuando la estincion de la cosa o cosas que eran objeto de la sociedad no es total sino parcial, ésta evidentemente continúa. Pueden, sin embargo, los socios exigir la disolucion de la sociedad, si con la parte que resta no es posible que continúe útilmente, i el

mismo derecho tienen siempre que por un hecho o culpa de alguno de ellos no pone en común las cosas o la industria a que se había obligado en el contrato. Aportada la propiedad de una cosa aunque perezca, la sociedad subsiste, si se espera todavía utilidad. Aportado solo el usufructo, la pérdida de la cosa disuelve la sociedad, a menos que el aportante la reponga a satisfacción de los socios o que éstos resuelvan continuar la sociedad sin ella.

Debe aquí tenerse presente que un socio puede poner en común el usufructo, sin conservar la propiedad i si el tal usufructo consiste en cosas fungibles, la sociedad se hace dueño de éstas. ¿En qué se diferencia, entónces, el que contribuye con el usufructo de las cosas fungibles del que contribuye con la propiedad de estas mismas cosas? En que el primero en la disolución de la sociedad, tiene derecho a la restitución de otras tantas cosas de la misma especie o calidad, o bien su valor.

ESPLICACION DE LA CUARTA REGLA

Por punto jeneral, la muerte natural o civil de cualquiera de los socios pone fin al contrato, no sucede así cuando por disposición de la lei o por el acto constitutivo debe continuar entre los sobrevivientes, con o sin los herederos del difunto. Mas, cuando los socios administradores no tienen noticia de la muerte, se entiende que en tal caso continúa la sociedad hasta que reciban de hecho dicha noticia. Ahora, cuando el difunto tenía iniciadas operaciones que no suponían en él una aptitud particular, deben estas llevarse a cabo. La lei subentiende el pacto de continuar la sociedad con los herederos en las que se forman para el arrendamiento de un inmueble, o para el laboreo de minas i en las sociedades anónimas. En los casos en que dichos herederos no son admitidos en la sociedad, solo pueden reclamar lo que tocaba a su autor en el estado que tenían los negocios al saberse la muerte, sin participar de las ganancias o pérdidas posteriores sino en cuanto fueren consecuencia de operaciones iniciadas ántes de este tiempo. Mas si la sociedad ha de continuar con ellas, tienen todos derecho a ser admitidos, aun los que no tengan la administracion de sus bienes, exceptuados solamente aquellos que por su edad, sexo u otra calidad sean en términos espresos escluidos por la lei o el contrato.

ESPLICACION DE LA QUINTA I SEXTA REGLA

Tampoco es causa necesaria de disolucion de la sociedad la incapacidad sobreviniente o la insolvencia de alguno de los socios, sino que puede continuar la sociedad, concurriendo i representando los derechos del que se halle en alguno de estos casos, su curador o acreedores. El marido, como administrador de la sociedad conyugal, debe representar de la misma manera a la mujer que se casa siendo socia, ménos cuando al contraer matrimonio se hacen capitulaciones matrimoniales i la mujer se reserva el derecho de seguir administrando sus bienes o los que tenga en la sociedad.

Sobre la sexta causal de disolucion nada tenemos que agregar, sino es que, así como sin el consentimiento de todos los socios no puede efectuarse el contrato, del mismo modo para ponerle fin se necesita del consentimiento unánime. Véase el art. 2054.

ESPLICACION DE LA SÉTIMA I ÚLTIMA REGLA

Hemos establecido que la renuncia de uno de los socios era la última causa porque podía disolverse la sociedad. Sin embargo, cuando ha sido contratada por tiempo fijo o para un negocio de duracion limitada, se necesita para que tenga efecto la renuncia que por el contrato mismo se haya dado la facultad de hacerla, o que medie un grave motivo, como la inejecucion de las obligaciones de otro socio, la pérdida de un administrador inteligente a quien ningun otro socio pueda reemplazar, una enfermedad habitual que inhabilite al renunciante para las funciones sociales, el mal estado de sus negocios por circunstancias imprevistas u otros de igual importancia. Se necesita ademas para que la renuncia tenga efecto que se notifique a todos los consocios; de otra suerte los socios a quienes no haya sido notificada tienen opcion entre aceptarla despues o dar por subsistente la sociedad en el tiempo intermedio. Nótese, empero, que la notificacion al socio o socios que exclusivamente administran, se entiende hecha a todos. Excepcion a esta regla es el caso que contempla el art. 2072.

No vale la renuncia hecha de mala fé o intempestivamente.

Es de mala fé si se hace por apropiarse una ganancia que debe pertenecer a la sociedad; i en tal caso pueden los socios obligar al renunciante a partir con ellos las utilidades del negocio, o a soportar él solo las pérdidas, si tiene mal éxito; i asimismo pueden

excluirle de toda participacion en los beneficios sociales i obligarle a soportar su cuota en las pérdidas.

Es renuncia intempestiva la del socio que la hace cuando su separacion es perjudicial a los intereses sociales. En este caso la sociedad debe continuar hasta la terminacion de los negocios pendientes en que sea necesaria la cooperacion del renunciante; i éste, aunque tenga interes en retirarse, debe aguardar para ello un momento oportuno; pues de otra manera pueden sus consocios, como en el caso anterior, escluirle de los beneficios sociales sin eximirlo de su cuota en las pérdidas.

Todo lo dicho para el caso del socio renunciante se estiende al socio que de hecho se retira de la sociedad sin renuncia.

EFFECTOS QUE PRODUCE LA DISOLUCION DE LA SOCIEDAD RESPECTO DE TERCEROS I RESPECTO DE LOS SOCIOS

Para que la disolucion de la sociedad surta efecto contra terceros, es preciso que se verifique alguno de estos supuestos:

1.º Que la sociedad haya espirado por la llegada del dia cierto prefijado para su terminacion en el contrato;

2.º Que se haya dado aviso de la disolucion en el periódico del departamento o por carteles en tres de los parajes mas frecuentados del mismo; i

3.º Que se pruebe que el tercero ha tenido oportunamente noticia de ella por cualquiera medio.

En cuanto a los socios mismos el efecto de la disolucion de la sociedad es que se debe proceder a la division de los objetos que componen su haber. Las reglas relativas a la particion de los bienes hereditarios i a las obligaciones entre los coherederos, se aplican a la division del caudal social i a las obligaciones entre los miembros de la sociedad disuelta, en lo que no sean contrarias a las disposiciones que hemos recorrido en el estudio de este título.

Réstanos decir que la liquidacion de toda sociedad se debe hacer por árbitros conforme al art. 176 de la Lei sobre Organizacion i Atribuciones de los Tribunales de Justicia.

ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION I DE LA CUENTA
CORRIENTE

Aunque esta materia es propia de las sociedades o negocios meramente comerciales, no obstante, puede en un negocio civil dársele a un empleado o persona particular el rol con que encabezamos este párrafo. Por eso dedicaremos dos palabras al respecto.

La *participacion* es un contrato por el cual dos o mas personas toman interes en una o muchas operaciones mercantiles, instantáneas o sucesivas, que debe ejecutar uno de ellos en su solo nombre i bajo su crédito personal, a cargo de rendir cuenta i dividir con sus asociados las ganancias o pérdidas en la proporcion convenida. No se sujeta a las solemnidades prescritas para la constitucion de las sociedades i el convenio de los asociados determina el objeto, la forma, el interes i las condiciones de la participacion, la cual es esencialmente privada, no constituyendo persona jurídica i, por lo tanto, carece de razon social, patrimonio colectivo i domicilio. Su formacion, modificacion, disolucion i liquidacion pueden ser establecidas con los libros, correspondencia, testigos i cualquiera otra prueba legal. El gestor es reputado único dueño del negocio en las relaciones esternas que produce la participacion. Mas entre los partícipes existen los mismos derechos i obligaciones que entre los socios de las sociedades mercantiles.

La *cuenta corriente* es un contrato por el cual una de las partes remite a otra o recibe de ella en propiedad cantidades de dinero u otros valores, sin aplicacion a un empleo determinado, ni obligacion de tener a la órden una cantidad o un valor equivalente; pero a cargo de acreditar al remitente por sus remesas, liquidarlas en las épocas convenidas, compensarlas de una sola vez hasta concurrencia del *débito* i *crédito* i pagar el saldo.

Toda cuenta que no reuna estas condiciones se estima cuenta simple o de gestion i no está sujeta a las reglas de la cuenta corriente.

La existencia de este contrato puede justificarse por cualquiera de las pruebas que reconoce el Código de Comercio, a escepcion de la testimonial. La accion para solicitar el arreglo de la cuenta corriente, el pago del saldo judicial o estrajudicialmente reconocido, o la rectificacion de la cuenta por errores de cálculo, omisiones, artículos estraños o indebidamente llevados al débito o crédito, o duplicacion de partidas, o para exigir el pago de los intereses

el saldo, pagaderos por años o en periodos mas cortos, prescribe i el término de cinco años.

Pueden ser materia de la cuenta corriente todas las negociaciones entre comerciantes, domiciliados o nó en un mismo lugar, i entre un comerciante i otro que no lo es, i todos los valores transmisibles en propiedad.

Ninguno de los interesados es considerado como deudor o acreedor ántes de la conclusion de la cuenta corriente.

Por lo demas, consúltese el Código de Comercio, en los artículos 602 al 617.

*
* *

La unanimidad que exige el art. 2098 para prorrogarse la sociedad, está ya establecida en el 2.º inciso del art. 2054. Esta unanimidad es exigencia de la lei i por eso no pueden los socios proceder de otro modo.

La prescripcion del art. 2101, que establece que si un socio no lleva a la sociedad su aporte, hai derecho para dar por disuelta la sociedad, no es mas que la consagracion de la regla del art. 1489, que establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condicion resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pudiendo en tal caso el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolucion o el cumplimiento del contrato con indemnizacion de perjuicios.

La muerte civil a que se refiere el art. 2103, es la que define el art. 95 de este Código.

Se debe recordar que el art. 1254, establece que si el difunto ha tenido parte en una sociedad i por una cláusula del contrato ha estipulado que la sociedad continúe con sus herederos despues de su muerte, se comprenden en este caso los bienes sociales. Mas, en las sociedades anónimas esta regla no tiene aplicacion, porque en nada altera la sociedad la muerte de un accionista. Véanse los arts. 2168 i 2173.

Por Derecho romano la sociedad se acababa de derecho por la muerte de uno de los consocios, en vez de establecer que por esa causa podia fenecer si así se exigia. Por eso nuestro Código estableció que se disolvia la sociedad por esta causa, ménos cuando por disposicion de la lei o de la escritura constitutiva se establecia otra cosa.

TÍTULO XXIX

Del mandato

§ 1

Definiciones i reglas jenerales

ART. 2116

El *mandato* es un contrato en que una persona confia la jestion de uno o mas negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta i riesgo de la primera.

La persona que confiere el encargo se llama *comitente* o *mandante*, i la que lo acepta *apoderado*, *procurador* i en jeneral, *mandatario*.

ART. 2117

El mandato puede ser gratuito o remunerado.

La remuneracion (llamada *honorario*) es determinada por convencion de las partes, ántes o despues del contrato, por la lei, la costumbre, o el juez.

El mandato fué conocido en la lejislacion romana i de él se ocupó el título 1.º libro 17 del *Dijesto*. Pasó a las leyes 20 i siguientes del título 5.º de la *Part. 5.ª* En su oríjen fué gratuito; pero en las lejislaciones modernas es corriente que el mandato

admite retribucion, sin que por esto se desnaturalice su carácter de contrato.

Nuestro Código lo define diciendo que es un contrato en que una persona confía la jestion de uno o mas negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta i riesgo de la primera. La que confiere el cargo se llama *comitente* o *mandante*, i la que lo acepta *apoderado*, *procurador*, i en jeneral, *mandatario*.

Puede haber varios mandantes i mandatarios en un mismo negocio.

El mandato puede ser gratuito o remunerado, segun que se preste el servicio sin esperar recompensa, o mediante un *honorario* determinado por convencion de las partes, ántes o despues del contrato, o por la lei, la costumbre o el juez. Puede ademias ser *especial*, si se da para uno o mas asuntos determinados del mandante; o *jeneral*, si se da para todos, aun cuando se exceptúen algunos determinados.

Este contrato se reputa perfecto por la aceptacion del mandatario; la cual basta que sea tácita, que consiste en hacer cualquier acto en ejecucion del mandato; pero puede tratarse mientras el mandante se halle todavia en aptitud de ejecutar el negocio por sí mismo o de encargarlo a otro.

El Código español, en su art. 1709, dice que por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algun servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra.

Los Códigos de Italia i Portugal definen el mandato estableciendo que es un contrato por el cual una persona se encarga gratuitamente de dirigir los negocios que otra le comete.

Como se vé, los lejisladores se han fijado mas en la persona del mandatario que en la del mandante. El Código frances no olvida la persona del mandante i por eso en su art. 1984 dice que el mandato es un acto por el cual una persona da a otra poder para hacer alguna cosa para el poderdante i en su nombre. Luego agrega: no se realiza el contrato sino por aceptacion del mandatario.

Se exige aquí la aceptacion del mandatario i la razon es porque mientras no exista esta aceptacion, el contrato no está formalizado. Nuestro Código dice que esta aceptacion puede ser tácita.

Ya nuestro Código, en su art. 1448, habia establecido que lo que ejecutara una persona a nombre de otra, estando facultada para ello o por la lei para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiera contratado él mismo, lo que nos viene a manifestar cual es el verdadero alcance de este contrato.

El Código arjentino dice que el mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre i de su cuenta un acto jurídico, o una série de actos de esta naturaleza.

El mandatario es, pues, la imájen del mandante. No se debe olvidar que todo mandato supone una orden para obrar: pero no toda orden de obrar es mandato como contrato. Los romanos se servían de diferentes espresiones, segun los casos, para significar la orden que una persona daba a otra por forma de mandato como contrato, para distinguir de la que se da a la persona que se tiene bajo dependencia. *Mando* se aplicaba al primer caso i *jubeo* al segundo. Así, por ejemplo, cuando se ordenaba una cosa a un hijo o esclavo, la orden se llamaba *jussum* i no se le confundía con el mandato, porque éste supone que la persona a quien se dirige es libre para aceptarlo; naciendo de estas dos situaciones acciones diversas. La acción *quod jussu* era diferente de la acción *mandati*.

ART. 2118

Los servicios de las profesiones i carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar i obligar a otra persona respecto de terceros, se sujetan a las reglas del mandato.

ART. 2119

El negocio que interesa al mandatario solo, es un mero consejo, que no produce obligación alguna.

Pero si este consejo se da maliciosamente, obliga a la indemnización de perjuicios.

ART. 2120

Si el negocio interesa juntamente al que hace el encargo i al que lo acepta, o a cualquiera de estos dos, o a ambos i a un tercero, o a un tercero exclusivamente, habrá verdadero mandato; si el mandante obra sin autori-

zacion del tercero, se producirá entre estos dos el cuasi-contrato de la agencia oficiosa.

ART. 2121

La simple recomendacion de negocios ajenos no es, en jeneral, mandato; el juez decidirá, segun las circunstancias, si los términos de la recomendacion envuelven mandato. En caso de duda se entenderá recomendacion.

En estos artículos se resuelve cuándo hai o nó mandato en algunos casos que podrian ofrecer duda, i a este fin se dan las siguientes reglas:

1.ª Los servicios inmateriales se reputan mandato i se rijen por las reglas de este contrato, cuando son propios de profesiones o carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar i obligar a otra persona respecto de terceros, pero en los demas casos si se pacta remuneracion, son arrendamiento;

2.ª El negocio que interesa solo al mandatario, es solo un mero consejo, el cual no obliga a nada, salvo si se da maliciosamente, pues entónces obligaria a indemnizar los perjuicios;

3.ª Si el negocio interesa juntamente al mandante i al mandatario, o a alguno de ellos o a los dos i a un tercero, o a un tercero esclusivamente, hai mandato; pero si el mandante obra sin autorizacion del tercero, se produce entre ámbos el cuasi contrato de jestion de negocios;

4.ª En jeneral, no es mandato la simple recomendacion de negocios ajenos. Sin embargo, si hai cuestion, debe el juez decidir segun las circunstancias si los términos de la recomendacion envuelven mandato o nó. Si hai duda, debe decidir que es recomendacion.

El art. 2118 se refiere a los servicios que se prestan como resultado del ejercicio de una profesion liberal, como lo son los de los abogados, médicos, ingenieros, etc., etc. El art. 2012 dice que la disposicion de los arts. 2006 al 2011 que tratan del arrendamiento de servicios inmateriales, se aplican a los servicios que segun el art. 2118 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuvieren de contrario a ellas. El 2521 señala el término de tres

años para la prescripción del cobro proveniente de esos servicios.

El art. 2120 contempla dos casos en que se produce el cuasi contrato de *ajencia oficiosa*, que define el art. 2286. A estos casos podemos agregar los del art. 427, inciso 2.º del art. 2078 i 2122. Las obligaciones del agente oficioso o jerente son las mismas que las del mandatario, según el art. 2287.

ART. 2122

El mandatario que ejecuta de buena fe un mandato nulo o que por una necesidad imperiosa sale de los límites de su mandato, se convierte en un agente oficioso.

ART. 2123

El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, i aun por la aquiescencia tácita de una persona a la jestion de sus negocios por otra; pero no se admitirá en juicio la prueba testimonial sino en conformidad a las reglas jenerales, ni la escritura privada cuando las leyes requieran un instrumento auténtico.

ART. 2124

El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.

Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.

· Aceptado el mandato, podrá el mandatario retractarse, mientras el mandante se halle todavía en aptitud de ejecutar el negocio por sí mismo, o de cometerlo a diversa persona. De otra manera se hará responsable en los términos del artículo 2167.

ART. 2125

Las personas que por su profesion u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo mas pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; i trascurrido un término razonable, su silencio se mirará como aceptacion.

Aun cuando se escusen del encargo, deberán tomar las providencias conservativas urgentes que requiera el negocio que se les encomienda.

Estos artículos establecen reglas acerca del mandato. Estas son las siguientes:

1.ª Aquel que por su profesion u oficio se encarga de negocios ajenos, es obligado a declarar lo mas pronto posible si acepta o no el encargo que una persona ausente le hace; i despues de un término razonable, su silencio se mirará como aceptacion. En caso de excusarse, debe no obstante tomar las providencias conservativas urgentes que requiera el negocio;

2.ª El mandatario que ejecuta de buena fé un mandato nulo, o que por una necesidad imperiosa sale de los límites de su mandato, se convierte en un agente oficioso;

3.ª Aunque el encargo que es objeto del mandato puede hacerse de cualquier modo intelijible, como por escritura, por carta, de palabra i aun por la aquiescencia tácita de una persona a la jestion de sus negocios por otra, sin embargo, no se admite en juicio la prueba testimonial sino segun las reglas jenerales, ni la escritura privada cuando las leyes requieran un instrumento auténtico.

Ya hemos dicho que el contrato de mandato se repnta perfecto por la aceptacion del mandatario, la que basta que sea tácita, lo

que consiste en ejecutar cualquier acto en ejecucion del mandato que se le encomienda; pero esto no obsta a que pueda retractarse mientras el mandante se halla todavia en aptitud de ejecutar el negocio por sí mismo o de encargarlo a otro.

Segun nuestras leyes el mandato para juicios i para que obligue a lo que el mandatario hace a nombre del mandato, solo puede constituirse por escritura pública otorgada ante competente notario o bien por medio de una declaracion escrita que se hace ante el secretario de la causa en que se constituye mandatario.

En estos mandatos es preciso detallar con claridad las facultades que se confieren al mandatario. Es conveniente dar facultad para entablar todo recurso i delegar el mandato, así como si se le faculta para percibir i dar recibos de lo que se perciba. Tambien se debe detallar el juicio en que se va ejercer la representacion, i aun indicar las acciones que deba deducir el mandatario.

El mandatario con facultad de delegar puede hacerlo; pero éste delegado no puede a su vez delegar el poder delegado.

El mandato no termina por la delegacion i en consecuencia, se ha resuelto por nuestros tribunales que en la ausencia del delegado o no siendo fácil notificarlo, se le pueden hacer saber las providencias al delegante. Igual cosa sucede cuando no se encuentra al mandatario, se puede notificar al mandante.

Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos; pero no se estiende a las disposiciones de última voluntad ni a los actos entre vivos que prohiba la lei. El acto de testar es pues indelegable, lo cual era permitido por la legislacion española que rejia antes del Código.

ART. 2126

Puede haber uno o mas mandantes, i uno o mas mandatarios.

ART. 2127

Si se constituyen dos o mas mandatarios, i el mandante no ha dividido la jestion, podrán dividirla entre sí los mandatarios; pero si se les ha prohibido obrar separadamente, lo que hicieren de este modo será nulo.

ART. 2128

Si se constituye mandatario a un menor no habilitado de edad o a una mujer casada, los actos ejecutados por el mandatario serán válidos respecto de terceros en cuanto obliguen a éstos i al mandante; pero las obligaciones del mandatario para con el mandante i terceros no podrán tener efecto sino segun las reglas relativas a los menores i a las mujeres casadas.

ART. 2129

El mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo.

Esta responsabilidad recae mas estrictamente sobre el mandatario remunerado.

Por el contrario, si el mandatario ha manifestado repugnancia al encargo, i se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será ménos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga.

ART. 2130

Si el mandato comprende uno o mas negocios especialmente determinados, se llama *especial*; si se da para todos los negocios del mandante, es *jeneral*; i lo será igual-

mente si se da para todos, con una o mas excepciones determinadas.

La administracion está sujeta en todos casos a las reglas que siguen.

La 4.^a regla relativa al mandato es que cuando los mandatarios son varios, pueden dividirse la jestion si el mandante no lo ha hecho; pero si se les ha prohibido obrar separadamente es nulo lo que hagan de este modo.

La 5.^a es que si se constituye mandatario a un menor no habilitado de edad o una mujer casada, sus actos son válidos respecto de terceros en cuanto obliguen a éstos i al mandante; pero sus obligaciones como mandatario para con su comitente o con terceros, solo pueden tener efecto en conformidad a las reglas relativas a los menores i mujeres casadas.

La 6.^a i última, es la de que el mandatario es obligado a la culpa leve; mas estrictamente si es remunerado, i ménos estrictamente si mostró repugnancia al encargo, o se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante.

Ya hemos dicho que el mandato es jeneral o especial. El primero comprende todos los negocios del mandante i el segundo uno o ciertos negocios determinados.

Actos de administracion equivale en el lenguaje del Código a negocios ordinarios, es decir, aquellos actos para los cuales la lei no exige poderes ordinarios. Por eso el mandato concebido en términos jenerales, no comprende mas que los actos de administracion.

El mandato para actos de administracion debe ser conferido por toda persona hábil para administrar sus bienes.

El mandato para asuntos judiciales puede ser dado por persona inhábil siempre que se trata del ejercicio de derechos que le conceda la lei. Así la mujer casada puede dar poder para entablar juicio de divorcio o de separacion de bienes o para acusar a su marido si le ha causado injuria. El menor puede dar poder para litigar con su curador, para asegurar sus bienes, habilitarse de edad i para todas las acciones civiles o criminales que pueda deducir contra su guardador. El interdicto puede tambien con idéntico objeto i para hacer cesar la interdiccion, constituir mandatario ya sea él mayor o menor de edad.

Si el mandato es para que se disponga de bienes del mandante, éste debe ser persona capaz de disponer de ellos, porque solo tiene capacidad para ser mandante quien la tuviese para celebrar el acto o actos que encargare al mandatario.

Mandatario puede ser toda persona capaz de contratar por regla jeneral; pero puede tambien ser válido el mandato conferido a una persona incapaz de obligarse i en este caso el mandante queda obligado por la ejecucion del mandato, tanto respecto al mandatario como respecto a terceros con los cuales éste hubiese contratado.

1.º Jeneralmente se necesita poder especial para efectuar pagos que no sean de los ordinarios de una administracion;

2.º Para hacer novaciones que estingan obligaciones ya existentes al tiempo del mandato;

3.º Para transijir, comprometer en árbitros, prorrogar jurisdicciones, renunciar los recursos de alzada, así como a prescripciones ya adquiridas;

4.º Para toda renuncia gratuita o remision o quita de deudas, a no ser en caso de falencia del dendor;

5.º Para contraer matrimonio a nombre del mandante;

6.º Para reconocer hijos ilegítimos o naturales;

7.º Para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raices, por título oneroso o gratuito;

8.º Para hacer donaciones;

9.º Para prestar dinero o tomar prestado, a no ser que la administracion consista en dar i tomar dinero a interes, como es la de los bancos, o que los empréstitos sean una consecuencia de la administracion o que sea enteramente necesario tomar dinero para conservar las cosas que se administran;

10. Para dar en arrendamiento los bienes del mandante i para recibir depósitos o consignaciones, salvo si esto es consecuencia de la administracion que se confia;

11. Para constituir al mandante en la obligacion de prestar cualquier servicio; para formar sociedad; para constituir al mandante en fiador o responsable de un acto que se ejecuta;

12. Para constituir o ceder derechos reales sobre inmuebles; para aceptar herencias; para reconocer o confesar obligaciones anteriores al mandato.

Es regla jeneral que el poder para transar, no comprende el poder para comprometer una cuestion en árbitros ni para renunciar la apelacion o la nulidad.

El poder especial para vender, no comprende el poder para hipotecar i viceversa. El poder especial para vender comprende segun nuestro Código la facultad de recibir el precio.

El poder para contraer una obligacion es bastante para cumplirla si a la fecha no se hubiere revocado. El poder para vender bienes de una herencia no comprende el poder para cederla.

Igualmente, el poder para cobrar deudas no es bastante para demandar i ejecutar por ellas si no se ha dado esta facultad ni para recibir una cosa por otra ni para hacer novaciones, remisio-

nes o quitas. El poder para cobrar autoriza para cancelar o dar recibos por lo que se perciba.

El Derecho español exijia la edad de 17 años para desempeñar el mandato en los negocios estrajudiciales i la de 25 para los judiciales, i no contiene otra prohibicion que la que se refiere a los relijiosos profesos i sacerdotes seculares.

§ 2

De la administracion del mandato

ART. 2131

El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo.

ART. 2132

El mandato no confiere naturalmente al mandatario mas que el poder de efectuar los actos de administracion; como son pagar las deudas i cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos i otros al jiro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho jiro; contratar las reparaciones de las cosas que administra; i comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas, u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.

Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.

ART. 2133

Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que mas conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales.

Por la cláusula de libre administracion se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula.

ART. 2134

La recta ejecucion del mandato comprende no solo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleve a cabo.

Se podrán sin embargo emplear medios equivalentes, si la necesidad obligare a ello i se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato.

Vamos a tratar ahora de las facultades del mandatario en el desempeño del mandato.

La primera obligacion es ceñirse rigurosamente a los términos del mandato, salvo los casos en que las leyes lo autorizan para obrar de otro modo.

Responde de los daños i perjuicios que se ocasionaren al mandante de la inexecucion total o parcial del mandato. Debe condu-

cirse con exactitud, diligencia i fidelidad, como lo decia la lei 21, tít. 12 de la Part. 3.^a

Entiéndese por exactitud en no ejecutar lo contrario de lo que se le encomienda o mas o ménos de lo encargado, i se excede de sus facultades cuando no tenga en vista el interes del mandante o perjudique a éste. La ejecucion inexacta hace responsable al mandatario tanto como de la inexecucion absoluta, debiendo indemnizar el perjuicio que por esto le ocasione, salvo el caso de que pruebe que no hubo culpa por su parte o que ella no le es imputable.

La diligencia consiste en la que el mandatario suele emplear en sus propios negocios del mismo jénero. Si fuere retribuido, debe emplear mayor diligencia, como ya lo hemos dicho.

La fidelidad que se exige aquí es la de proceder con buena fé en la ejecucion del mandato, guardar el secreto necesario, no cumplir el encargo cuya ejecucion fuese de un mal éxito seguro o manifiestamente dañosa al mandante i no dar preferencia a sus propios intereses cuando se hallan en conflicto con los de aquel.

El mandatario, en jeneral, no responde sino del perjuicio proveniente de culpa que le sea realmente imputable.

Deber del mandatario es circunscribirse dentro de los límites de su poder, no haciendo ménos de lo que se le ha encargado. No se considera tampoco excedido en los límites del poder al mandatario cuando al cumplir el encargo lo hace de una manera mas ventajosa que la que se le habia señalado.

No facultándosele espresamente para determinados actos, por la naturaleza del mandato solo se le confiere el poder de efectuar los de mera administracion, tales como: 1.º pagar las deudas i cobrar los créditos del mandante, perteneciendo éstos i aquellas al jiro administrativo ordinario; 2.º perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho jiro; 3.º contratar las reparaciones de las cosas que administra; i 4.º comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado, no siendo libre el mandatario para escojer los medios por los cuales se puede obtener el objeto del mandato, si el mandante los ha determinado; pero si la necesidad lo obliga a ello, i se consigue completamente dicho objeto, le es permitido emplear otros medios equivalentes.

Si en el mandato se espresa que puede el mandatario obrar del modo que le parezca mas conveniente, no por eso se entiende autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales, por no estar comprendidos en las facultades ántes detalladas. Ni la cláusula de *libre administracion* se puede estender a otros actos que los que las leyes designan como autorizados por ella. En una palabra, nada

vale esta cláusula, pues está limitada por lo que se dispone en el art. 2132.

El art. 1629 dice que el procurador o mandatario no puede novar si no tiene especial facultad para ello, o no tiene la libre administración de los negocios del comitente o del negocio a que pertenece la deuda, esto es, poder jeneral para obrar en esos casos.

El art. 1411 establece que nadie puede aceptar una donación sino por sí mismo, o por medio de una persona que tuviere *poder especial* suyo al intento o *poder jeneral* para la administración de sus bienes o por medio de su representante legal.

Igualmente, el art. 1580 dice que la diputación para recibir el pago puede conferirse por *poder jeneral* para la libre administración de todos los negocios del acreedor, o por *poder especial* para la libre administración del negocio o negocios en que está comprendido el pago o por un simple mandato conociendo al deudor, caso mas sencillo que los anteriores, pudiendo ser el diputado un incapaz, pero no el que es absolutamente incapaz, por ser el mandato un cargo de confianza personal. Véase además el núm. 2.º del número 3.º del art. 1619.

ART. 2135

El mandatario podrá delegar el encargo si no se le ha prohibido; pero no estando espresamente autorizado para hacerlo, responderá de los hechos del delegado, como de los suyos propios.

Esta responsabilidad tendrá lugar aun cuando se le haya conferido espresamente la facultad de delegar, si el mandante no le ha designado la persona, i el delegado era notoriamente incapaz o insolvente.

ART. 2136

La delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por el mandante no da derecho a terceros contra el mandante por los actos del delegado.

ART. 2137

Cuando la delegacion a determinada persona ha sido autorizada espresamente por el mandante, se constituye entre el mandante i el delegado un nuevo mandato que solo puede ser revocado por el mandante, i no se estingue por la muerte u otro accidente que sobrevenga al anterior mandatario.

ART. 2138

El mandante podrá en todos casos ejercer contra el delegado las acciones del mandatario que le ha conferido el encargo.

Tratan estos tres artículos de la *delegacion del mandato* i se establece que el mandatario puede delegar el encargo, sino se le ha prohibido, afectándole a él sin embargo la responsabilidad de lo obrado por el delegado, como si lo hubiese ejecutado por sí mismo, a no ser que tenga espresa autorizacion para delegar. En este caso aun él es responsable, si el mandante no ha designado la persona del delegado i éste era notoriamente incapaz o insolvente.

El poder para litigar es indelegable si el mandante no le ha dado facultad espresa para delegarlo. El delegado no puede a su vez delegar.

Hai mandatos indelegables, como lo es el albaceazgo, salvo el caso que el testador haya concedido espresamente la facultad de delegarlo; pero esto no obsta, como lo dice el art. 1280, para que el albacea pueda constituir mandatarios que obren a sus órdenes, siendo responsable de los actos que ejecuten.

No autorizado un mandatario para delegar o no ratificada la delegacion por el mandante, siquiera tácitamente, no da derecho a terceros contra el mandante por los actos del delegado, esto es

en razon a que el mandatario debe ceñirse rigurosamente a los términos del mandato i el art. 1160 le ordena cumplir sus obligaciones dentro de los límites del mandato.

Autorizada espresamente la delegacion a determinada persona, se constituye entre él i el delegado un nuevo mandato que solo puede ser revocado por el mandante; i no se estingue por la muerte u otro accidente que sobrevenga al anterior mandatario. El mandante, empero, tiene en todos casos contra el delegado las acciones que competirian al mandatario que le confirió el encargo.

Por regla jeneral i resumiendo lo dicho ántes, tenemos que si el mandatario estaba autorizado por el mandante para nombrar delegado o sustituto, con designacion de persona, ninguna responsabilidad le alcanza al mandatario por la jestion del delegado. La responsabilidad caerá toda entera sobre éste i en él habrá de hacerla efectiva el mandante. Ahora si tenia autorizacion para nombrar delegados i no se le designó persona, como el nombramiento es enteramente suyo, suya es la responsabilidad en el caso de haber elegido a una persona notoriamente incapaz o insolvente, porque para esto no estaba autorizado. Mas, en caso que la persona elegida por él reunia esas cualidades, la responsabilidad declina en el sustituto i el mandante puede dirigir su accion contra dicho delegado o sustituto.

Si no estaba autorizado para nombrar delegado i sin embargo le nombró, el nombramiento es lícito porque no existia prohibicion; pero en este caso responde de la jestion del delegado como de la suya propia, porque es como si la hubiera ejecutado el mismo mandatario.

Hecha la sustitucion del poder en la persona designada por el mandante, el mandatario que delega no tiene ya la facultad de revocar la delegacion ni el deber de vijilar al delegado, puesto que ya no responde de la jestion del sustituto.

ART. 2139

En la inhabilidad del mandatario para donar no se comprenden naturalmente las lijeras gratificaciones que se acostumbra hacer a las personas de servicio.

ART. 2140

La aceptacion que espresa el mandatario de lo que se debe al mandante, no se mirará como aceptacion de éste, sino cuando la cosa o cantidad que se entrega ha sido suficientemente designada en el mandato, i lo que el mandatario ha recibido corresponde en todo a la designacion.

ART. 2141

La facultad de transijir no comprende la de comprometer ni viceversa.

El mandatario no podrá deferir el juramento decisorio sino a falta de toda otra prueba.

ART. 2142

El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio.

ART. 2143

La facultad de hipotecar no comprende la de vender, ni viceversa.

Estos cinco artículos resuelven casos que podrian ofrecer dudas en la administracion del mandato i que el lejislador creyó conveniente aclarar.

Estas reglas son las siguientes:

1.ª La inhabilidad del mandatario para donar, no comprende las lijeras gratificaciones que se acostumbra hacer a las personas que prestan algun servicio si no se pacta otra cosa.

2.ª La facultad de transijir no comprende la de comprometer, ni vice versa.

3.ª La de hipotecar no comprende la de vender los bienes, ni ésta la de poderlos hipotecar.

4.ª El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio.

5.ª No puede el mandatario deferir el juramento decisorio sino a falta de toda otra prueba.

6.ª La aceptacion que espresa el mandatario de lo que se debe al mandante, solo se mira como aceptacion de éste cuando la cosa o cantidad que se entrega ha sido suficientemente designada en el mandato, i lo que el mandatario ha recibido corresponde en todo en la designacion. Todo mandatario, dice el art. 2448, necesita poder especial para transijir, debiendo en el poder especificarse los bienes, derechos i acciones sobre que se quiera transijir, porque si la transaccion no versa sobre lo que es objeto del mandato, no afecta al mandante.

La facultad de hipotecar no comprende la de empeñar ni la de darla en anticrêsis ni en otro pacto por el estilo, porque como lo dice el art. 2387, no se puede empeñar una cosa sino por persona que tenga facultad de enajenarla.

ART. 2144

No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar; si no fuere con aprobacion espresa del mandante.

ART. 2145

Encargado de tomar dinero prestado podrá prestarlo él mismo al interes designado por el mandante, o a falta de esta designacion, al interes corriente; pero facultado para colocar dinero a interes, no podrá tomarlo prestado para sí sin aprobacion del mandante.

ART. 2146

No podrá el mandatario colocar a interes dineros del mandante, sin su espresa autorizacion.

Colocándolos a mayor interes que el designado por el mandante, deberá abonárselo íntegramente, salvo que se le haya autorizado para apropiarse el exceso.

ART. 2147

En jeneral, podrá el mandatario aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravámen que los designados por el mandante; con tal que bajo otros respectos no se aparte de los términos del mandato. Se le prohíbe apropiarse lo que exceda al beneficio o minore el gravámen designado en el mandato.

Por el contrario, si negociare con ménos beneficio o mas gravámen que los designados en el mandato, le será imputable la diferencia.

Se resuelve en estos artículos la cuestión de cuándo puede o no el mandatario procurar su propio provecho en la ejecución del mandato i establece las reglas de que cuando el mandato es para comprar alguna cosa, no es lícito al mandatario por sí ni por interpuesta persona vender de lo suyo al mandante, ni cuando es para vender, comprar el objeto que es materia del encargo; a menos que en ámbos casos consienta el mandante.

Encargado de tomar dinero prestado, puede prestarlo él mismo al interes designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interes corriente; pero facultado para colocar dinero a interes, no puede tomarlo él sin aprobación del mandante. Si lo coloca a mayor interes que el que le fué designado, tampoco puede apropiarse el exceso, sino que debe abonarlo a su comitente íntegramente, a menos que éste consienta que se aproveche del exceso.

Sin la expresa autorización del mandante no puede el mandatario colocar a interes los dineros de su mandante.

En jeneral, el mandatario puede aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravámen que los designados por el mandante, con tal que bajo otros respectos no se aparte de los términos del mandato. Mas, no puede apropiarse lo que exceda al beneficio o minore el gravámen designado, i por el contrario, si negocia con menos beneficio o mas gravámen que los designados en el mandato, le es imputable la diferencia.

Los contratos que la lei prohíbe tienen, pues, un objeto ilícito i de esta clase son no solo los espresados en el art. 1466 sino tambien los indicados en los artículos que estudiamos. Véanse los artículos 1559 i núm. 4 del art. 2158.

El art. 1798 establece que al empleado público se prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio; i a los jueces i abogados, *procuradores* o escribanos, los bienes en cuyo litijio han intervenido i que se vendan a consecuencia del litijio, aunque la venta sea en pública subasta. Esta es, pues, otra prohibición a los mandatarios i que no se debe olvidar en el ejercicio del mandato.

ART. 2148

Las facultades concedidas al mandatario se interpretarán con alguna mas latitud, cuando no está en situación de poder consultar al mandante.

ART. 2149

Bf.

El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecucion seria manifiestamente perniciosa al mandante.

ART. 2150

El mandatario que se halle en la imposibilidad de obrar con arreglo a sus instrucciones, no es obligado a constituirse agente oficioso: le basta tomar las providencias conservativas que las circunstancias exijan.

Pero si no fuere posible dejar de obrar sin comprometer gravemente al mandante, el mandatario tomará el partido que mas se acerque a sus instrucciones i que mas convenga al negocio.

Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que le imposibilite de llevar a efecto las órdenes del mandante.

Puede el mandatario encontrarse en la imposibilidad de consultar al mandante sobre las dificultades que ocurran, o en la de cumplir el mandato. En el primer caso, no estando el mandatario en situacion de poder consultar al mandante, se le permite interpretar con alguna más latitud las facultades que se le han concedido. En el segundo, si la ejecucion del mandato seria manifiestamente perniciosa al mandante, debe abstenerse de cumplirlo. Si la imposibilidad está en obrar con arreglo a sus instrucciones, i no puede dejar de hacerlo de algun modo sin comprometer gravemente al mandante, debe tomar el partido que más se acerque a ellas i más convenga al negocio; pero no siguiéndose este grave perjuicio, no tiene más obligacion que la de tomar las providencias con-

servativas, sin necesidad de constituirse agente oficioso. Mas debe a su tiempo probar la fuerza mayor o caso fortuito que lo imposibilitó de llevar a efecto lo dispuesto por su comitente.

La facultad de interpretar el mandatario su poder con más latitud cuando no pueda consultar al mandante, es la misma que el inciso 2.º del art. 2078 concede al socio administrador cuando no puede consultar a sus consocios por haberse hecho alteraciones en bases de la sociedad.

ART. 2151

El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante: si contrata a su propio nombre, no obliga respecto de terceros al mandante.

ART. 2152

El mandatario puede por un pacto especial tomar sobre su responsabilidad la solvencia de los deudores i todas las incertidumbres i embarazos del cobro. Constitúyese entónces principal deudor para con el mandante, i son de su cuenta hasta los casos fortuitos i la fuerza mayor.

ART. 2153

Las especies metálicas que el mandatario tiene en su poder por cuenta del mandante, perecen para el mandatario aun por fuerza mayor o caso fortuito, salvo que estén contenidas en cajas o sacos cerrados i sellados sobre

los cuales recaiga el accidente o la fuerza, o que por otros medios inequívocos pueda probarse incontestablemente la identidad.

ART. 2154

El mandatario que ha excedido los límites de su mandato, es solo responsable al mandante; i no es responsable a terceros, sino,

1.º Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes;

2.º Cuando se ha obligado personalmente.

Contemplan estos artículos los casos en que los actos del mandatario o los riesgos del mandato solo afectan a él mismo i no al mandante. Ellos son:

1.º Que el mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante, tal como sucede al socio administrador en la sociedad, que en todo lo que obre dentro de los límites legales o con poder especial de sus consocios, obligará a la sociedad i obrando de otra manera, él solo será responsable. Cuando contrata a su propio nombre, él es, i no el mandante quien queda obligado respecto de terceros, porque él es quien ha contratado i en tal caso no obliga al mandante porque no se ha pactado nada espresamente para él.

2.º Puede tambien por un pacto especial tomar sobre sí la solvencia de los deudores i todas las eventualidades del cobro, convirtiéndose así en principal deudor para el mandante i en tal caso correrian ademas de su cuenta la fuerza mayor i los casos fortuitos. El art. 45 nos dice lo que es fuerza mayor.

Las partes pueden establecer toda clase de estipulaciones no siendo prohibidas por la lei i es por esto que entre el mandante i el mandatario, se puede establecer la responsabilidad de que aquí se trata. Por eso en el art. 1673 se dice que si el deudor se constituye responsable de todo caso fortuito, o de alguno en particular, se observará lo pactado. La lei, pues, da valor a estas estipulaciones i por eso ellas pueden ser materia de un pacto.

3.º Si se reciben especies metálicas por cuenta del mandante,

perecen para el mandatario, aun por fuerza mayor o caso fortuito, esceptuándose el caso en que éstas se contengan en caja o sacos cerrados, si sobre ellos recae el accidente o la fuerza; o el caso en que por otros medios inequívocos se pruebe incontestablemente la identidad.

La razon es porque siempre que la cosa parece en poder del deudor, se presume legalmente que ha sido por hecho o culpa suya, como lo establece el art. 1671.

El art. 2222 dice que las partes podrán estipular que el depositario responda de toda especie de culpa i que a falta de estipulacion responda solo de la grave. Por el Derecho romano solo se respondió de la leve en este caso.

4.º En cuanto el mandatario exceda los límites del mandato, él debe responder a terceros toda vez que no les haya dado suficiente conocimiento de sus poderes, a más del caso de obligarse a ellos personalmente. En los demas, solo es responsable al mandante de la estralimitacion de sus facultades. La base de esta disposicion ya la hemos visto al tratar del art. 2079 i porque el mandante no responde sino de las facultades que dió al mandatario i por eso si los terceros han obrado de buena fé i no conocian los términos del mandato, tienen accion contra el mandatario. Igual regla establece el art. 2094 para el socio que contrata a su propio nombre, que no obliga a la sociedad respecto de esos terceros.

Este seria, pues, un caso en que el mandatario por obrar a su propio nombre, se obliga él a terceros i nunca al mandante.

5.º Al mandatario le toca finalmente, como lo dice el art 2157, la responsabilidad por todo lo que reciba de terceros en razon del mandato, aunque no se deba al mandante, i por todo lo que haya dejado de recibir por su culpa. Esta regla se habia establecido ya para los curadores en los arts. 406 i 408, i en el 1258 respecto del heredero por la aceptacion de la herencia i cobro que haga de créditos de la misma.

6.º Esta regla se encuentra en el art. 2157, i dice que al mandatario le toca la responsabilidad por todo lo que reciba de terceros en razon del mandato, aunque no se deba al mandante i por todo lo que haya dejado de recibir por su culpa.

Poco más o ménos se preceptúa aquí lo mismo que disponen los arts. 406 i 408 respecto de los curadores en la administracion de los bienes del pupilo i del heredero que acepta una herencia, que segun el art. 1258 se hace responsable de los créditos como si los hubiese efectivamente cobrado, sin perjuicio de que para su descargo en el tiempo debido, justifique lo que sin culpa suya haya dejado de cobrar, poniendo a disposicion de los interesados las acciones o títulos insolutos.

La regla de nuestro artículo es de oríjen romano i la encontramos tambien en las leyes 25, tít. 5.º, Part. 3.ª i 30, tít. 11, Parti-

da 5.ª i en los arts. 1993 del Código frances, 1747 del italiano, en el 2004 del de Bolivia i muchos otros.

Puede surjir de aquí una cuestion i ella es de que por ser ilícito un mandato resulten ganancias ilícitas ¿tendrá derecho el mandante para exigir que se las entregue el mandatario? Si es lícito el mandato i la ganancia es ilícita por abuso del mandatario no hai cuestion alguna; pero en el caso que contemplamos ese derecho no existe, porque el mandante no debe mezclarse en negocios de esa especie ni aceptar lo que ha sido nulo en su orjén.

ART. 2155

El mandatario es obligado a dar cuenta de su administracion.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligacion.

La relevacion de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

ART. 2156

Debe al mandante los intereses corrientes de dineros de éste que haya empleado en utilidad propia.

Debe asimismo los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde que haya sido constituido en mora.

ART. 2157

El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros en razon del mandato (aun cuando no se

deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

Todo mandatario debe rendir cuenta administrativa de su mandato, por cuanto la lei lo obliga a dar cuenta de su administracion, documentando las partidas importantes de ella, si el mandante no le ha relevado de esta obligacion, puesto que tiene derecho para ello. Sin embargo, la relevacion de rendir cuentas no le exonera de los cargos de éste en su utilidad propia, le debe los intereses corrientes; así como tambien los del saldo que las cuentas arrojen en contra suya, desde que se haya constituido en mora.

La obligacion de rendir el mandatario cuenta es la misma que el art. 415 establece para el tutor o curador, la que debe ser fiel i exacta en cuanto fuese dable, a pesar de que el testador, le haya exonerado de ello o le hubiere condonado el saldo, pues tal condicion se mira como no escrita.

Ahora para saber cuándo el mandatario está en mora, no hai más que recordar el art. 1551. Debe rendir cuenta cuando termina el encargo o el mandato, o bien cuando no rindiéndola en esos términos, se le requiere judicialmente para ello, es decir, desde que se le notifica el decreto judicial que le ordena rendir cuenta.

El socio administrador es tambien, segun el art. 2080, obligado a dar cuenta de su gestion en los periodos designados al efecto por el acto en que se le ha conferido la administracion, i, a falta de esta designacion anualmente. El jereute no puede tampoco, dice el art. 2294, intentar accion alguna contra el interesado, sin que preceda de su parte una cuenta regular de la gestion con documentos justificativos o pruebas equivalentes.

El mandatario debe intereses de las cantidades que aplicó a usos propios desde el dia en que lo hizo i de las que quede debiendo despues de fenecido el mandato, desde que se haya constituido en mora.

Los intereses son los corrientes de plaza en el lugar en que ejecutó el acto i a la fecha en que se constituye en mora.

El Código frances establece igual cosa en su art. 1996 i así lo disponen todos los Códigos conocidos. La regla no es nueva, pues proviene de la lejislacion romana, que establecia esta obligacion.

§ 3.

De las obligaciones del mandante**ART. 2158**

El mandante es obligado:

- 1.º A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato;
- 2.º A reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato;
- 3.º A pagarle la remuneración estipulada o usual;
- 4.º A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes;
- 5.º A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, i por causa del mandato.

No podrá el mandante dispensarse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito, o que pudo desempeñarse a ménos costo; salvo que le pruebe culpa.

ART. 2159

El mandante que no cumple por su parte aquello a que es obligado, autoriza al mandatario para desistir de su encargo.

ART. 2160

El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato.

Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado espresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre.

ART. 2161

Cuando por los términos del mandato o por la naturaleza del negocio apareciere que no debió ejecutarse parcialmente, la ejecución parcial no obligará al mandante sino en cuanto le aprovechare.

El mandatario responderá de la inejecución del resto en conformidad al artículo 2167.

ART. 2162

Podrá el mandatario retener los efectos que se le hayan entregado por cuenta del mandante para la seguridad de las prestaciones a que éste fuere obligado por su parte.

Vamos a ver ahora las obligaciones que contrae el mandante para con el mandatario, las que podemos reducirlas a las siguientes:

1.º Es obligado el mandante a proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato;

2.^a A reembolsarle los gastos razonables que dicha ejecucion le haya causado;

3.^a A pagarle la remuneracion estipulada o usual. La remuneracion en el mandato judicial es a razon de tres pesos al mes segun la lei de aranceles vijentes. Los de otros servicios, si no hubiere habido pacto i el mandatario no acepta lo que le quiera pagar el mandante, se regula el honorario por la justicia ordinaria.

En el mandato judicial, cuyo servicio lo establece la lei, creemos que es indebido cobrar mas de lo que ella fija. El art. 2117 dice que la remuneracion (llamada honorario) es determinada por la convencion de las partes, ántes o despues del contrato, por la lei, la costumbre o por el juez. Luego, pues, cuando la lei lo fija no se puede cobrar sino lo que ella establece;

4.^a A pagarle las anticipaciones del dinero con los intereses corrientes i no los legales;

5.^a A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa i por causa del mandato, no pudiendo el mandante eximirse de estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado no haya tenido buen éxito, o porque haya podido desempeñarse a ménos costo, salvo de que se pruebe culpa al mandatario; el cual tiene ademas derecho a desistir de su encargo, siempre que el primero no cumple aquello a que es obligado;

6.^a A dar cumplimiento a las obligaciones que el mandatario ha contraido a su nombre dentro de los límites del mandato; i aun fuera de dichos límites, si espresa o tácitamente las ha ratificado. La ejecucion parcial del mandato solo obliga al mandante en cuanto le aproveche, si por los términos de él o por la naturaleza del negocio aparece que no debió ejecutarse parcialmente; i por la inejecucion del resto, el mandatario es responsable como en el caso de separacion intempestiva de que hablaremos mas adelante.

I a este respecto debemos recordar que por el art. 142 el marido puede ratificar los actos para los cuales no haya autorizado a su mujer, pudiendo ser esta ratificacion jeneral o especial, así como tácita por hechos del marido que manifiesten inequívocamente su aquiescencia.

Véanse ademas los arts. 671, 672, 674, 704, 705, 706, 1448, 1450, 1694, 1695, 1696, 2136, 2173, 2290 i 2291;

7.^a Para la seguridad de las prestaciones que el mandante debe al mandatario, es permitido al segundo retener los efectos que se le hayan entregado por cuenta del primero. Mas, este derecho de retencion se puede sustituir por otra garantía equivalente, segun fallos de los tribunales que se encuentran en la *Gaceta*, lo que es natural desde que se garantiza al mandatario en sus pretensiones.

Pero este derecho de retencion no existe para el depositario, que no puede sin el consentimiento del depositante retener la cosa

depositada, a título de compensación o en seguridad de lo que el depositante le deba, según lo dice el art. 2234, sino solo en razón de las espensas i perjuicios de que habla el art. 2235.

En el contrato de prenda, dice el art. 2392 que no se podrá tomar al deudor cosa alguna contra su voluntad para que sirva de prenda sino por el ministerio de la justicia, i luego agrega que tampoco se podrá retener una cosa del deudor en seguridad de la deuda, sin su consentimiento, excepto en los casos que las leyes espresamente designan.

El usufructuario, dice el art. 800, podrá retener la cosa fructuaria hasta el pago de los reembolsos e indemnizaciones a que, según los artículos precedentes, es obligado el propietario.

El 2.º inciso del art. 2474 da derecho de retención al acreedor o empresario de transporte sobre los efectos acarreados, que tenga en su poder o en el de sus agentes o dependientes hasta concurrencia de lo que se le deba por el acarreo, espensas i daños, siendo los efectos del deudor. Véase además el art. 2018.

El arrendador para seguridad del precio o renta tiene también el derecho de retención, según el inciso 2.º del art. 2942 de los objetos que se hayan llevado a la cosa arrendada i que le pertenezcan al arrendatario. Este derecho es uno de los que ordinariamente se ejercitan con más frecuencia en los tribunales de justicia.

Los Códigos modernos no han hecho más que copiar lo que sobre esta materia preceptuaba la legislación romana. La provisión de fondos al mandatario o el reembolso de los que este hubiera anticipado, son consecuencias precisas del mandato, ya sea que el negocio resulte perjudicial o beneficioso para el mandante, siempre que hubiere obrado dentro de las facultades que se le confirieron o de las que el negocio lleva consigo naturalmente o que se hubiere ajustado a las instrucciones que se dieron al mandatario. Por eso nuestro Código, así como los posteriores a él, no han hecho otra cosa en esta materia sino que seguir esos principios que son de eterna justicia i de la más notable equidad.

Se puede pactar la no anticipación de fondos i el que los gastos los haga el mandatario i pagarse con los que obtenga del negocio para el cual se le da poder; pero todo esto se debe establecer en el contrato, así como que el mandatario no pueda cobrar sus gastos ni su honorario, si el negocio sale malo o no se obtiene lo que se deseaba o se creía alcanzar de él.

§ 4

De la terminacion del mandato

ART. 2163

El mandato termina:

- 1.º Por el desempeño del negocio para que fué constituido;
- 2.º Por la espiracion del término o por el evento de la condicion prefijados para la terminacion del mandato;
- 3.º Por la revocacion del mandante;
- 4.º Por la renuncia del mandatario;
- 5.º Por la muerte del mandante o del mandatario;
- 6.º Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro;
- 7.º Por la interdiccion del uno o del otro;
- 8.º Por el matrimonio de la mujer mandataria;
- 9.º Por la cesacion de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

ART. 2164

La revocacion del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona.

Si el primer mandato es jeneral i el segundo especial, subsiste el primer mandato para los negocios no comprendidos en el segundo.

ART. 2165

El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, i la revocacion, espresa o tácita, produce su efecto desde el dia que el mandatario ha tenido conocimiento de ella; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2173.

ART. 2166

El mandante que revoca tendrá derecho para exigir del mandatario la restitucion de los instrumentos que haya puesto en sus manos para la ejecucion del mandato; pero de las piezas que pueden servir al mandatario para justificar sus actos, deberá darle copia firmada de su mano si el mandatario lo exijiere.

ART. 2167

La renuncia del mandatario no pondrá fin a sus obligaciones, sino despues de trascurrido el tiempo razonable para que el mandante pueda proveer a los negocios encomendados.

De otro modo se hará responsable de los perjuicios que la renuncia cause al mandante; a ménos que se halle en la imposibilidad de administrar por enfermedad u otra causa, o sin grave perjuicio de sus intereses propios.

ART. 2168

Sabida la muerte natural o civil del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada.

ART. 2169

No se estingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos i obligaciones del mandante.

ART. 2170

Los herederos del mandatario que fueren hábiles para la administración de sus bienes, darán aviso inmediato de su fallecimiento al mandante, i harán en favor de éste lo que puedan i las circunstancias exijan: la omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios.

A igual responsabilidad estarán sujetos los albaceas, los tutores i curadores i todos aquellos que sucedan en la administración de los bienes del mandatario que ha fallecido o se ha hecho incapaz.

ART. 2171

Si la mujer ha conferido un mandato ántes del matrimonio, subsiste el mandato; pero el marido podrá revocarlo a su arbitrio.

ART. 2172

Si son dos o mas los mandatarios i por la constitucion del mandato están obligados a obrar conjuntamente, la falta de uno de ellos por cualquiera de las causas antedichas pondrá fin al mandato.

ART. 2173

En jeneral, todas las veces que el mandato espira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecucion del mandato será válido i dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante.

Quedará asimismo obligado el mandante, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario sabedor de la causa que lo haya hecho espirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el mandatario le indemnice.

Cuando el hecho que ha dado causa a la espiracion del mandato hubiere sido notificado al público por periódicos o carteles, i en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia absolver al mandante.

Este párrafo lo podemos dividir en seis secciones, bajo los siguientes epígrafes:

1.^a Enumeracion de los medios por los cuales termina el mandato, lo que se encuentra en los arts. 2163 i 2172;

2.^a Revocacion del mandato, que se comprende en los arts. 2164 al 2166;

3.^a Renuncia del mandatario, de lo cual se trata en los artículos 2167 e inc. 3.^o del 2124;

4.^a Muerte del mandante o mandatario, cuya materia se trata en los arts. 2168 al 2170;

5.^a Matrimonio de la mujer, de lo que se trata en el art. 2171;

6.^a Actos administrativos del mandatario despues de terminado el mandato, lo cual se encuentra en el art. 2173.

El mandato termina por el desempeño del negocio para que fué constituido i por los demas casos que espresa el art. 2163.

A esas causales agregaremos la del art. 2172, que aun en el caso de ser muchos los mandatarios, espira el mandato por cualquiera de estos medios, si segun la constitucion de él no son obligados a obrar conjuntamente todos los nombrados.

Segun el art. 397 de la Lei Orgánica de Tribunales de 15 de Octubre de 1875, no termina por la muerte del mandante el mandato para negocios judiciales. El mandatario debe continuar hasta que los herederos determinen otra cosa.

La revocacion se debe hacer saber en el pleito en que jestionase ese mandatario i darla a conocer a la parte contraria para que surta efectos, porque si se oculta i no se hace saber, los actos posteriores del mandatario son válidos, porque ha estado procediendo de buena fé i la contraria no puede sufrir perjuicio alguno por esa ocultacion del acto en que se revocó dicho mandato.

El art. 1586 dice que la persona diputada para recibir se hace inhábil por la muerte civil, la demencia o la interdiccion, por haber pasado a potestad de marido, por haber hecho cesion de bienes o haberse trabado ejecucion en todos ellos; i en jeneral por todas las causas que hacen espirar el mandato.

Entre nosotros, por regla jeneral, toda mujer que se casa pasa a potestad marital, siendo escepcion a esta regla las divorciadas i las separadas de bienes, que dejan de estar bajo potestad marital para administrar sus intereses.

La mujer que al contraer matrimonio celebra capitulaciones matrimoniales i se reserva la administracion del todo o parte de sus bienes, no está bajo patria potestad para lo relativo a esa administracion. Sobre estas materias véanse las leyes 23 i 24, tít. 5.^o de la Part. 3.^a

La revocacion del mandato puede ser espresa o tácita. Es tácita cuando el mandante encarga el mismo negocio a distinta persona. El mandato posterior deroga aquí al mandato anterior si es para

el mismo objeto. Mas, si el primer mandato es jeneral i el segundo especial, aquel subsiste para los negocios no comprendidos en éste. Es libre el mandante para hacer la revocacion cuando quiera, i aun siendo tácita produce su efecto desde el dia que la ha sabido el mandatario, sin perjuicio de lo que diremos mas tarde a este respecto.

Hecha la revocacion puede el mandante exigir del mandatario la restitution de los instrumentos que haya puesto en sus manos para la ejecucion del mandato; pero de las piezas que pueden servir al mandatario para justificar sus actos, debe darle copia firmada de su mano, si él así lo exige. La razon es porque no puede dejarle indefenso para justificar sus actos. Al decir la lei *a su costa*, quiere decir que el gasto que orijinen estas compulsas o las que se dejen en los autos, debe pagarlo el mandante, para no hacer gravosa la situacion del mandatario.

El marido puede revocar a su arbitrio, pero sin efecto retroactivo, la autorizacion jeneral o especial que haya concedido a la mujer, nos dice el art. 141 de este Código.

Ahora vamos a tratar de la renuncia del mandatario i ella para que ponga fin a sus obligaciones, es menester que espere a que trascurra el tiempo razonable para que el mandante pueda proveer a los negocios que a él le habia encomendado. De otro modo se hace responsable de los perjuicios que a éste se sigan de la renuncia, salvo el caso de encontrarse en la imposibilidad de administrar por enfermedad u otra causa, o sin grave perjuicio de sus intereses. Esto se aplica aun al caso de retractarse de la aceptacion del mandato, en tiempo en que ya no puede el mandante ejecutar el negocio por sí mismo ni encargarlo a otro. Debemos, pues, recordar que lo que perfecciona este contrato es la aceptacion que se hace del mandato por el mandatario, como se dijo en el art. 1124.

La dimision del cargo con causa lejitima, priva segun el artículo 1287, al albacea solo de una parte proporcionada de la asignacion que se le haya hecho en recompensa del servicio. Si por el art. 1302, cuando el testador no fijó honorario, lo designa el juez de letras, es claro que al mandatario se le regulará su servicio conforme a estas reglas. Mas si renuncia el cargo sin causa grave i todavia causa daño al mandante, no tendrá derecho a honorario i responderá del daño que le cause con su renuncia intempestiva.

Sabida la muerte natural o civil del mandante, debe el mandatario cesar en sus funciones, ménos en el caso de ser mandatario para juicios, porque segun ya lo hemos dicho el art. 397 de la Lei Orgánica de Tribunales, le ordena seguir en el mandato.

Fuera de este caso la lei previene al mandatario que si por muerte del mandante o por cesar en el mandato o de suspender las jestionas que le habia encomendado el difunto si sigue perjuicio a los herederos, está obligado a finalizar la jestion comenzada.

Con todo, destinado el mandato a ejecutarse despues de la muerte del mandante, no se estingue, sino que se trasmiten a los herederos las obligaciones i derechos del mandante. El Derecho ingles declara nulos i sin escepcion alguna, los actos ejecutados por el mandatario despues de la muerte del mandante.

Ahora si es el mandatario el que muere, los herederos que sean hábiles para administrar sus bienes deben inmediatamente dar aviso al mandante, i hacer entretanto lo que puedan i exijan las circunstancias en favor de éste, so pena de hacerse responsables de los perjuicios. La misma responsabilidad pesa sobre los albaceas, tutores, curadores i todos los demas que se sucedan en la administracion de los bienes del mandatario que ha fallecido o se ha hecho incapaz.

Contempla ahora el Código el caso de la mujer mandataria de que ya ántes hemos hablado, i al respecto tenemos que por el hecho de contraer matrimonio se estingue el mandato, porque pasa a potestad marital i se hace incapaz. Mas, en el caso de ser la mujer la que dió el mandato, es necesario advertir que si se casa, el mandato subsiste; pero le queda a su marido el derecho de revocarlo cuando lo encuentre por conveniente.

Por fin, a pesar de que toda vez que el mandato espira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haga en ejecucion del mandato es válido i da derecho a terceros de buena fé contra el mandante.

Aun en el caso de haber procedido el mandatario a sabiendas de la espiracion de sus poderes, obliga al mandante lo pactado con terceros de buena fé, pero tiene derecho a que el mandatario le indemnice los perjuicios que le hubiere causado.

Con todo, si el hecho que ha puesto fin al mandato ha sido notificado al público por periódicos o carteles, i en todos los casos en que no aparezca probable la ignorancia del tercero, puede el juez en su prudencia absolver al mandante.

La buena fé se supone siempre i por eso se debe probar lo contrario cuando se rechaza.

Como se vé por las reglas que dejamos estudiadas, este contrato se resuelve por el simple disenso de uno de los que lo formaron, al reves de lo que sucede en todo contrato, que se resuelve por el mútuo consentimiento de los que lo celebran.

Por eso se puede revocar por el mandante cuando le agrada i el mandatario renunciarlo cuando lo crea conveniente.

La lei deja plena libertad a uno i otro para romper todo vínculo cuando se quiera. Por eso las fórmulas para la revocacion son sencillas en extremo, puesto que pueden ser ya espresas o tácitas, lo que se ha hecho por ser el mandato un contrato que vive solo a merced de la confianza que exista entre mandante i mandatario i

la lei ha dado todas las facilidades para que se formalice i para que se resuelva cuando se quiera.

Ahora, si recorremos las legislaciones extranjeras, veremos que casi todos los Códigos están conformes en esta doctrina, así como en las causales que han establecido para la terminacion del mandato. El Código frances dice en su art. 2003, que concluye el mandato por la revocacion del mandatario, por su renuncia, por la muerte natural o civil, la interdiccion o la quiebra, bien sea del mandante o mandatario.

Por nuestra legislacion el fallido pierde su personería i por consiguiente, si es mandatario concluye el poder que habia dado. El art. 1757 del Código italiano, no comprende el caso de la quiebra. El art. 1363 del Código de Portugal añade el caso de la estincion del plazo del mandato i el de la conclusion del negocio, así como por la insolvencia o cambio de estado del mandante o del mandatario, si en virtud de él queda el uno incapaz para conferir el poder i el otro para aceptarlo. El art. 1850 del holandes, añade el caso de contraer matrimonio la mujer que ha dado o recibido el poder, etc., etc.

Del espíritu jeneral de la legislacion española que nos reja antes del Código, se establecia que el mandato concluia por la muerte de uno de los contratantes, por la revocacion expresa o tácita del mandato, por la renuncia del mandatario, por su imposibilidad física o moral, por verse privado el poderdante de la administracion de sus bienes i por la renuncia del mandatario.

TÍTULO XXX

Del comodato o préstamo de uso

ART. 2174

El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, i con cargo de restituir la misma especie despues de terminado el uso.

Este contrato no se perfecciona sino por la tradicion de la cosa.

ART. 2175

El contrato de comodato podrá probarse por testigos, cualquiera que sea el valor de la cosa prestada.

ART. 2176

El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que ántes tenia, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.

El *comodato* o *préstamo de uso*, es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella; con cargo de restituir la misma especie despues de terminado el uso. El primero se llama *comodante*; el segundo *comodatario*. Este contrato se perfecciona por la tradicion de la cosa; i es susceptible de prueba testimonial, cualquiera que sea el valor del objeto prestado. En nada altera los derechos que sobre éste tiene el comodante; pero suspende su ejercicio, en cuanto sea incompatible con el uso concedido al comodatario.

Como-se vé, el objeto de este contrato, es únicamente transferir a otra persona el uso de las cosas muebles o inmuebles por tiempo determinado para que, espirado éste, se restituyan a su dueño. Solo se puede pactar sobre cosas no fungibles para que pueda verificarse esa disolucion, que es condicion del contrato. Es, pues, una especie de arriendo, ya que en uno i otro contrato el dueño de las cosas cede el uso de ellas por un tiempo cierto o indeterminado, con condicion de que se le restituyan terminado que sea el uso. La diferencia que existe entre uno i otro contrato, es que el comodato es i debe ser siempre gratuito i el arrendamiento es un contrato oneroso, puesto que uno de sus requisitos indispensables

consiste en la designacion de la renta o cánon i no pagado hai derecho para rescindirlo.

El comodatario solo adquiere el derecho de usar las cosas que recibe por el tiempo que para ello se le ha concedido. Los frutos i aumentos de las cosas no son suyos i por eso el cedente conserva el dominio i el derecho de usufructuarlas.

Los efectos de este contrato pasan a los herederos de los contratantes en caso de muerte de alguno de ellos, como todos los derechos i obligaciones personales, puesto que mientras no haya terminado el tiempo convenido, las cosas quedan en poder de los herederos del comodatario, para que las usen en los mismos términos en que fueron cedidas a su causante, salvo el caso que el uso se hubiera concedido esclusivamente en consideracion de la persona del comodatario, lo que es necesario entonces hacerle constar o probarlo. Solo en este caso cesa con la muerte de éste; porque no puede presumirse en los contratantes otra intencion.

Este contrato es tambien de oríjen romano i se encuentra definido en el título 14 del lib. 3.º de las Instituciones de Justiniano.

La lei 1.ª, tít. 2.º, de la Part. 5.ª, lo define así: *Comodatum es una manera de préstamo que fassen los omes unos a otros.* El Código frances lo define en su art. 1875, i en el 1876 dice que éste préstamo es esencialmente gratuito, como lo establecian las leyes de Partida. Es, pues, de su esencia la gratuidad i esto lo diferencia del arriendo, como ántes lo hemos dicho.

Se perfecciona por la tradicion, en razon a que, como dice el artículo 670, ella es un modo de adquirir el dominio de las cosas i consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intencion de transferir el dominio i por la otra capacidad e intencion de adquirirlo.

La tradicion de una cosa corporal mueble, añade el art. 684, deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio. Puede ser verdadera o ficta.

Esta se efectúa de los modos siguientes: 1.º permitiéndole la aprension material de una cosa presente con ánimo de dueño; 2.º mostrándosela; 3.º entregándole la llave del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa; 4.º encargándose el uno de poner la cosa a disposicion del otro en el lugar convenido, manera tomada del derecho mercantil; 5.º por la venta, donacion u otro título de enajenacion conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario o a cualquiera otro título no traslativo de dominio, i reciprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.

Se distingue el comodato del derecho de usufructo en que éste es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma i sustancia i de restituirla a

su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad i calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

Comparando esta definición con lo que ántes hemos dicho sobre el comodato o préstamo de uso, se ven las diferencias notables que lo separan i que bastan para no confundir el uno con el otro.

El art. 1709 dice que deberán constar por escrito los actos o contratos que contengan la entrega o promesa de una cosa que valga mas de \$ 200. No es admisible la prueba de testigos para adicionar un contrato que debió constar por escrito. Luego el artículo 1710 establece que al que demanda una cosa de mas de \$ 200 de valor no se le admitirá prueba de testigos. Pues bien, para el *comodato* o *préstamo de uso* no rijen estas disposiciones; porque es admisible sobre él la prueba testimonial, como lo es en el depósito necesario i en el depósito de los efectos introducidos a una posada por el que en ella se aloja i los ha dado al posadero o dependientes, segun lo dicen los arts. 2175, 2287 i 2241.

ART. 2177

El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convencion, en el uso ordinario de las de su clase.

En el caso de contravencion, podrá el comodante exigir la reparacion de todo perjuicio, i la restitucion inmediata, aunque para la restitucion se haya estipulado plazo.

ART. 2178

El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservacion de la cosa, i responde hasta de la culpa levísima.

Es por tanto responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso lejítimo de la cosa; i si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de

emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario.

Pero no es responsable de caso fortuito, sino es,

1.º Cuando ha empleado la cosa en un uso indebido o ha demorado su restitucion, a ménos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habria sobrevenido igualmente sin el uso ilejítimo o la mora;

2.º Cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya, aunque levísima;

3.º Cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada o la suya, ha preferido deliberadamente la suya;

4.º Cuando espresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos.

ART. 2179

Sin embargo de lo dispuesto en el artículo precedente, si el comodato fuere en pro de ambas partes, no se estenderá la responsabilidad del comodatario sino hasta la culpa leve, i si en pro del comodante solo, hasta la culpa lata.

En estos artículos vamos a tratar de las obligaciones del comodatario i en primer lugar de todo lo relativo al uso i conservacion de la cosa. En este sentido, la lei dice que el comodatario debe emplear la cosa en solo el uso convenido, o a falta de convencion, en el uso ordinario de las de su clase.

El comodante puede en caso de contravencion exigir la reparacion de todo perjuicio, i aun la restitucion inmediata.

Debe ademas poner el mayor cuidado en la conservacion de la cosa, siendo responsable hasta de la culpa levísima, por ser un contrato gratuito. Es, por lo tanto, obligado a reparar todo dete-

rioro que no provenga de la naturaleza o del uso lejítimo de la cosa. Si el deterioro es tal que ésta no se pueda ya emplear en su uso ordinario, tiene el comodante derecho para exigir el precio de ella, abandonándole su propiedad. Sin embargo, en el caso de ser el comodato en pro de ambas partes, el comodatario no responde sino de la culpa leve i si es en provecho del comodante solo, su responsabilidad no es mas que de la culpa lata.

Este contrato es bilateral i, por lo tanto, es aplicable a él lo dispuesto en el art. 1489, es decir, que lleva envuelta la condicion resolutoria caso de no cumplirse lo pactado por alguno de los contratantes con indemnizacion de perjuicios. Es mas bien esta una cláusula tácita del contrato ántes que una condicion. La regla del art. 1489 es nueva en el derecho moderno, porque en el español no existia i solo se daba accion para apremiar a que cumpliera el contrato el que faltaba a él.

La regla del art. 2177 es casi igual a la del art. 1938, que establece que el arrendatario es obligado a usar de la cosa segun los términos o espíritu del contrato; i no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convencion espresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del pais.

El art. 2178 tiene por base lo que se dispone en el inc. 1.º del art. 1547, que dice que el deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; i es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; i de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio, como sucede en el comodato.

Ahora, siempre que se causa daño en alguna cosa se presume culpa en el deudor de ella. Por eso la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo. La prueba del caso fortuito al que lo alega.

Segun las leyes inglesas el comodato es puramente personal, a no ser que las condiciones en que se verifique el contrato hagan presumir lo contrario. Por eso la muerte de una de las partes o el matrimonio de la mujer a quien se hizo el préstamo, produce la revocacion de lo convenido. El art. 1879 del Código frances es conforme con lo que ha establecido el nuestro con relacion a los derechos que nacen de este contrato.

Por este mismo Código frances en su art. 1874, existen dos clases de préstamos, el de cosas que pueden usarse sin destruirlas i el de cosas que se consumen por el uso. La primera especie se llama *préstamo de uso* o *comodato* i a la segunda *préstamo de consumo* o simplemente *préstamo*.

El Derecho romano distinguia el préstamo de uso del de consu-

mo, denominando *comodatum* al primero i *mutuum* al segundo. Estos dos contratos unidos al de *depositum* i al de *pignus* constituian segun la *Instituta* de Justiniano los contratos reales *qui re contrahuntur*. Esta misma legislacion llamaba *mutuo* o comodato mas bien a la cosa prestada que al contrato que calificaba con las expresiones de *mutui* o *comodati datio*. Los romanos conocian ademas un contrato especial de *préstamo* al que denominaban *precarium*, que no se diferenciaba del comodato mas que en el hecho de no fijarse plazo, i de poder ser reclamada la cosa prestada a voluntad del prestamista.

En el Derecho español segun las leyes 1.^a i 8.^a, tít. 1.^o i 1.^a i 9.^a del tít. 2.^o de la Part. 5.^a, se distinguen tambien el contrato de préstamo, mútuo o préstamo de consumo del de préstamo comodato o de uso.

Para terminar esta materia, ya que sabemos las obligaciones del comodatario i cómo debe usar i conservar la cosa, nos resta solo estudiar cuándo responde de casos fortuitos. Solo es responsable de ellos verificándose alguna de estas circunstancias:

1.^a Si el comodatario ha empleado la cosa en un uso indebido o ha demorado su restitution, a ménos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habria sobrevenido igualmente sin el uso ilejítimo o la mora;

2.^a Si el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya grave, leve o levísima, segun las diversas hipótesis que ántes hemos contemplado;

3.^a Si en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada o la suya, ha preferido deliberadamente la suya; i

4.^a Si espresamente se ha obligado a responder de casos fortuitos.

Por regla jeneral, el comodatario no responde de casos fortuitos, pero lo es en los cuatro que dejamos indicados, siendo culpable por haberse servido de la cosa prestada por mas tiempo que el designado en el contrato i que por causa de esta culpa peca por caso fortuito o con fuerza mayor; pero si la cosa hubiere perecido igualmente en poder del dueño o en su servicio, cesa la responsabilidad, porque entónces nada influye el retardo del deudor.

Como responde el comodatario de la culpa levísima, si existe esta culpa, responde de caso fortuito, así como cuando se ha pactado esta responsabilidad, cosa que la lei permite contratar. Lo mismo sucederá si pudiendo salvar la cosa prestada no lo hace por atender a las suyas, pudiendo haber atendido igualmente a ámbas.

ART. 2180

El comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido; o a falta de convencion, despues del uso para que ha sido prestada.

Pero podrá exijirse la restitucion aun ántes del tiempo estipulado, en tres casos:

1.º Si muere el comodatario, a ménos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse;

2.º Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista i urgente de la cosa;

3.º Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa.

ART. 2181

La restitucion deberá hacerse al comodante, o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre segun las reglas jenerales.

Si la cosa ha sido prestada por un incapaz que usaba de ella con permiso de su representante legal, será válida su restitucion al incapaz.

El comodatario tiene la obligacion de restituir la cosa prestada en el tiempo convenido; o a falta de convencion, despues del uso para el cual se le prestó. Pero puede exijrsele la restitucion, ántes del tiempo estipulado, en los siguientes casos: 1.º si muere el notatario, a no ser que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no se pueda diferir o suspender; 2.º si sobre-

viene al comodante una necesidad imprevista i urgente de la cosa; 3.º si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual le fué prestada; i 4.º si el comodatario abusa de ella. La restitucion en todo caso ha de hacerse al comodante, o a quien tenga derecho para recibirla a su nombre segun las reglas jenerales; bien que, si fué prestada por un incapaz que la usaba con permiso de su representante legal, puede hacerse la restitucion a dicho incapaz.

A la demanda de restitucion de una cosa dada en comodato ¿puede oponerle el comodatario la escepcion de compensacion i retener la cosa prestada? El depósito i el comodato suponen un acto de confianza i pretender la compensacion seria un abuso. Por otra parte, el art. 1662 resuelve este caso cuando dice que no puede oponerse compensacion a la demanda de restitucion de una cosa de que su dueño ha sido injustamente despojado, ni a la demanda de la restitucion de un depósito o de un comodato, aun cuando, perdida la cosa, solo subsista la obligacion de pagarla en dinero, como tampoco puede oponerse compensacion a la demanda de indemnizacion por un acto de violencia o fraude, ni a la demanda de alimentos no embargables; pero las pensiones atrasadas se pueden compensar i renunciar a voluntad de las partes. No obstante, el comodatario podrá retener la cosa prestada mientras se efectúa la indemnizacion de que se trata en los arts. 2191 i 2192, salvo que el comodante caucione el pago de la cantidad en que se le condenase, segun lo dice el art. 2193. Cesa tambien la obligacion de restituir si el comodatario descubre que él es el verdadero dueño de la cosa que se le habia prestado; pero si el comodante le disputa el dominio, deberá restituir la cosa, salvo si se encuentra en estado de probar breve i sumariamente que le pertenece la cosa prestada.

El primer inciso del art. 2180, es la misma regla que establece nuestro Código para el contrato de arrendamiento, i para el usufructo i para la locacion respecto a la entrega en la época de su terminacion.

Todos los Códigos establecen tambien la presuncion legal de que el comodatario ha recibido en buen estado la cosa dada en comodato, salvo que se pruebe lo contrario.

El art. 2181, en su inciso 2.º, viene a darle personería al menor de edad para exigir i recibir la cosa que él prestó, siempre que lo hubiera hecho con conocimiento de su guardador, lo que nos parece conveniente para evitar dificultades en la práctica. Ahora bien ¿podrán los guardadores prestar bienes de sus pupilos i los curadores de herencias i todos los que administran bienes ajenos, ya sean públicos, fiscales, municipales o particulares, darlos en comodato? Nos parece que nó, salvo que tengan facultad especial para ello o autorizacion de la justicia. Solo así sus actos darian fuera de responsabilidad, ya que la lei no les ha conde-

especialmente facultad i este acto no es de los de administracion ordinaria o de aquellos que por la lei pueden ejecutar sin faltar a sus deberes.

ART. 2182

El comodatario no podrá escusarse de restituir la cosa, reteniéndola para seguridad de lo que le deba el comodante, salvo el caso del artículo 2193.

ART. 2183

El comodatario no tendrá derecho para suspender la restitucion, alegando que la cosa prestada no pertenece al comodante; salvo que haya sido perdida, hurtada o robada a su dueño, o que se embargue judicialmente en manos del comodatario.

Si se ha prestado una cosa perdida, hurtada o robada, el comodatario que lo sabe i no lo denuncia al dueño, dándole un plazo razonable para reclamarla, se hará responsable de los perjuicios que de la restitucion se sigan al dueño.

I si el dueño no la reclamare oportunamente, podrá hacerse la restitucion al comodante.

El dueño por su parte tampoco podrá exigir la restitucion sin el consentimiento del comodante, o sin decreto de juez.

ART. 2184

El comodatario es obligado a suspender la restitucion de toda especie de armas ofensivas i de toda otra cosa de que sepa se trata de hacer un uso criminal; pero deberá ponerlas a disposicion del juez.

Lo mismo se observará cuando el comodante ha perdido el juicio i carece de curador.

ART. 2185

Cesa la obligacion de restituir desde que el comodatario descubre que él es el verdadero dueño de la cosa prestada.

Con todo, si el comodante le disputa el dominio, deberá restituir; a no ser que se halle en estado de probar breve i sumariamente que la cosa prestada le pertenece.

ART. 2186

Las obligaciones i derechos que nacen del comodato, pasan a los herederos de ambos contrayentes, pero los del comodatario no tendrán derecho a continuar en el uso de la cosa prestada, sino en el caso escepcional del artículo 2180, número 1.º

ART. 2187

Si los herederos del comodatario, no teniendo conocimiento del préstamo, hubieren enajenado la cosa prestada, podrá el comodante, (no pudiendo o no queriendo hacer uso de la acción reivindicatoria, o siendo ésta ineficaz), exigir de los herederos que le paguen el justo precio de la cosa prestada o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenación les competan, según viere convenirle.

Si tuvieron conocimiento del préstamo, resarcirán todo perjuicio, i aun podrán ser perseguidos criminalmente según las circunstancias del hecho.

ART. 2188

Si la cosa no perteneciere al comodante i el dueño la reclamare ántes de terminar el comodato, no tendrá el comodatario acción de perjuicios contra el comodante; salvo que éste haya sabido que la cosa era ajena i no lo haya advertido al comodatario.

ART. 2189

Si la cosa ha sido prestada a muchos, todos son solidariamente responsables.

ART. 2190

El comodato no se estingue por la muerte del comodante.

ART. 2191

El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de las espensas que sin su previa noticia haya hecho para la conservacion de la cosa, bajo las condiciones siguientes:

- 1.ª Si las espensas no han sido de las ordinarias de conservacion, como la de alimentar al caballo;
- 2.ª Si han sido necesarias i urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, i se presuma fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.

ART. 2192

El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de los perjuicios que le haya ocasionado la mala calidad o condicion del objeto prestado, con tal que la mala calidad o condicion reuna estas tres circunstancias:

- 1.ª Que haya sido de tal naturaleza que probablemente hubiese de ocasionar los perjuicios:
- 2.ª Que haya sido conocida i no declarada por el comodante:

3.º Que el comodatario no haya podido con mediano cuidado conocerla o precaver los perjuicios.

ART. 2193

El comodatario podrá retener la cosa prestada mientras no se efectúa la indemnización de que se trata en los dos artículos precedentes; salvo que el comodante caucione el pago de la cantidad en que se le condenare.

ART. 2194

El comodato toma el título de *precario* si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.

ART. 2195

Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución.

Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato i por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Las materias que tratan los artículos que anteceden, podemos dividir las del modo siguiente:

1.º De cuándo se suspende o cesa la obligación de restituir la cosa dada en comodato, i de lo cual tratan los arts. 2182, 2183, 2184, 2185 i 2193;

2.º Indemnizaciones a que tiene derecho el comodatario, para cual se deben consultar los arts. 2191, 2192, 2188 i 2182;

3.º En caso de muerte de alguno de los contratantes en el comodato ¿qué sucede? Esta materia se resuelve en los arts. 2186, 2187 i 2190;

4.º ¿Cuándo el comodato toma el nombre de precario? Esto se estudia en los arts. 2194 i 2195.

Ahora espondremos lo que existe respecto de cada una de estas divisiones:

1.ª Las reglas sobre cuándo se suspende o cesa la obligacion de restituir la cosa dada en comodato, son las siguientes:

A) Si el comodatario viene en conocimiento de que es ajena la cosa prestada, i que el dueño fué desposeido de ella por hurto o robo o por haberla perdido, debe denunciarlo al dueño verdadero dándole un plazo razonable para reclamarla, i si no lo hace, es responsable de los perjuicios que se le sigan de restituirla al comodante; pero si el dueño no la reclama dentro del plazo, puede hacer la restitution al comodante de quien él la recibió. Empero, no debe restituirla al dueño, aunque la reclame, sino con el consentimiento del comodante o mediante decreto del juez. En ningun otro caso le es permitido retener la cosa, so pretesto de que sabe que es ajena.

B) Suspéndese tambien la obligacion de restituir, si la cosa prestada es embargada judicialmente en manos del comodatario.

C) Igualmente, siempre que se trata de armas ofensivas i de cualquiera otra cosa de que sepa el comodatario se piensa hacer un uso criminal, no debe restituirla el comodante sino que su deber es ponerla a disposicion del juez.

D) Lo mismo ha de hacer cuando el comodante ha perdido el juicio, salvo el caso de que ya se le haya nombrado curador, al cual debe hacer la restitution.

E) Puede, por último, retener la cosa prestada mientras no se le hagan las restitutiones de que hablaremos mas tarde, salvo el caso en que el comodante le dé caucion que asegure el pago.

Fuera de estos casos, en ningun otro le es lícito escusarse de restituir porque el comodante le deba algo; pero cesa por entero la obligacion de restituir si el comodatario descubre que la cosa prestada le pertenece a él. Sin embargo, en caso de disputarle el dominio al que se la prestó, se le debe restituir; a no ser que pueda probar breve i sumariamente dicho dominio.

Mucho de lo dicho aquí ya lo hemos ántes explicado. Véanse por eso los arts. 1662 i 2234.

En el caso del art. 2183, cuando se trata de cosa hurtada o robada, nótese que en el contrato de prenda se establece por el artículo 2390 que si la prenda no pertenece al que la empeña i éste no ha dado su consentimiento, subsiste el contrato mientras el dueño no la reclama i que en el caso de saber el acreedor que fué

hurtada o tomada por la fuerza o perdida, se procede como en el caso del art. 2183 que estamos tratando.

Sobre la retencion que autoriza el art. 2193, véanse los arts. 904, 1662 que ya hemos citado ántes, 2180, 2185 i el núm. 2.º del artículo 2392 que completan la materia tratada en el art. 2193.

2.ª En lo relativo a las indemnizaciones a que tiene derecho el comodatario, espondremos que el comodante debe indemnizar al comodatario de las espensas que haya hecho sin darle previa noticia para la conservacion de la cosa; con tal que no hayan sido de las ordinarias de conservacion, como la de alimentar un caballo, i con tal que hayan sido necesarias i urjentes, de manera que no se haya podido consultar al comodante i fundadamente se presumia que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.

Asimismo, es obligado a indemnizarle de los perjuicios que le haya ocasionado la mala calidad o condicion del objeto prestado, si esta mala calidad o condicion reúne las circunstancias siguientes: 1.ª que haya sido de tal naturaleza que probablemente hubiese de ocasionar los perjuicios; 2.ª que haya sido conocida i no declarada por el comodante; i 3.ª que el comodatario no haya podido con mediano cuidado conocerla o precaver los perjuicios.

En el caso de ser ajena la cosa i de reclamarla el dueño ántes de terminar el comodato, no tiene el comodatario accion contra el comodante por los perjuicios que de ello se le orijen, salvo que sabiendo éste que la cosa no era suya dejase de advertirlo a aquél, pero entónces no seria permitido al comodatario rehusarla a su dueño, reteniéndola para seguridad de dicha indemnizacion.

La disposicion del art. 2191 es casi lo mismo que se prescribe en el art. 1940 para el arrendatario en el arrendamiento de cosas, que dice que el arrendatario es obligado a las reparaciones locativas, entendiéndose por tales las que segun la costumbre del pais son de cargo de los arrendatarios, i en jeneral, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descabros de paredes o cercas, albañales i acequias, rotura de cristales, etc.

Al usufructuario tambien corresponden todas las espensas ordinarias de conservacion i cultivo i las demas que enumeran los arts. 796, 797, 1727, 1970 i 2203.

El art. 2192, que trata de los perjuicios que debe indemnizar el comodante al comodatario, sigue la misma regla del art. 1933 i 1934 que tratan de las indemnizaciones que el arrendador debe al arrendatario en los dos casos que contemplan estas disposiciones, es decir, si conocia o nó el vicio de la cosa o era tal que lo hubiera podido conocer sin grave negligencia de su parte.

3.ª ¿Qué sucede en caso de muerte de los contratantes de un comodato? Las obligaciones i derechos que nacen de este contrato

pasan, en caso de muerte, a los herederos de ámbos contratantes; pero los del comodatario no pueden continuar en el uso de la cosa prestada, sino cuando lo fué para un servicio que no se puede diferir ni suspender. Si acontece que los herederos del comodatario, ignorando el préstamo, enajenan la cosa, puede el comodante, no queriendo o no pudiendo hacer uso de la acción reivindicatoria o siendo esta ineficaz, exigir de los herederos que le paguen el justo precio de la cosa prestada o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenación les competan, según vean convenirle. Pero si procedieron con conocimiento del préstamo, son obligados a resarcir todo perjuicio; i aun pueden ser perseguidos criminalmente, según las circunstancias del hecho. Por la muerte del comodante, el comodato no se estingue.

La reivindicación o acción para vindicar una cosa de otra persona i se le obligue a entregarla al dueño de ella, lleva en sí el derecho para exigir sus accesiones, frutos i las prestaciones mútuas de que nos habla el párrafo 4.º, del tít. 12, del lib. 2.º de este Código. No se puede reivindicar una cosa universal, salvo el caso de la acción especial para reivindicar la herencia de que nos ha hablado el art. 1264. El objeto de la acción vindicatoria es pedir la posesión, que ántes se denominaba *petitoria*. El fin principal de ella es declarar el dominio de la cosa.

La venta de la cosa dada en comodato por los herederos del comodatario sigue las mismas reglas que establece el art. 2231 que trata del depósito propiamente dicho.

Allí se dice que si los herederos, no teniendo noticias del depósito han vendido la cosa depositada, el depositante (no pudiendo o no queriendo hacer uso de la acción reivindicatoria o siendo ésta ineficaz) podrá exigirles que le restituyan lo que hayan recibido por dicha cosa, o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenación les competan. Como se vé, esta disposición es exactamente igual a la del art. 2187.

4.ª El comodato toma el nombre de *precario* cuando el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo, i se entiende precario, si no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato i por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

En efecto, el art. 725 nos ha dicho ya que el poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo o a cualquiera otro título no traslativo de dominio, como sucede por ejemplo en el arrendamiento. La omisión de actos de mera facultad, dice el art. 2499, i la mera tolerancia de actos de que no resulte

men no confieren posesion ni dan fundadamente derecho a prescripcion alguna.

Del estudio que dejamos hecho de este artículo, nacen diversas cuestiones que pueden ocurrir en la práctica.

¿La promesa de hacer un empréstito de uso, da accion contra el promitente? Es evidente que no.

El comodante capaz ¿puede demandar la nulidad del contrato al comodatario incapaz i viceversa? Es indudable que nó en el primer caso, porque esta es la regla en todo contrato. La nulidad es solo en favor del incapaz i no del que siendo hábil trata con el que no lo es.

¿Será permitido dar en comodato cosas para un uso contrario a las leyes o buenas costumbres o cosas que estén fuera del comercio o nocivas al bien público o con conocimiento de que con ellas se va a cometer un delito? Es indudable que no i que deberá negarse toda accion al prestador, como castigo a la trasgresion de la lei, aparte de la responsabilidad penal que le afecte si se comete el delito; pero esta teoría será beneficiosa al comodatario, siendo que es tan culpable como el otro. Siendo nulo el acto no puede servir de fundamento para una accion en juicio; pero no por la nulidad del préstamo le impide hacer valer los derechos que tuviese contra la cosa independientemente de ese contrato. Anulado el contrato, el prestador, como propietario de la cosa, puede reivindicarla del que la recibió en préstamo, porque nadie puede retenerle una cosa que a él le pertenece.

TÍTULO XXXI

Del mutuo o préstamo de consumo

ART. 2196

El *mutuo* o *préstamo de consumo* es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo jénero i calidad.

ART. 2197

No se perfecciona el contrato de mutuo sino por la tradicion, i la tradicion trasfiere el dominio.

Este contrato se llamó en el Derecho romano de *mutuo* o *préstamo mutuo*.

El Código español lo llama de *simple préstamo*, en lo que se vé que no ha querido conservar su antiguo nombre, como lo hacen los Códigos modernos, llamándole contrato de *mutuo* o *préstamo de consumo*.

El préstamo de cosas fungibles tiene de particular que por él se hace dueño el prestatario de lo que se le entrega, con la obligacion de devolver otro tanto de igual calidad.

Trataron del préstamo las leyes del Digesto, las del Fuero Juzgo i del Real, así como las leyes del tít. 11, de la Part. 5.^a i sobre todo las famosas leyes *sobre tasa de usuras* del tít. 15, lib. 10 de la Nov. Recop. Pero todas ellas han perdido su importancia desde que la opinion se demostró por la ciencia económica que el dinero es una mercancía como otra cualquiera sujeta a las oscilaciones de los mercados. Es libre la contratacion sobre la moneda, como es libre la contratacion sobre toda especie de valores o bienes fungibles.

¿En qué consiste el contrato de *mutuo* o *préstamo de consumo* i cómo se perfecciona? El *mutuo* o *préstamo de consumo* es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo jénero i calidad. El que entrega se llama *mutuante*, i el que recibe la cosa prestada, *mutuario*. Perfecciónase este contrato por la tradicion de la cosa, i la tradicion trasfiere el dominio. Como ya lo sabemos, las cosas muebles se dividen en fungibles i no fungibles, division que es mui útil para poder distinguir las cosas i determinar los contratos.

Son fungibles aquellas de que no puede hacerse el uso conveniente a su naturaleza sin que se destruyan. Las especies monetarias en cuanto perecen para el que las emplea como tales, dice el art. 575, son cosas fungibles.

Nuestro Código al hablar en el art. 764 del derecho de usufructo, dice que es real i que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma i sustancia i de restituirla

su dueño *si la cosa no es fungible*; o con cargo de volver igual cantidad i calidad del mismo jénero o de pagar su valor, *si la cosa es fungible*. La razon es porque destruyéndose esto por el uso, el usufructuario se hace dueño i solo tiene obligacion de devolver lo que aquí se le indica. Claramente espresa esto el art. 789 cuando dice que si el usufructo se constituye sobre cosas fungibles, el usufructuario se hace dueño de ellas i el propietario se hace meramente acreedor a la entrega de otras especies de igual cantidad i calidad, o del valor que éstas tengan al tiempo de terminarse el usufructo. Esta regla no se sigue en la liquidacion de la sociedad conyugal. El valor de las cosas fungibles se paga con relacion a la época del matrimonio i no al de su terminacion, porque se supone que la sociedad conyugal se hace dueño de ellas en aquella época i no a la de la disolucion, segun el núm. 4 del artículo 1725.

El Código español, en su art. 1753, define el simple préstamo diciendo que el que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, i está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie o calidad.

El Código frances, en su art. 1892, dice que el préstamo de consumo es un contrato por el cual una de las partes entrega a otra cierta cantidad de cosas que se consumen por el uso, quedando obligada esta última a devolver otro tanto de la misma especie i calidad.

El art. 2242 del Código arjentino establece que habrá mútuo o empréstito de consumo, cuando una parte entregue a la otra una cantidad de cosas que esta última está autorizada a consumir, devolviéndole en el tiempo convenido, igual cantidad de cosas de la misma especie i calidad.

Se dice *entregue*, por ser un contrato real, *cantidad de cosas*, es decir, cosas que consten de número, peso o medida.

Autorizado a consumir, porque si no tuviera este derecho, habria otra clase de contrato, como ser comodato, locacion o depósito etc. Sin la tradicion de la cosa no se perfecciona este contrato. Esto es de su esencia.

ART. 2198

Si se han prestado cosas fungibles que no sean dinero, se deberá restituir igual cantidad de cosas del mismo jénero i calidad, sea que el precio de ellas haya bajado o subido en el intervalo. I si esto no fuere posible o no lo

exijiere el acreedor, podrá el mutuario pagar lo que valgan en el tiempo i lugar en que ha debido hacerse el pago.

ART. 2199

Si se ha prestado dinero, solo se debe la suma numérica enunciada en el contrato.

Podrá darse una clase de moneda por otra, aun a pesar del mutuante, siempre que las dos sumas se ajusten a la relacion establecida por lei entre las dos clases de moneda; pero el mutuante no será obligado a recibir en plata menuda o cobre, sino hasta el límite que leyes especiales hayan fijado o fijaren.

Lo dicho en este artículo se entiende sin perjuicio de convencion contraria.

Sabemos ya que cosas fungibles son las que no pueden usarse sin destruirse, como los combustibles i por eso al cederse su uso necesariamente se transfiere el dominio sobre ellas. El dinero se enumera entre las cosas fungibles, en cuanto es moneda, para hacer uso de la cual nos es forzoso desposeernos de ella i ceder a otro su dominio; pero en cuanto es un valor, es susceptible de reparacion el uso i el dominio.

Ahora bien ¿qué cosas debe restituir el mutuario? Para resolver esta cuestion debe distinguirse el *mútuo de dinero* del *mútuo de otras cosas*. Cuando estas no son dinero, el mutuario debe restituir igual cantidad del mismo jénero i calidad, sea que el precio haya bajado o subido en el tiempo intermedio: i ya que esto no sea posible o no lo exija el acreedor, cumple el mutuario con pagar lo que valgan dichas cosas en el tiempo i lugar en que ha debido hacerse el pago. Mas, si el *mútuo* fué de dinero, solo debe la suma numérica expresada en el contrato; i así le es permitido devolver en otra clase de moneda que la que a él se le dió, aunque el mutuante se oponga, siempre que las dos sumas se ajusten a relacion establecida por lei entre las dos clases de moneda; "

el mutuante no es obligado a recibir en plata menuda o en cobre sino hasta el límite prefijado por leyes especiales. Lo dicho sobre la institución del mútuo de dinero puede ser modificado por convención de las partes.

No puede verificarse este contrato en especies semovientes, porque entónces sería préstamo de uso: han de ser pues cosas fungibles.

La obligación resultante de un préstamo en dinero no puede ser nunca mayor que la suma numérica expresada en el contrato.

ART. 2200

Si no se hubiere fijado término para el pago, no habrá derecho de exijirlo dentro de los diez días subsiguientes a la entrega.

ART. 2201

Si se hubiere pactado que el mutuario pague cuando le sea posible, podrá el juez, atendidas las circunstancias, fijar un término.

ART. 2202

Si hubiere prestado el que no tenía derecho de enajenar, se podrán reivindicar las especies, mientras conste su identidad.

Desapareciendo la identidad, el que las recibió de mala fe será obligado al pago inmediato con el máximo de los intereses que la lei permite estipular; pero el mutuario de buena fe solo será obligado al pago con los intereses estipulados i despues del término concedido en el contrato.

ART. 2203

El mutuante es responsable de los perjuicios que experimente el mutuario por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada, bajo las condiciones expresadas en el artículo 2192.

Si los vicios ocultos eran tales que conocidos no se hubiera probablemente celebrado el contrato, podrá el mutuario pedir que se rescinda.

ART. 2204

Podrá el mutuario pagar toda la suma prestada, aun antes del término estipulado, salvo que se hayan pactado intereses.

ART. 2205

Se puede estipular intereses en dinero o cosas fungibles

ART. 2206

El interés convencional no tiene mas límites que los que fueren designados por lei especial; salvo que, no limitándolo la lei, exceda en una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convencion, en cuyo caso será reducido por el juez a dicho interés corriente.

ART. 2207

Si se estipulan en jeneral intereses sin determinar la cuota, se entenderán los intereses legales.

El interes legal, miéntras la lei no estableciere otro, es el de seis por ciento.

ART. 2208

Si se han pagado intereses, aunque no estipulados, no podrán repetirse ni imputarse al capital.

ART. 2209

Si se han estipulado intereses i el mutuante ha dado carta de pago por el capital, sin reservar espresamente los intereses, se presumirán pagados.

ART. 2210

Se prohíbe estipular intereses de intereses.

Los arts. 2200, 2201, 2202 i 2204 tratan de cuándo ha de hacerse la restitucion de lo recibido en mútuo o préstamo de consumo.

Los arts. 2203 i 2192, de la accion de perjuicios que se concede al mutuario.

Los arts. 2205 al 2210 están dedicados al mútuo con interes.

..—La restitucion de lo recibido en mútuo debe hacerse en el

tiempo estipulado; pero puede el mutuario anticipar cuanto quiera el pago de toda la suma, a ménos que se hayan pactado intereses.

Si no se ha estipulado plazo, no puede el mutuante exigir la restitucion dentro de los diez dias subsiguientes a la entrega.

Si se ha pactado que el mutuario pague cuando le sea posible, puede el juez, atendida, las circunstancias, fijar un término.

Si el mutuante no tenia derecho a enajenar, se pueden reivindicar las especies, miéntras conste su identidad; mas habiendo éstas ya desaparecido, el que las recibió de mala fé es obligado al pago inmediato con el máximum de los intereses que la lei permite estipular, i el mutuario de buena fé lo es despues de diez dias i con solo los intereses estipulados.

El deudor puede renunciar el plazo, porque la lei supone que es a su favor; pero en el comercio no se puede hacer esta renuncia, porque el plazo se considera a favor del acreedor, por cuanto su dinero gana intereses. Por eso el art. 1497 dice que el deudor puede renunciar el plazo salvo que el testador o las partes hayan estipulado lo contrario, o que la anticipacion del pago acarree al acreedor un perjuicio que por medio del plazo se propuso manifiestamente evitar.

El plazo, dice el art. 1494, es la época que se fija para el cumplimiento de la obligacion. No podrá el juez sino en los casos especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligacion. En el art. 2201 puede el juez ejercer esta facultad; pero habiendo plazo estipulado, no puede conceder moratorias, es decir, plazos para el pago, como tenia facultad para hacerlo por la lejislacion española.

Plazo no es lo mismo que *términos*, en el lenguaje forense. Por término se entiende el espacio de tiempo que se concede para evacuar algun acto o diligencia judicial, segun lo dice la lei 1.^a, tit. 15 de la Part. 3.^a

Segun las leyes 2.^a i 8.^a, tit. 1.^o de la Part. 5.^a, no haciéndose expresion en el contrato del sitio ni de la época en que la restitucion debia realizarse, ésta tendrá que efectuarse en el lugar i fecha en que se pida, siempre que hayan trascurrido diez dias despues de haberse hecho el préstamo, i de aquí se tomó la base de nuestro art. 2200.

II.—El mutuante es responsable de los perjuicios que al mutuario se sigan de la mala calidad o de los vicios ocultos de la cosa prestada, con estas condiciones:

1.^a Que hayan sido de mala calidad o vicios de tal naturaleza que probablemente habian de ocasionar los perjuicios;

2.^a Que hayan sido conocidos i no declarados por el mutuante; i

3.^a Que no haya podido el mutuario con mediano cuidado conocerlos o precaver los perjuicios.

Aun puede el mutuario pedir la resolucion del contrato

vicios ocultos eran tales que conocidos no se hubiera probablemente celebrado el contrato.

Como contrato bilateral procede la acción resolutoria, conforme al art. 1489 que tantas veces hemos citado.

El Código francés, en su art. 1898, dice que el prestamista queda obligado a la responsabilidad que se establece para el préstamo de uso en el art. 1891, el que dispone que cuando la cosa prestada tiene tales defectos que puedan estos causar perjuicio al que se sirve de ella, es responsable el prestamista si los conocía i no se los advirtió al que la tomó prestada. Es la misma doctrina que ha seguido nuestro Código en esta materia, que viene del Derecho romano i del español, como se ve en la lei 6.^a, tít. 2.^o de la Partida 5.^a

III.—Trataremos ahora del mútuo con interes, en el cual la lei permite estipular intereses, pagaderos en dinero o en cosas fungibles, segun se convenga; pero con tal que no excedan del límite designado por lei especial. Si no existe lei que limite el interes, como de hecho sucede, por no haberse dictado ninguna a este respecto i el que se pacta excede en mas de la mitad al que es corriente al tiempo de la convencion, debe ser reducido por el juez a dicho interes corriente.

Si estipulándose intereses no se estipula la cuota, se entiende el interes legal, el cual, por ahora i mientras la lei no fije otro, es el seis por ciento al año.

Cuando se pagan intereses a pesar de no haberse pactado, no se puede repetir ni imputar al capital, i cuando habiéndose pactado, el mutuante da carta de pago por el capital, sin reservarse expresamente los intereses, se presumen pagados.

No es permitido estipular intereses de intereses.

La tasa o limitacion de intereses va dejando de ser ya materia de lei. Los principios económicos se sobreponen a toda reglamentacion, puesto que nada es mas justo que pagar el servicio del que presta su dinero. Así se facilitan las transacciones comerciales i se impulsan las industrias i el trabajo. La tasa del interes se encuentra solo en las condiciones del mercado i en las leyes económicas de la oferta i de la demanda. Debe haber absoluta libertad para prestar i para pactar intereses. El Código de Portugal i el de Italia han abolido la limitacion del interes en el préstamo de dinero.

Igual regla han seguido varios condados de Estados Unidos. En la práctica se ha visto tambien que es fácil burlar las prescripciones legales cuando el prestamista no quiere aparecer estralimitándolas i en tal caso vale mas dejar amplia libertad de contratacion a los que son hábiles para ello.

Desde que la usura, es decir, el hecho de exigir interes por el al era un delito en la antigüedad, los Códigos modernos acep-

tando que el capitalista podía exigir precio por el capital que prestaba, tuvieron que limitar el interes, como medio de hacer lícito lo que ántes se condenaba por las leyes civiles i canónicas; pero hoy día que ya todo eso ha desaparecido, se impone la libertad absoluta a este respecto. En Chile se dictó el 14 de Setiembre de 1832 una lei para autorizar cumplideras las estipulaciones de intereses en los capitales que se prestaban.

Por eso nuestro Código dijo, en su art. 2199, que si se habia prestado dinero solo se debia la suma númeroica que indica el contrato, a ménos de estipularse otra cosa; previniéndose por el artículo 2219 que en el contrato de depósito jamas se puede gravar al depositario con el abono de intereses.

Segun nuestro Código, el deudor solo debe intereses cuando los ha estipulado i cuando se constituye en mora; pero la lei fija un límite para su contratacion i que si se excede, el juez debe rebajarlo al que ella determina en estos casos. Esta intrusion de la lei en los contratos no la aceptamos, porque es una tutela a los actos de los mayores de edad i hábiles para saber lo que les conviene o nó hacer. Debe esto ser reformado como lo ha sido en Francia por la lei de 14 de Marzo de 1856, que apreciando en su verdadero valor la mision del capital i de la renta, vió en ésta un pago justo a los servicios prestados por aquél i respetó la libre voluntad de los contratantes, haciendo desaparecer las trabas que hacian difíciles muchas transacciones mercantiles, restableciendo así el crédito en sus verdaderas bases en bien de la agricultura i de las industrias. Chile debe hacer igual cosa.

La lei ordena a los guardadores de menores colocar el dinero ocioso del pupilo al interes corriente de plaza a la época del préstamo.

Igualmente, el tutor o curador debe abonar al menor los intereses corrientes que resulten en su contra, desde que quede cerrada su cuenta, segun los arts. 406 i 424 de este Código.

Entónces ¿cuál es el interes que se puede estipular i qué regla se observa para rebajarlo? Se puede estipular el interes corriente mas la mitad del mismo; i si excede de esto, se rebaja al corriente.

Si el interes corriente es el diez, se puede, sin faltar a esta regla, estipular hasta el 15%.

Si se estipula 16, 17 o 18 por ciento al año, habrá lugar a la rebaja. Para esto se admite prueba i es conveniente inquirirlo de los corredores de comercio, de los bancos o de copias de escrituras en que se vea cuál era el interes que en tal época se pactaba entre los prestamistas de la plaza en que se ventila la cuestion. Al que demanda o pide la rebaja de intereses le corresponde probar cuál es el interes corriente a la época del contrato.

Antes de la promulgacion de nuestro Código existia la lei

14 de Setiembre de 1832, que declaraba lícita toda estipulación de intereses.

Cuando se pacta un interes en el mútuo i se estipula uno mayor por vía de pena, i dado caso que ésta exceda en la mitad del interes corriente, hai tambien derecho a pedir la rebaja de este interes, conforme al inc. 3.º del art. 1544, que dice así: se podrá rebajar la pena en lo que exceda al máximum del interes que es permitido estipular. Luego, pues, se puede rebajar el interes pactado i el penal.

Supóngase que Pedro se constituye deudor de Juan por mil pesos i pacta el interes de 2 % mensual i por vía de pena se estipula el 2½ mensual. El interes corriente es el 9. Probado esto, el juez mandará rebajar el primer interes al 9 i el de la pena al 4½. Entónces solo pagaria de intereses, por todo, el 13½ % al año.

Es ilegal la cláusula en que el deudor diga que renuncia a pedir rebaja de intereses en un contrato de mútuo, porque lo que prohíbe la lei es nulo absolutamente.

No es permitido cobrar interes a los intereses que se deban.

Igualmente, no se da derecho al cobro de intereses en los cánones de arriendo. Se estiman frutos i estos frutos son el interes del capital o del cánon que se estipula, porque si se aceptase este cobro seria lo mismo que cobrar intereses de interes. A pesar de todo esto, el Fisco cobra a sus deudores morosos hasta el 2 % mensual i para esta usura no hai recurso alguno, porque leyes posteriores establecen este interes cuando hai atrasos en sus contribuciones o deudas.

Algunos establecimientos bancarios, como la Caja Hipotecaria, por ejemplo, que hace préstamos en bonos, los cuales sufren una pérdida considerable en la plaza al reducirlos a dinero, cobra tambien crecidos intereses penales cuando el deudor se atrasa en sus dividendos. La lei de creacion de esos establecimientos les ha dado estas autorizaciones i se estiman frutos. Solo para el particular que presta su dinero, está bajo el peso de la no libre contratacion i sujeto a las leyes del Código. Esta desigualdad es irritante i no estará lejano el dia en que desaparezca por completo i quede todo nivelado, bajo un sistema liberal que no haga diferencias tan marcadas como las que existen hoi dia.

TÍTULO XXXII

Del depósito i del secuestro

ART. 2211

Llámase en jeneral *depósito* el contrato en que se confia una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla i de restituirla en especie.

La cosa depositada se llama tambien *depósito*.

ART. 2212

El contrato se perfecciona por la entrega que el depositante hace de la cosa al depositario.

ART. 2213

Se podrá hacer la entrega de cualquier modo que transfiera la tenencia de lo que se deposite.

Podrán tambien convenir las partes en que una de ellas retenga como depósito lo que estaba en su poder por otra causa.

ART. 2214

El depósito es de dos maneras; depósito propiamente dicho, i secuestro.

La lei 1.^a, tít. 3.^o de la Part. 5.^a llamó *Condesijo* al depósito, de la palabra romanceada *condesar*, que significa dar en guarda o custodiar. En el idioma castellano se ha perdido la palabra *condesijo* i en su lugar se ha subrogado la palabra *depósito*, que es oriunda del latin i que proviene de la palabra *depositum*.

Se dividia el depósito, segun esta leislacion, en *simple*, *miserable* i *judicial*.

En la leislacion romana se le llamaba el depósito que nosotros conocemos *sacer contractus* i tenian una alta idea de él, porque mas que ninguno otro estaba fiado a la honradez i providad de las personas.

Segun nuestro Código, el depósito es un contrato en que se fia una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla i restituirla en especie. La cosa misma depositada recibe tambien el nombre de *depósito*.

Se perfecciona por la entrega que hace de la cosa el depositante al depositario; entrega que puede hacerse de cualquier modo que transfiera la tenencia i aun sin entrega, conviniéndose las partes en que una de ellas retenga como depósito lo que tenia en su poder por otra causa.

El depósito puede ser de dos maneras: *depósito propiamente dicho* i *secuestro*.

Es, pues, de la esencia de este contrato que las cosas han de ser muebles, que el servicio es gratuito i el depositario ha de devolver las cosas cuando se las reclame el dueño, sin que el depositario pueda usar para sí la cosa depositada, porque sin esto, seria un contrato de arrendamiento o de comodato i se estableceria entónces una lamentable confusion en estos tres contratos, ya que en estos dos últimos se reciben cosas ajenas con el derecho de usarlas por cierto tiempo i con obligacion de conservarlas i de restituirlas i de pagar un precio por el servicio.

El Código de Guatemala dice que el depósito es un contrato real, por el que una persona recibe de otra alguna cosa para custodiarla, obligándose a devolverla cuando la pida el depositante, cual es mui exacto i bien definido. El Código portugues lo de-

fine espresando que se llama contrato de depósito aquel por el que uno se obliga a guardar i restituir, cuando le sea exijido, cualquier objeto mueble que de otro reciba.

El Código frances, en su art. 1915, dice que jeneralmente el depósito es un acto por el cual se recibe un objeto de otro, con obligacion de guardarle i devolverle en especie.

El contrato de depósito se verifica, dice el art. 2184 del Código arjentino, cuando una de las partes se obliga a guardar gratuitamente una cosa mueble o inmueble que la otra le confia i a restituir la misma e idéntica cosa.

El depósito, bien considerado, es solo una variedad del mandato, un mandato para custodiar la cosa i por eso tiene con él una gran semejanza, si bien difieren en que uno es consensual i el otro real.

No siempre que se guarda una cosa gratuitamente, hai depósito. Para que exista es preciso que la entrega que se hace de una cosa tenga por fin principal su guarda, porque si esto es solo secundario o la consecuencia de un contrato ya perfecto, no es depósito. Si yo compro una cosa i le encargo a Juan que la reciba i me la guarde hasta que se la pida, esto será un mandato i no un depósito. Si por un encargo de dinero en poder de una persona i le ordeno que me lo guarde, no es pues depósito, sino el resultado de un mandato.

§ 1

Del depósito propiamente dicho

ART. 2215

El *depósito propiamente dicho* es un contrato en que una de las partes entrega a la otra una cosa corporal i mueble para que la guarde i la restituya en especie a voluntad del depositante.

Hemos dicho que el depósito puede ser de dos maneras: depósito propiamente dicho, i secuestro. Ahora, pues, vamos a tratar primero o sea del depósito propiamente dicho. ¿En qué consist

En el depósito que nos ocupa, la cosa corporal que se entrega ha de ser mueble, i el depositario debe restituirla a voluntad del depositante, siendo estas dos circunstancias las que determinan la especie de depósito de que ahora hablamos; el cual puede ser *voluntario o necesario*.

El depósito propiamente dicho es gratuito, porque si se estipula remuneracion pasa a ser un arrendamiento de servicios i ya no le son aplicables las reglas del depósito.

La teoría de la gratuidad la tomó nuestro Código del art. 1917 del frances, que dice que el depósito propiamente dicho es un contrato esencialmente gratuito; pero una moderada remuneracion al depositario, tal como lo establecen algunas leyes, la de aranceles judiciales por ejemplo, en recompensa de las molestias i responsabilidades que lleva consigo el depósito, no desnaturaliza este contrato. Las leyes 2.^a i 3.^a, tít. 3.^o, Part. 5.^a i los títulos 5.^o, lib. 5.^o del Fuero Juzgo i 15, lib. 3.^o del Fuero Real, permitian estipular precio en los depósitos; pero en este caso respondia el depositario hasta de los casos fortuitos. Por eso el Código frances despues de establecer la gratuidad en el art. 1917, admitió en el 1928 aceptar la estipulacion de un salario por la guarda del depósito. Nuestro Código en el núm. 2.^o del art. 2222, al espresar que se puede estipular que el depositario responda de toda especie de culpa, dice que lo es de la leve cuando se le concede remuneracion.

Luego, pues, no por esto dejenera el contrato ni creemos que exista contradiccion en sus teorías como no la hai en el frances. El Código bávaro declara en su art. 7.^o, cap. 2.^o, lib. 4.^o, que la promesa o la aceptacion de honorarios médicos no cambia la naturaleza del depósito, con lo que huye de toda contradiccion i zanja toda duda al respecto.

En rigor de derecho no se puede decir que el contrato de depósito sea necesariamente un contrato gratuito, sino que solo lo es cuando no hai pacto en contrario, es decir, se presume gratuito. Pero remunerado que fuera espresamente por la lei ¿por qué podria dejenerar este contrato en arrendamiento? Para ello le faltan dos condiciones mui esenciales i son que no tiene derecho a usar las cosas i que el dueño puede reclamarlas cuando quiera i no en tiempo fijo como lo es en el arriendo. La renta o cánon es cosa mui distinta del honorario que se paga al depositario i que regula el juez en caso de desacuerdo entre las partes. Ademas esto lo paga el dueño de la cosa i en el arriendo lo es el arrendatario.

¿Sólo las cosas muebles son objeto de depósito? Tambien lo son las raíces. Los jurisconsultos romanos decian que por no ser los bienes raíces objeto de tradicion, no podian ser materia de este contrato; pero eso era entre ellos, que en todo eran esclavos de sus formas i ritualidades. Sin embargo, el Código frances, el nuestro, el añol i muchos otros, establecen que los bienes inmuebles no se

depositan i la práctica nos dice otra cosa, porque no hai nada que se oponga a que se coloquen bajo la guarda de otro. Donat i Voet así lo dicen i nada hai que quite a una persona su derecho para poner sus bienes raíces en guarda, como podría hacerlo con sus muebles.

ART. 2216

El error acerca de la identidad personal del uno o del otro contratante, o acerca de la sustancia, calidad o cantidad de la cosa depositada, no invalida el contrato.

El depositario, sin embargo, habiendo padecido error acerca de la persona del depositante, o descubriendo que la guarda de la cosa depositada le acarrea peligro, podrá restituir inmediatamente el depósito.

ART. 2217

Cuando según las reglas jenerales deba otorgarse este contrato por escrito, i se hubiere omitido esta formalidad, será creído el depositario sobre su palabra, sea en orden al hecho mismo del depósito, sea en cuanto a la cosa depositada, o al hecho de la restitucion.

ART. 2218

Este contrato no puede tener pleno efecto sino entre personas capaces de contratar.

Si no lo fuere el depositante, el depositario contraerá, sin embargo, todas las obligaciones de tal.

I si no lo fuere el depositario, el depositante

solo accion para reclamar la cosa depositada miéntras esté en poder del depositario, i a falta de esta circunstancia, tendrá solo accion personal contra el depositario hasta concurrencia de aquello en que por el depósito se hubiere hecho mas rico; quedándole a salvo el derecho que tuviere contra terceros poseedores; i sin perjuicio de la pena que las leyes impongan al depositario en caso de dolo.

El depósito propiamente dicho, por su naturaleza misma, sufre anomalías que lo sacan en parte de las reglas jenerales a que obedecen todos los contratos. Tales son:

1.^a Que el error acerca de la sustancia, calidad o cantidad de la cosa depositada, o acerca de la identidad personal de uno u otro contratante, jamas lo invalida. Con todo, si el depositario padece error en cuanto a la persona del depositante, o descubre que le acarrea peligro la guarda de la cosa, puede restituirla inmediatamente;

2.^a Que cuando segun las reglas jenerales, debia otorgarse el contrato por escrito, i no se ha hecho, se cree al depositario bajo su tanto en lo relativo al hecho del depósito, como en lo relativo a la palabra, cosa depositada, o al hecho de la restitution;

3.^a Que si bien el depósito no surte pleno efecto sino entre personas que son capaces de contratar, sin embargo, ya que no lo sea el depositante, el depositario contrae todas las obligaciones de tal. No siéndolo el depositario, el depositante no puede reclamar la cosa sino miéntras está en poder de la otra parte; i si ésta ha perdido su tenencia, solo se le concede accion personal contra ella hasta concurrencia de aquello en que por el depósito se haya hecho mas rica; quedándole a salvo el derecho que pueda corresponderle contra terceros poseedores, i sin perjuicio de la pena impuesta por las leyes al depositario en caso de dolo.

Segun el art. 2216, lo que forma el objeto del contrato, no es lo que el uno o el otro ha entendido dar o recibir, sino lo que efectivamente ha dado o recibido.

Es peculiaridad de este contrato el no ser invalidado por el error de la identidad de la persona de los contratantes o acerca de la sustancia, calidad o cantidad de la cosa depositada. Pero si el error es del depositante respecto de la persona del depositario, le será usar de la facultad de retirar el depósito.

clamos que la nulidad del contrato es cosa aquí peculiar,

puesto que es regla de derecho que el error esencial anula el acto jurídico en que incide.

El error sobre la causa principal del acto o sobre la cualidad de la cosa que se ha tenido en mira, vicia la voluntad i deja sin efecto lo que se hubiera dispuesto. Anula tambien el acto el error respecto al objeto sobre que versare, habiéndose contratado una cosa individualmente diversa de aquella sobre la cual se queria contratar, o sobre una cosa de diversa especie o sobre una diversa cantidad, estension o suma o sobre un diverso hecho.

En el Código hai solo dos casos en que la lei difiere al juramento. Uno es el que nos ofrece el art. 423, cuando el tutor o curador no dé verdadera cuenta de su administracion, en cuyo caso hai derecho por parte del pupilo de apreciar i jurar la cuantía del perjuicio recibido, pudiendo el juez moderar el monto que indique el pupilo, i el del art. 2217 en que el depositario es creído sobre su palabra en orden al hecho mismo del depósito, sea en cuanto a la cosa depositada, o al hecho de la restitucion, cuando el contrato deba otorgarse por escrito segun las reglas jenerales i se hubiere omitido esta formalidad.

Ademas de la accion civil para exigir la entrega de la cosa depositada, existe la criminal si el depositario no la devuelve, si se alza con ella o la ha enajenado. Por eso el art. 470 del Código Penal, dice que las penas del art. 467 se aplicarán a los que en perjuicio de otro se apropiaren o distrajeren dinero, efectos o cualquiera otra cosa mueble que hubieren recibido en depósito, comision o administracion, o por otro título que produzca obligacion de entregarla o devolverla.

En cuanto a la prueba del depósito, en el caso a que se refiere el art. 2217 del Código Civil, se observará lo que en dicho artículo se dispone. El art. 1698 de este Código, establece que incumbe probar las obligaciones o su estincion al que alega aquellas o ésta.

El contrato de depósito no puede tener efecto sino entre personas capaces de contratar. Segun el art. 137 de este Código, la mujer no puede sin autorizacion del marido celebrar contrato alguno ni desistir de un contrato anterior. La autorizacion judicial, empero, representa la del marido segun el art. 146.

Toda persona es legalmente capaz, escepto aquellas que la lei declara incapaces. El art. 1447, dice que son absolutamente incapaces, es decir, lo que se llama incapacidad absoluta en el Código, los dementes, los impúberes i los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito. Sus actos no producen ni aun obligaciones naturales.

Sufren incapacidad relativa, o son tambien incapaces, los menores adultos que no han obtenido habilitacion de edad, los disipadores que se hallan bajo interdiccion de administrar lo suyo, las muje casadas, los relijiosos i las personas jurídicas.

Cesando la incapacidad del depositante, es claro que puede él mismo perseguir el depósito que hizo.

En caso de tenerla, su guardador entablará las gestiones correspondientes al objeto.

De lo espuesto anteriormente pueden resultar tres situaciones distintas, a saber:

1.^a Si una persona capaz de contratar acepta el depósito de un incapaz;

2.^a Si el depósito ha sido hecho por una persona capaz en otra que no lo era;

3.^a Si el incapaz acepta un depósito de otro capaz o incapaz.

En el primer caso queda el que recibe el depósito sujeto a todas las obligaciones del verdadero depositario. En el segundo, el depositante tiene derecho para reivindicar la cosa depositada mientras exista en poder del depositario i el derecho de cobrar al incapaz todo aquello con que se hubiere enriquecido por el depósito. En el tercer caso puede repeler el incapaz la demanda por la nulidad del contrato; pero no puede invocar su incapacidad para sustraerse a la acción civil de restitución de la cosa depositada. Si se sustrae a la acción del contrato, sin embargo, queda sometido a la acción de los gestores de negocios o sea de agente oficioso para lo que le favorezca o perjudique.

ART. 2219

El depósito propiamente dicho es gratuito.

Si se estipula remuneración por la simple custodia de una cosa, el depósito dejenere en arrendamiento de servicio, i el que presta el servicio es responsable hasta de la culpa leve; pero bajo todo otro respecto está sujeto a las obligaciones del depositario i goza de los derechos de tal.

ART. 2220

Por el mero depósito no se confiere al depositario la facultad de usar la cosa depositada sin el permiso del depositante.

Este permiso podrá a veces presumirse, i queda al arbitrio del juez calificar las circunstancias que justifiquen la presuncion, como las relaciones de amistad i confianza entre las partes.

Se presume mas fácilmente este permiso en las cosas que no se deterioran sensiblemente por el uso.

ART. 2221

En el depósito de dinero, si no es en arca cerrada cuya llave tiene el depositante, o con otras precauciones que hagan imposible tomarlo sin fractura, se presumirá que se permite emplearlo, i el depositario será obligado a restituir otro tanto en la misma moneda.

¿Admite remuneracion el depósito, i cuándo el depositario puede usar de la cosa depositada? El depósito propiamente dicho por su naturaleza es gratuito; i si se estipula remuneracion por la simple custodia de la cosa, dejenera en arriendo de servicios; pero sin dejar por eso, el que lo presta, de estar sujeto a todas las obligaciones i de gozar de todos los derechos del depositario.

Ya sobre esto hemos hablado lo bastante poco há i emitido opinion sobre el particular, i por eso no tenemos para qué repetir lo dicho.

Asimismo, este contrato no confiere por su naturaleza al depositario, la facultad de usar la cosa depositada; pero puede usarla si en ello consiente el depositante. Aun puede presumir su permiso, principalmente si la cosa no es de las que se deterioran de un modo sensible por el uso; i queda al arbitrio del juez calificar las circunstancias que justifiquen dicha presuncion, como serian las relaciones de amistad i confianza entre las partes.

En el depósito de dinero se presume el permiso de servirse de él, con la obligacion de restituir otro tanto en la misma moneda, siempre que no se contenga en arca cerrada cuya llave guarde el depositante, o no haya éste empleado otra precaucion que haga imposible tomarlo sin fractura.

Para que exista depósito es necesario que provenga de un

trato, de la lei o de un decreto judicial que lo autorice. El que se abroga la detencion de una cosa ajena, no puede ser considerado como depositario de ella i será en este caso un poseedor de mala fé.

El depósito puede constituirse ademas por disposicion de última voluntad. El depósito judicial puede nacer de un embargo, de un secuestro o por prenda.

El depósito que resulta de un concurso civil se rige por la lei de 8 de Febrero de 1837; i si es de concurso comercial, por las reglas del Código de Comercio.

La lei establece que si no se otorga permiso al depositario para usar las cosas que recibe en depósito, carece de esta facultad. Por vía de escepcion, lo supone en los casos a que se refiere el inc. 2.º del art. 2220 i en el 2221, cuando se presume esa autorizacion, lo que quiere decir que admite prueba en contra la presuncion de la lei i niega el derecho en el depósito hecho en dinero si se entrega en arca cerrada i se reserva la llave el depositante o toma otras precauciones que manifiestan que es imposible sacarlo sin fractura.

ART. 2222

Las partes podrán estipular que el depositario responda de toda especie de culpa.

A falta de estipulacion responderá solamente de la culpa grave.

Pero será responsable de la leve en los casos siguientes:

1.º Si se ha ofrecido espontáneamente o ha pretendido se le prefiera a otra persona para depositario;

2.º Si tiene algun interes personal en el depósito, sea porque se le permita usar de él en ciertos casos, sea porque se le conceda remuneracion.

ART. 2223

La obligacion de guardar la cosa comprende la de respetar los sellos i cerraduras del bulto que la contiene.

ART. 2224

Si se han roto los sellos o forzado las cerraduras por culpa del depositario, se estará a la declaracion del depositante en cuanto al número i calidad de las especies depositadas; pero no habiendo culpa del depositario, será necesaria en caso de desacuerdo la prueba.

Se presume culpa del depositario en todo caso de fractura o forzamiento.

ART. 2225

El depositario no debe violar el secreto de un depósito de confianza, ni podrá ser obligado a revelarlo.

ART. 2226

La restitucion es a voluntad del depositante.

Si se fija tiempo para la restitucion, esta cláusula será solo obligatoria para el depositario, que en virtud de ella no podrá devolver el depósito antes del tiempo estipulado; salvo en los casos determinados que las leyes espre

ART. 2227

La obligacion de guardar la cosa dura hasta que el depositante la pida; pero el depositario podrá exigir que el depositante disponga de ella, cuando se cumpla el término estipulado para la duracion del depósito, o cuando, aun sin cumplirse el término, peligre el depósito en su poder o le cause perjuicio.

I si el depositante no dispone de ella, podrá consignarse a sus espensas con las formalidades legales.

ART. 2228

El depositario es obligado a la restitucion de la misma cosa o cosas individuales que se le han confiado en depósito, aunque consista en dinero o cosas fungibles; salvo el caso del artículo 2221.

ART. 2229

La cosa depositada debe restituirse con todas sus acciones i frutos.

ART. 2230

El depositario que no se ha constituido en mora de restituir, no responde naturalmente de fuerza mayor o

caso fortuito; pero si a consecuencia del accidente recibe el precio de la cosa depositada, u otra en lugar de ella, es obligado a restituir al depositante lo que se le haya dado.

ART. 2231

Si los herederos, no teniendo noticia del depósito, han vendido la cosa depositada, el depositante, (no pudiendo o no queriendo hacer uso de la accion reivindicatoria o siendo ésta ineficaz), podrá exigirles que le restituyan lo que hayan recibido por dicha cosa, o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenacion les competan.

ART. 2232

Los costos del transporte que sean necesarios para la restitucion del depósito serán de cargo del depositante.

ART. 2233

Las reglas de los artículos 2181 hasta 2185, se aplican al depósito.

ART. 2234

El depositario no podrá sin el consentimiento del depositante retener la cosa depositada, a título de com

sacion, o en seguridad de lo que el depositante le deba; sino solo en razon de las espensas i perjuicios de que habla el siguiente artículo.

ART. 2235

El depositante debe indemnizar al depositario de las espensas que haya hecho para la conservacion de la cosa, i que probablemente hubiera hecho él mismo, teniéndola en su poder; como tambien de los perjuicios que sin culpa suya le haya ocasionado el depósito.

En estos catorce artículos, trata el Código de las obligaciones del depositario i de las acciones que tiene, contra el depositante i agrega ademas las reglas de los arts. 2181 hasta el 2185, que ha dado para el comodato o préstamo de uso, las que se deben considerar como parte integrante de esta materia.

En consecuencia, las obligaciones del depositario son las siguientes:

1.ª Es responsable de la culpa que se haya estipulado. En defecto de estipulacion, solo responde de la culpa lata; escepto si se ha ofrecido espontáneamente, o ha pretendido ser preferido a otro para el depósito; o si tiene en él algun interes personal, ya porque se le permite usar de la cosa depositada, aunque sea solo en ciertos casos, o ya porque se le concede remuneracion i en tales supuestos su responsabilidad se estiende a la culpa leve. De la fuerza mayor o caso fortuito, si nada se ha pactado, no responde sino en el caso de constituirse en mora de restituir; pero si a consecuencia del accidente recibe el precio del depósito, u otra cosa en su lugar, debe restituir al depositante lo que se le haya dado.

El Código emplea la palabra culpa *grave*, que aquí vale a *lata*. En el Derecho romano respondia de la leve. La misma culpa lata se establece en el art. 1547 con respecto al deudor en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor i de la leve en los que se hacen para beneficio reciproco de las partes, i de la levisima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio. Tampoco el deudor es responsable del caso fortuito, a nos que se haya constituido en mora, siendo el caso fortuito de

aquellos que no hubieran dañado la cosa debida si hubiese sido entregada al acreedor, o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa, tocándole la prueba de la diligencia o cuidado al que ha debido emplearlo, i la del caso fortuito al que lo alega.

2.^a La obligacion de guardar la cosa comprende la de respetar los sellos i cerraduras del bulto que la contiene. Si por su culpa se han roto los sellos o forzado las cerraduras, se está a la declaracion del depositante en cuanto al número i calidad de las especies depositadas; i se presume que fué por culpa suya todo caso de fractura o forzamiento. No siendo culpable, es menester que el depositante, pruebe su aserto.

Esto tiene mucho de parecido a lo que se dispone en el art. 2217, es decir, que cuando el depósito deba constituirse por escrito i se omite esta formalidad, el depositario será creído bajo su palabra, sea en orden al hecho mismo del depósito, sea en cuanto a la cosa depositada o al hecho de la restitucion. Se está, pues, al juramento deferido. Mas en el caso de que nos ocupamos, es el depositante el creído bajo juramento. El art. 2217 favorece al depositario i el 2224 al depositante. Las presunciones de este artículo admiten prueba en contra i el art. 1698 establece a quien corresponde la prueba de este caso.

3.^a No debe el depositario violar un secreto de confianza ni puede ser obligado a revelarlo. Esto tiene su límite, puesto que no llega hasta el extremo de sufrir perjuicio en sus bienes o persona, o penas o multas por guardar el secreto, sobre todo si se trata de cosas mal habidas que persigue la autoridad. En tal caso se haria encubridor del delito i seria castigado conforme a la lei penal.

4.^a La obligacion del depositario de guardar la cosa dura hasta que el depositante la pida; i si se ha fijado tiempo para la restitucion, solo obliga al depositario, el cual no puede devolver el depósito sino despues de trascurrido aquel tiempo. Con todo, le es permitido exigir la cesacion del depósito, cuando peligre en su poder, cuando le cause perjuicio i cuando se ha vencido ya el plazo; i si el depositante no dispone de la cosa, puede consignarse a sus expensas con las formalidades legales.

5.^a Es obligado el depositario a la restitucion de la misma cosa o cosas individuales que se le han confiado, aunque consistan en dinero o sean fungibles, salvo en los casos determinados que las leyes espresan; i la restitucion comprende todas las acciones i frutos.

Si el depositario muere, i sus herederos, ignorando el depósito, venden la cosa depositada, el depositante que no quiere o no puede hacer uso contra terceros de la accion de dominio, o en caso de ser ésta ineficaz, tiene derecho de exigirles que le restituyan lo que hayan recibido por dicha cosa, o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenacion les competan. La restitucion se ha de hacer al depositante, o a quien compete recibirla a su nombre.

segun las reglas jenerales; i a un siendo dicho depositante incapaz, es válida la restitution hecha a él, si usaba de la cosa con permiso de su representante legal. El depositario debe suspender la restitution, si por decreto del juez se le ha mandado embargar la cosa en sus manos. Debe asimismo suspenderla, cuando el depósito es de cualquiera especie de armas ofensivas o de otra cosa de que sepa se trata de hacer un uso criminal, i cuando el depositante ha perdido el juicio; pero es obligado a poner a disposicion del juez la cosa depositada, aun en el último caso si el depositante carece de curador. Si la cosa depositada es ajena, i sabe el depositario que ha sido hurtada o robada a su dueño, o que la habia perdido, debe dar aviso i un plazo razonable a éste; so pena de hacerse responsable de los perjuicios que se le sigan de la restitution al depositante, salvo que deje pasar el plazo sin reclamarla. Si la reclama, debe mediar el consentimiento de dicho depositante o decreto judicial para que pueda entregársela.

Igual cosa disponian las leyes del tit. 3.º, de la Part. 5.ª, i si tiene el depositario obligacion de conservar el depósito con la misma diligencia que emplea en sus cosas, nace de esto mismo la obligacion de restituir en el momento que le reclamen, salvo el caso fortuito o percimiento de la cosa, pero a condicion de probar estos accidentes i siendo que no se haya hecho responsable de estas emergencias, ni se hubiere constituido en mora i sin ella la cosa no hubiere perecido en su poder.

La restitution tiene que hacerla el depositario a quien le entregó las cosas, porque con él i no otra persona alguna contrató, salvo en los casos que ántes hemos indicado, de ser ajena la especie, hurtada, robada o perdida o de incapacitarse el depositante. Las cosas se devuelven en el lugar donde se encuentran, salvo pacto en contrario, siendo en este caso de cuenta del depositante los gastos de trasporte. El art. 1571 dice que los gastos que ocasiona el pago serán de cuenta del deudor, sin perjuicio de lo estipulado, cosa evidente i casi inútil repetirla. Las espensas de toda oferta, agrega el art. 1604, i consignacion válidas son de cargo al acreedor, cosa tambien muy justa, porque la obligacion es de entregar la cosa i si por culpa del acreedor se hacen gastos con este objeto, debe indudablemente sufrirlos.

Los arts. 2234 i 2235 están por fin dedicados a indicar las acciones que se le conceden al depositario, completándose esta materia con lo dicho ántes en el art. 2185. El depositante es obligado a indemnizar al depositario de las espensas que haya hecho para la conservacion de la cosa, i que probablemente hubiera hecho él mismo teniéndola en su poder. Asimismo le debe indemnizar por los perjuicios que sin culpa suya le haya ocasionado el depósito.

El depositario puede retener los objetos depositados para seguridad de dichas indemnizaciones; pero no a título de compensacion o

para seguridad de otras deudas. También puede retener los objetos depositados en caso de descubrir que él es su verdadero dueño; mas si el depositante le disputa el dominio, debe restituir, toda vez que no se halle en estado de probarlo breve i sumariamente.

La base del art. 2234 la encontramos en el art. 1662, que establece que no puede oponerse compensacion a la demanda de restitucion de una cosa de que su dueño ha sido injustamente despojado, *ni a la demanda de restitucion de un depósito* o de un comodato, aun cuando perdida la cosa, solo subsista la obligacion de pagarla en dinero. El depósito i el comodato suponen confianza i tratar de compensar seria abusar de ella. Por eso el art. 2182 ha dicho que el comodatario no podrá excusarse de restituir la cosa, reteniéndola para seguridad de lo que le deba el comodante, exceptuando el caso del art. 2193, es decir, mientras se efectúa la indemnizacion de que tratan los arts. 2191 i 2192, salvo que el comodante caucione el pago de la cantidad en que se le condenase.

Todos los Códigos están acordes en establecer que quien da a guardar sus cosas a otra persona, aunque nada espresamente haya estipulado con ella, queda obligada a costear de su cuenta todos los gastos que el depósito ocasione, porque el depósito es de tal naturaleza, que se constituye solo en obsequio del depositante. Es justo entónces que si falta a tan sagrada obligacion haya derecho en el depositario para retener en prenda las cosas depositadas, hasta tanto se le restituyen los gastos causados en su conservacion. En caso de no estar probados esos gastos, ser exajerados o no haber acuerdo, resuelve el juez lo que sea de derecho. Esta teoria es romana i pasó a la lejislacion de Partida i la han acogido los Códigos modernos, por descansar en una base notable de equidad. El depositario, pues, tiene derecho de retener la cosa depositada hasta el entero pago de lo que se le deba por razon del depósito, pero no por el pago de la remuneracion que se le hubiere causado ni por ninguna otra causa estraña al depósito. La lei solo habla de gastos de conservacion i no debe entónces dársele mas latitud sino ajustarse a su tenor literal que es bastante claro. Su deber es hacer solo los gastos urjentes o de necesidad i hechos con prudencia. ¿Se pueden, como en el mandato, cobrar intereses, desde la fecha de cada gasto? La lei nada dice al respecto; pero a nuestro juicio creemos que si el depósito ha sido solo en beneficio del depositante i sin facultad de usarlo, se deben intereses por los dineros gastados en su conservacion.

§ 2

Del depósito necesario

I

ART. 2236

El depósito propiamente dicho se llama *necesario*, cuando la elección de depositario no depende de la libre voluntad del depositante, como en el caso de un incendio, ruina, saqueo, u otra calamidad semejante.

ART. 2237

Acerca del depósito necesario es admisible toda especie de prueba.

ART. 2238

El depósito necesario de que se hace cargo un adulto que no tiene la libre administración de sus bienes, pero que está en su sana razón, constituye un cuasicontrato que obliga al depositario sin la autorización de su representante legal.

ART. 2239

La responsabilidad del depositario se extiende hasta la culpa leve.

ART. 2240

En lo demas, el depósito necesario está sujeto a las mismas reglas que el voluntario.

Nuestro Código dice que el depósito propiamente dicho, se llama *necesario* cuando la eleccion del depositario no depende de la libre voluntad del depositante, como en el caso de un incendio, ruina, saqueo u otra calamidad semejante. Sus reglas son las mismas que hemos espuesto para el depósito voluntario, con las siguientes modificaciones:

- 1.^a Que en él es admisible toda clase de prueba;
- 2.^a Que si el depositario es un adulto que carece de la libre administracion de sus bienes, pero que está en su sana razon, se produce entre él i el depositante un cuasi contrato que obliga al primero sin la autorizacion de su representante legal; i
- 3.^a Que la responsabilidad del depositario se extiende hasta la culpa leve.

El art. 1447 establece los que son incapaces.

En esta clase de depósitos el depositario responde de la culpa leve, por cuanto existe remuneracion, i por eso tambien se admite para probar los hechos toda clase de prueba, aunque lo que se cobre exceda de \$ 200, como ser la documental, testimonial i las presunciones graves, precisas i concordantes, siendo esto una excepcion al art. 1911.

El Código español, en sus arts. 1781 i 1783, llama depósito necesario al que se realiza en cumplimiento de la lei, como el que hacen los contratistas de servicios públicos; al que se hace con motivo de una calamidad o siniestro, como incendio, ruina, saqueo, naufragio u otro semejante, i al que se realiza por los viajeros con sus efectos en buques, fondas, posadas i demas establecimientos públicos.

El señor Falcon, dice, que de estas tres especies de depósitos, las leyes antiguas, tanto romanas como de Partida, solo dieron cuenta del segundo, o sea del que tiene lugar con motivo de un siniestro, i toda su especialidad consiste en las mas estrechas responsabilidades que impone al depositario. Segun las leyes 1.ª i 8.ª, tit. 3.º de la Part. 5.ª se llamó miserable al depósito proveniente de calamidad o siniestros.

II

ART. 2241

Los efectos que el que aloja en una posada introduce en ella, entregándolos al posadero o a sus dependientes, se miran como depositados bajo la custodia del posadero. Este depósito se asemeja al necesario i se le aplican los artículos 2237 i siguientes.

ART. 2242

El posadero es responsable de todo daño que se cause a dichos efectos por culpa suya o de sus dependientes, o de los estraños que visitan la posada, i hasta de los hurtos i robos; pero no de fuerza mayor o caso fortuito, salvo que se le pueda imputar a culpa o dolo.

ART. 2243

El posadero es ademas obligado a la seguridad de los efectos que el alojado conserva al rededor de sí. Bajo e respecto es responsable del daño causado o del hur-

to o robo cometido por los sirvientes de la posada, o por personas estrañas que no sean familiares o visitantes del alojado.

ART. 2244

El alojado que se queja de daño, hurto o robo, deberá probar el número, calidad i valor de los efectos desaparecidos.

El juez estará autorizado para rechazar la prueba testimonial ofrecida por el demandante, cuando éste no le inspire confianza o las circunstancias le parezcan sospechosas.

ART. 2245

El viajero que trajere consigo efectos de gran valor, de los que no entran ordinariamente en el equipaje de personas de su clase, deberá hacerlo saber al posadero, i aun mostrárselos si lo exijiere, para que se emplee especial cuidado en su custodia; i de no hacerlo así, podrá el juez desechar en esta parte la demanda.

ART. 2246

Si el hecho fuere, de algun modo, imputable a negligencia del alojado, será absuelto el posadero.

ART. 2247

Cesará tambien la responsabilidad del posadero, cuando se ha convenido exonerarle de ella.

ART. 2248

Lo dispuesto en los artículos precedentes se aplica a los administradores de fondas, cafés, casas de billar o de baños, i otros establecimientos semejantes.

Vamos a ocuparnos ahora de las reglas especiales para el caso del depósito que confía el viajero al posadero. Nuestro Código reserva para este lugar esta materia, porque considera como una especie de depósito necesario el que confía el viajero al posadero que lo aloja, respecto de los efectos que introduce en la posada i entrega a dicho posadero o a sus dependientes.

Le son aplicables las reglas del depósito necesario que acabamos de estudiar i además las siguientes que vienen a adicionarlo:

1.ª El posadero es responsable de todos los daños causados en dichos efectos, aun por los estraños que visitan la posada i aun de los hurtos o robos; pero no de la fuerza mayor o caso fortuito, sino se le puede imputar a culpa o dolo;

2.ª La responsabilidad del posadero se estiende en los mismos términos a los efectos que el viajero conserva alrededor de sí, siempre que el daño, hurto o robo no sea hecho por los familiares o visitantes del alojado, correspondiendo probar al viajero o sea al alojado el número, calidad i valor de los efectos desaparecidos; pero puede el juez rechazar la prueba testimonial que ofrezca, cuando el demandante no le inspire confianza o las circunstancias le parezcan sospechosas;

3.ª Si el hecho de algun modo es imputable a negligencia del alojado, o si se ha convenido en exonerar al posadero de su responsabilidad, debe tambien absolverse al segundo;

4.ª En caso de llevar el viajero objetos de gran valor, que ordinariamente no entran en el equipaje de personas de su clase, debe

avisarlo al posadero, i aun mostrárselos si lo exige, para que se emplee especial cuidado en su custodia, i de no hacerlo así, tampoco debe el juez oirlo en esta parte.

Lo dicho en estos artículos se aplica a los administradores de fondas, cafés, casas de billar o de baños i otros establecimientos semejantes.

De esta clase de depósitos nos habian hablado ya las leyes romanas así como la 26, tít. 8.º de la Part. 5.ª, que decia que *los que van de camino han de dar sus cosas a guardar a aquellos que fallaren, fiándose en ellos, sin testigos e sin otro recabdo... E guisada cosa es, que pues que fian en ellos los cuerpos e los averes, que lo guarden lealmente*. Esta misma lei agregaba que para que los posaderos fuesen responsables del depósito de los efectos pertenecientes a los viajeros, era necesario que *las cosas fueren metidas con sabiduría de los señores de los hostales*, es decir, hosterías.

Nada de nuevo ha dicho nuestro Código al declarar que el conocimiento debe darse a los mismos posaderos o a sus dependientes i que serán responsables de la guarda de los efectos, en la forma que se indica en las reglas ántes copiadas i que su responsabilidad alcanza hasta los daños que causen sus dependientes en los efectos depositados.

Ahora bien, cuando el robo se verifica a mano armada o por siniestro de fuerza mayor ¿siempre responderá el posadero? Es indudable que nó, porque del robo a mano armada i de la fuerza mayor la lei no ha podido hacerlo responsable.

Las reglas de este depósito no son aplicables a las personas que dan alojamiento a los viajeros por mera hospitalidad o deferencia ni a los alojados en una casa por amistad, salvo el caso de ser ellos autores, cómplices o encubridores del delito.

¿Qué valor tendrá un aviso que un posadero, hotelero o dueño de establecimiento de baños u otras casas de negocio en que se da alojamiento por paga, en que dijera que no respondia por hurtos o dictara reglas antojadizas? Ninguno, porque no es dado violar las leyes del Código a su simple voluntad, i tal aviso no le libertaría de las responsabilidades que se le demandaran con arreglo a los preceptos que estamos estudiando.

Tampoco se aplican estas reglas a los arrendatarios de piezas. La lei solo protege al viajero i no al que toma pension en una casa o es inquilino de ella.

Ahora si el viajero tiene la culpa del hurto o lo hacen sus amigos o visitantes especiales que tenga, justo es no hacer responsable al hotelero de esos actos que no está en su mano el evitarlos.

En todo caso, lo mejor que puede hacer el viajero es avisar o entregar al posadero lo que lleva para que se lo guarde i exigir recibo para quedar resguardado.

§ 3

Del secuestro

ART. 2249

El *secuestro* es el depósito de una cosa que se disputan dos o mas individuos, en manos de otro que debe restituirla al que obtenga una decision a su favor.

El depositario se llama *secuestre*.

ART. 2250

Las reglas del secuestro son las mismas que las del depósito propiamente dicho, salvo las disposiciones que se espresan en los siguientes artículos i en el Código de Enjuiciamiento.

ART. 2251

Pueden ponerse en secuestro no solo cosas muebles, sino bienes raíces.

ART. 2252

El secuestro es convencional o judicial.

El *convencional* se constituye por el solo consentimiento de las personas que se disputan el objeto litijioso.

El *judicial* se constituye por decreto de juez, i no ha menester otra prueba.

¿En qué consiste este contrato? El secuestro no es mas que el depósito de una cosa que se disputan dos o mas individuos en manos de otro que debe restituirla al que obtenga una decision a su favor. Distinguese, pues, del depósito propiamente dicho en que el objeto del secuestro es siempre una cosa lejitima, en que el depositario, (que recibe el nombre de *secuestre*) no debe restituirla al arbitrio del depositante, i ademas en que no solo pueden ponerse en secuestro cosas muebles, sino aun raíces.

Puede ser convencional o judicial. El primero se constituye por el solo consentimiento de los contendientes, i el segundo por decreto de juez i no ha menester otra prueba.

El secuestro se ha tenido siempre por un depósito judicial, que tiene por objeto mantener bajo la guarda de una persona cosas que son objeto de un litijio. Los Códigos modernos llaman secuestro al que libremente i sin mandato judicial constituyen las partes litigantes sobre las cosas que son materia de una contienda judicial. El Código español no acepta esta teoría i solo llama secuestro al que se decreta por autoridad judicial.

El secuestro voluntario es un depósito comun que, aunque recaiga sobre cosas litijiosas, se debe rejir por las reglas del depósito voluntario, lo que nos parece mui exacto. El verdadero secuestro para que exista se debe constituir por mandato judicial, ya sea de oficio o a peticion de parte interesada i debe recaer sobre cosas que sean materia de un juicio i queda en todo sometido a la accion de los Tribunales. Las leyes de procedimiento son las que deben dar las reglas especiales sobre su custodia i en caso de discordia entre los que litigan, tócale al juez resolver los puntos en desacuerdo hasta que concluya el litijio que lo motivó i se alce el secuestro.

El art. 901 de nuestro Código dice que reivindicándose una cosa corporal mueble, hubiere motivo de temer que se pierda o deteriore en manos del poseedor, podrá el demandante pedir su secuestro, i el poseedor será obligado a consentir en él o a dar seguridad suficiente de restitucion, para el caso de ser condenado a restituirla.

El art. 902 agrega que si se demanda el dominio u otro derecho real constituido sobre un inmueble, el poseedor seguirá gozando de él, hasta la sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada; pero el actor tendrá derecho de provocar las providencias necesarias para evitar todo deterioro de la cosa, i de los muebles semovientes anexos a ella i comprendidos en la demanda de

vindicacion, si hubiere justo motivo de temerlo, o las facultades del demandado no ofrecieren suficiente garantía; i el 903 agrega que la accion reivindicatoria se estiende al embargo en manos de tercero, de lo que por éste se deba como precio o permuta al poseedor que enajenó la cosa.

La distincion de *secuestro voluntario* i *secuestro judicial*, la tomó nuestro Código del art. 1955 del Código frances, al que han seguido el holandés en el art. 1767, el de Vand en el 1439, el de Luisiana en el 2941, el de Guatemala en los arts. 1979 i 1981, el de Italia en el 1869, el de Méjico en el 2706, el de Urugnai en el 2248 i otros.

El secuestre puede ser removido de su cargo si lo solicitan de comun acuerdo los interesados o bien por resolucion judicial, si alguna de las partes lo exige i justifica cargos que dan mérito para esa remocion.

El secuestro viene del Derecho romano i de él trataron tambien las leyes 1.^a, tít. 9.^o de la Part. 3.^a i 1.^a, tít. 3.^o de la Part. 5.^a

El Código de Luisiana define el depósito judicial diciendo que es el que se hace por auto de un juez en los casos previstos por las leyes que reglan el procedimiento. Los Códigos prusiano i austriaco disponen que el depósito judicial tiene lugar en las cosas litijiosas.

ART. 2253

Los depositantes contraen para con el secuestre las mismas obligaciones que el depositante respecto del depositario en el depósito propiamente dicho, por lo que toca a los gastos i daños que le haya causado el secuestro.

ART. 2254

Perdiendo la tenencia, podrá el secuestre reclamarla contra toda persona, incluso cualquiera de los depositantes, que la haya tomado sin el consentimiento del otro, o in decreto del juez, segun el caso fuere.

ART. 2255

El secuestre de un inmueble tiene, relativamente a su administracion, las facultades i deberes del mandatario, i deberá dar cuenta de sus actos al futuro adjudicatario.

ART. 2256

Miéntras no recaiga sentencia de adjudicacion pasada en autoridad de cosa juzgada, no podrá el secuestre exonerarse de su cargo, sino por una necesidad imperiosa, de que dará aviso a los depositantes, si el secuestro fuere convencional, o al juez en el caso contrario, para que dispongan su relevo.

Podrá tambien cesar, ántes de dicha sentencia, por voluntad unánime de las partes, si el secuestro fuere convencional, o por decreto de juez, en el caso contrario.

ART. 2257

Pronunciada i ejecutoriada dicha sentencia, debe el secuestre restituir el depósito al adjudicatario.

Si el secuestro es judicial, se observará en esta parte lo dispuesto en el Código de Enjuiciamiento.

Reglas a que obedece el secuestro.—En jeneral, las reglas del secuestro son las mismas que las del depósito propiamente dicho, salvo las que vamos a indicar i lo que mas tarde se deterr

cuando se dicte el Código de Enjuiciamiento Civil, que está todavía en proyecto.

1.^a Los depositantes contraen para el secuestre las mismas obligaciones que el depositante respecto del depositario, en el depósito propiamente dicho, por lo que toca a los gastos i daños que le haya causado el secuestro;

2.^a Perdiendo la tenencia, puede el secuestre reclamarla contra toda persona, incluso cualquiera de los depositantes que la haya tomado sin el consentimiento del otro, o sin decreto del juez, segun sea el caso;

3.^a El secuestre de un inmueble tiene, en lo que concierne a su administracion, las facultades i deberes del mandatario. Véanse las reglas jenerales acerca del mandato en los arts. 2122, 2123, 2125, 2127, 2128 i 2129 de este Código.

La cuenta a que es obligado debe rendirla al futuro adjudicatario. Véanse los arts. 2227, 2232 i 2158;

4.^a Mientras no recaiga sentencia de adjudicacion, pasada en autoridad de cosa juzgada, es decir, sentencia firme, no puede exonerarse de su cargo, a ménos que le sobrevenga una necesidad imperiosa, para lo cual deberá dar aviso a los depositantes si el secuestre es convencional, o al juez en el caso contrario, para que disponga su relevo i le acepte su renuncia.

Puede tambien cesar ántes de dicha sentencia, por voluntad unánime de las partes en el secuestro convencional, o por decreto del juez en el judicial, como ántes lo hemos dicho;

5.^a Pronunciada i ejecutada la sentencia, el secuestre es obligado a restituir el depósito al adjudicatario, debiendo observarse en esta parte las reglas del Código de Enjuiciamiento, si el secuestro es judicial.

Todas estas reglas las tomó nuestro Código del frances. El depósito ya sea convencional o judicial puede o nó ser gratuito. Cuando sea gratuito estará sujeto a las reglas del depósito propiamente dicho. Puede tener por objeto efectos mobiliarios e inmuebles.

El secuestre debe tener en la conservacion de la cosa puesta a su guarda el cuidado de un buen padre de familia, debe representarla i administrarla lo mejor posible. Si el secuestro es judicial, aconsejaríamos que para todo acto importante consultara al juez que le nombró i que a él le pida toda autorizacion que fuere necesaria para su administracion, a fin de libertarse de los cargos que se le pudieran hacer mas tarde por el interesado.

El Código italiano, en su art. 1875, establece que la autoridad judicial puede decretar el secuestro, primero de un inmueble o mueble cuya propiedad o posesion se litiga entre dos o mas personas; i segundo, de las cosas que un deudor ofrezca para saldar sus compromisos.

El Código francés, en su art. 1961, dice que el secuestro puede ordenarse judicialmente:

- 1.º De los muebles embargados a un deudor;
- 2.º De un inmueble o de una cosa mobiliaria cuya propiedad o posesion se está litigando entre dos o mas personas; i
- 3.º De las cosas que un deudor ofrece para obtener su liberacion, es decir, cuando hace cesion de bienes o se presenta en quiebra.

TÍTULO XXXIII

De los contratos aleatorios

ART. 2258

Los principales contratos aleatorios son,

- 1.º El contrato de seguros;
- 2.º El préstamo a la gruesa ventura;
- 3.º El juego;
- 4.º La apuesta;
- 5.º La constitucion de renta vitalicia;
- 6.º La constitucion del censo vitalicio.

Los dos primeros pertenecen al Código de Comercio.

Al hablar de la division de los contratos, dijimos, entre otras cosas, que eran susceptibles de varias divisiones i entre éstas en *conmutativos* i *aleatorios*. En seguida espusimos que se decia que un contrato era *conmutativo* cuando una de las partes se obligaba a dar o hacer alguna cosa que se mira como equivalente a lo que la otra debe dar o hacer a su vez; i *aleatorio*, cuando el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida i que en rigor de derecho el contrato aleatorio es tambien conmutativo, por verificarse en él una mútua transferencia de valores, porque la esperanza en concepto de todos, es cosa de precio estimable i que como este equivalente podia reducirse a nada.

casi nada, mientras que en el caso del contrato conmutativo el equivalente es cierto, con razon pueden considerarse como de distinta especie los contratos que el Código denomina aleatorios, de *alea* que en latin significa dados, es decir suerte; por eso tirar los dados, equivale a jugar a la suerte.

Pues bien, ahora nos toca estudiar los contratos aleatorios, siendo los principales: 1.º el préstamo a la gruesa ventura; 2.º el de seguros, que pertenecen al Código de Comercio; 3.º el juego; 4.º la apuesta; 5.º la constitucion de renta vitalicia; i 6.º la constitucion de censo vitalicio. A estos contratos podiamos agregar la transaccion i la lotería.

De la renta i censo vitalicio i de la transaccion el Código los trata por separado i por eso ahora nos ocuparemos solo de los que enumera este Título. Los contratos aleatorios o de suerte, son aquellas convenciones en que entrando por mucho dicha suerte, depende de ella principalmente el resultado. La materia que entra en estos contratos como prestacion es lo de ménos, puesto que lo que les imprime carácter es el que sus buenos o malos efectos penden de un acontecimiento incierto, completamente ignorado de los contratantes. Los Códigos de Francia, Méjico i Guatemala definen al contrato aleatorio diciendo, que es un contrato recíproco, cuyos efectos en cuanto a las utilidades i pérdidas, dependen, para todos los contratautes o para alguno de ellos, de un acontecimiento incierto.

El Código español, en su art. 1790, dice que por el contrato aleatorio, una de las partes o ámbas recíprocamente, se obligan a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra parte ha de dar o hacer para el caso de un acontecimiento incierto, o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado.

El Código de Portugal en su art. 1537, dice que el contrato aleatorio es aquel por el cual una persona se obliga para con otra i ámbas recíprocamente, a prestar o hacer una cosa, para el caso de que suceda cierto acontecimiento futuro, por lo que se vé que aquel Código ocurrió a este para definir este contrato.

El Código español no admite mas contratos aleatorios que el seguro, el juego, la apuesta i la renta vitalicia.

El Código frances acepta solo el seguro, el préstamo a la gruesa, el juego i la apuesta i la renta vitalicia.

El Código de Italia no cita mas que un contrato aleatorio: el juego i la apuesta.

El de Uruguay enumera tres, que son: el seguro, el préstamo a la gruesa i el juego i la apuesta.

El de Méjico admite cinco, que son: los seguros, el préstamo a la gruesa, la renta vitalicia, la sociedad de minas i la compra de eranzas.

El de Guatemala solo admite tres contratos con carácter alea-

torio que son: las apuestas en juego, el seguro 'i el préstamo a la gruesa.

El de Portugal solo admite dos que son: el seguro i el juego o apuesta.

El Código arjentino admite solo el juego, la apuesta i la suerte, i dice que los contratos son aleatorios cuando sus ventajas o pérdidas para ámbas partes contratantes, o solamente para una de ellas, dependan de un acontecimiento incierto.

La suerte no es un contrato especial distinto del juego o de la apuesta, sino una forma de éstos i mal ha podido este Código hacer de la suerte un contrato especial, desde que es un hecho futuro i cuya absoluta incertidumbre escapa a toda prevision.

Mr. Portalis decia que en todas las épocas ha existido el comercio de las cosas inciertas i aventuradas. Las leyes mas antiguas prueban que el hombre, deseoso siempre de levantar el misterioso velo que le oculta el porvenir, ha querido constantemente hacer figurar en sus contratos i transacciones objetos que apenas puede alcanzar en su débil presciencia.

A pesar de que el Código de Comercio se ocupa del seguro i del préstamo a la gruesa ventura, los definiremos aquí para dar una idea de ellos.

El *seguro* es un contrato por el cual una persona natural o jurídica toma sobre sí por un tiempo determinado todos o algunos de los riesgos de pérdida o deterioro que corren ciertos objetos pertenecientes a otra persona, obligándose mediante una retribucion convenida a indemnizarle la pérdida o cualquier otro daño estimable que sufran los objetos. El que toma de su cuenta el riesgo se dice *asegurador*; el que queda libre de él, *asegurado*; la retribucion o precio del seguro, *prima*; el riesgo o la eventualidad de los casos fortuitos que pueden causar las pérdidas o deterioro, *siniestro*, i si la pérdida es total o casi total se dice *siniestro mayor*, i el simple daño, *siniestro menor*. La pérdida o deterioro de las tres cuartas partes del valor de la cosa asegurada solo se considera total en los casos espresados por la lei.

El documento justificativo del seguro, de cualquiera de las clases sobre dichas, toma el nombre de *póliza*.

El *préstamo a la gruesa ventura*, que por abreviar se le suele llamar *préstamo a la gruesa*, es un contrato por el que una persona entrega una suma de dinero, garantida con objetos espuestos a riesgos marítimos que toma por su cuenta, a otra que la recibe con estas condiciones: 1.^a que si dichos objetos llegan felizmente a su destino, devolverá la suma prestada con el premio convenido; 2.^a que si perecen parcialmente o se deterioran, hará la devolucion hasta la concurrencia del valor que ellos tengan; i 3.^a pereciendo todos por fortuna de mar quedará libre de toda res-

sabilidad. El que entrega se dice *prestador, dador*; el que recibe, *prestamista, tomador*; i el premio convenido, *cambio, provecho, interes marítimo*.

§ 1

Del juego i de la apuesta

ART. 2259

Sobre los juegos de azar se estará a lo dicho en el artículo 1466.

Los artículos que siguen son relativos a los juegos i apuestas lícitos.

ART. 2260

El juego i la apuesta no producen accion, sino solamente escepcion.

El que gana no puede exigir el pago.

Pero si el que pierde, paga, no puede repetir lo pagado, a ménos que se haya ganado con dolo.

ART. 2261

Hai dolo en el que hace la apuesta, si sabe de cierto que se ha de verificar o se ha verificado el hecho de que se trata.

ART. 2262

Lo pagado por personas que no tienen la libre administración de sus bienes, podrá repetirse en todos casos por los respectivos padres de familia, maridos, tutores o curadores.

ART. 2263

Sin embargo de lo dispuesto en el artículo 2260, producirán acción los juegos de fuerza o destreza corporal, como el de armas, carreras a pié o a caballo, pelota, bolas i otros semejantes, con tal que en ellos no se contravenga a las leyes o a los reglamentos de policía.

En caso de contravención desechará el juez la demanda en el todo.

Las reglas que se establecen en este párrafo no se refieren al juego de azar; el cual, como que está prohibido, no puede ser objeto de un contrato. Las deudas contraídas de esta naturaleza tienen, pues, un objeto ilícito i no dan fundamento para accionar i si por esta causa se celebra un contrato adolece de nulidad absoluta que no es saneable, bien que si de hecho se paga lo debido a consecuencia de él no se puede repetir por lo pagado.

El juego i la apuesta no producen acción, sino solamente excepción. Por tanto, el que gana no puede exigir el pago; pero si el que pierde paga, no puede repetir para que se le devuelva lo que por tal razón ha entregado como acabamos de decirlo, a ménos que pruebe que se le haya ganado con dolo, o que el que ha perdido no sea libre administrador de sus bienes; pudiendo en este último caso exigirse por los respectivos padres, maridos o guardadores la restitución de lo pagado.

En la apuesta hai dolo si se sabe de cierto haberse de verificar o haberse verificado ya el hecho de que se trata.

En el juego debe exceptuarse además, el que solo es de fuerza o destreza corporal, como el de armas, carreras a pié o a caballo, pelota, bolas, etc.; pero con tal que no se contravenga a las leyes o a los reglamentos de policía, pues si así fuese no debe el juez oír la demanda.

El primer efecto de las obligaciones naturales, es el que no confieren derecho para exigir su cumplimiento, pero que, cumplidas autorizan para retener lo que se ha dado o pagado en razon de ellas, segun lo establece el art. 1470.

¿Por qué algunos Códigos modernos rehuyen tratar del juego i de la apuesta, como ser el de Italia? La razon es porque el juego i la apuesta no son contratos civiles. Si el juego toma las proporciones de un oficio, i deja de ser simple entretencion i pasa a ser un negocio, o un procedimiento para privar de su fortuna a los demas, nada tiene que hacer la lei civil. El Código Penal se encarga de perseguir i castigar estos males sociales. Lo que constituye la trasgresion a la lei es la proporcionalidad del juego, es el abuso o negocio que se hace, puesto que todos los juegos tienen azar. La lei penal debe castigar i en efecto castiga el fin que los jugadores persiguen, fin que se descubre por las cantidades que en el juego se atraviesan, atendida la fortuna i posicion de los jugadores.

La lei civil solo debe negar al juego la condicion de contrato. Esta debe ser su única injerencia i dejar todo lo demas a la lei penal. Por eso es inútil hablar de juegos de envite i azar, de lícitos o ilícitos, de ejercicio o habilidad. La regla debe ser que todos los juegos son ilícitos como modos de adquirir i todos los juegos son lícitos como mero pasatiempo i distraccion. Por eso el Código portugues dice que el contrato de juego no es permitido como medio de adquirir, sin meterse a investigar si el juego es de envite o azar o de destreza.

El art. 1965 del Código frances dice que la lei no concede ninguna accion por una deuda de juego ni para el pago de una apuesta. La razon es porque ningun compromiso es válido sin causa.

¿Cuál es la causa de una obligacion contraida en el juego? No la hai que sea útil i racional i por eso el lejislador no le presta su proteccion.

Quedan, como en nuestro Código, exceptuados de aquella regla los juegos propios para realizar un hecho de armas, las carreras a pié o a caballo o en carruaje, el juego de pelota i otros de la misma especie que tiendan a la lijereza i ejercicio del cuerpo.

El art. 1967 del mismo Código frances, termina esta materia diciendo que en ningun caso puede el que haya perdido exigir la devolucion de lo que haya pagado, a no ser que de parte del que ganó haya habido dolo, supercheria o estafa.

El dolo no se presume, dice la lei chilena: es necesario que lo pruebe el que lo alega a su favor.

El Código Penal en sus arts. 275 i siguientes hasta 279 inclusive, prohibe i castiga a los banqueros i jugadores i a los autores o agentes de loterías. Más tarde se dictó la lei de 30 de Agosto de 1890 que prohibe en absoluto toda loteria i el que se vendan en el pais billetes de loterías estranjeras.

Sobre carreras se dictó una sentencia curiosa de fecha 17 de Julio de 1893, que lleva el número 1897 a f. 1254 de la *Gaceta* de ese año. El juez de primera instancia dió lugar al cobro de la apuesta de \$ 350 en favor del caballo que habia ganado. Apelado ese fallo, la Corte dijo:

1.º Que los juegos i apuestas lícitos, o sea, aquellos en que la suerte no predomina sobre la fuerza o destreza corporal o sobre las combinaciones de la intelijencia i en que la ganancia no constituye el objeto principal que las partes han tenido en vista, no producen accion para exigir el pago de la cantidad ganada, sino que solo permiten escepcionarse de devolver lo que se haya pagado voluntariamente en ellas, conforme a lo dispuesto en el art. 2260 del Código Civil;

2.º Que en conformidad a esta disposicion, que es de carácter jeneral, el juego i la apuesta deben considerarse como contrario a los intereses jenerales de la sociedad i a las buenas costumbres, por cuanto tienden a apartar del trabajo que es la base del orden social i a crear hábitos que la lei ha tratado de precaver por consideraciones de conveniencia pública i privada;

3.º Que siendo ésta, en consecuencia, una disposicion de interes público, no obsta a su aplicacion la circunstancia de que no haya sido alegada por las partes en primera ni en segunda instancia; porque establecido en autos el orijen de la obligacion no puede el Tribunal autorizar un pago respecto del cual la lei ha negado toda accion judicial;

4.º Que si bien es cierto que el art. 2263 del mismo Código esceptúa de la disposicion anteriormente citada los juegos de fuerza o destreza corporal, como el de armas, carreras a pié o a caballo, pelota, bolas i otros semejantes, esta escepcion no es aplicable al caso actual, por cuanto, segun se ha espresado ya i consta de autos, el menor Leiva era un mero espectador en la carrera de caballos;

5.º Que constituyendo el ejercicio de la fuerza o destreza corporal una condicion esencial para la validez del contrato, es menester que ella de algun modo concurra en los contratantes para que puedan éstos hacer valer la accion que nace de esta circunstancia especial;

6.º Que siendo el espectador enteramente extraño al ejercicio de fuerza o destreza que ha sujerido la apuesta, no puede sostenerse que él haya servido de algun modo a los intereses que la lei

favorecido por vía de escepcion o que se encuentra en el caso de ser amparado por ella, puesto que de otro modo la lei, creando i fomentando al mismo tiempo el espíritu de juego i de especulacion desproporcionada al objeto que la produce, altera así la naturaleza de la escepcion i los fundamentos en que descansan las disposiciones que reglan en jeneral el juego i la apuesta.

Con el mérito de las disposiciones citadas, se revoca la sentencia apelada de 29 de Abril último, corriente a f. 30 vta., i se declara improcedente la demanda en cuanto por ella se pide el pago de la cantidad de \$ 350, ganada por el menor Abraham Leiva en la apuesta de carreras a que se ha hecho referencia.

§ 2

De la constitucion de renta vitalicia

ART. 2264

La *constitucion de renta vitalicia* es un contrato aleatorio en que una persona se obliga, a título oneroso, a pagar a otra una *renta* o pension periódica, durante la vida natural de cualquiera de estas dos personas o de un tercero.

ART. 2265

La renta vitalicia podrá constituirse a favor de dos o mas personas que gocen de ella simultáneamente, con derecho de acrecer o sin él, o sucesivamente segun el órden convenido, con tal que todas existan al tiempo del contrato.

ART. 2266

Se podrá también estipular que la renta vitalicia se deba durante la vida natural de varios individuos, que se designarán.

No podrá designarse para este objeto persona alguna que no exista al tiempo del contrato.

ART. 2267

El precio de la renta vitalicia, o lo que se paga por el derecho de percibirla, puede consistir en dinero o en cosas raíces o muebles.

La pension no podrá ser sino en dinero.

ART. 2268

Es libre a los contratantes establecer la pension que quieran a título de renta vitalicia. La lei no determina proporcion alguna entre la pension i el precio.

ART. 2269

El contrato de renta vitalicia deberá precisamente otorgarse por escritura pública, i no se perfeccionará sino por la entrega del precio.

ART. 2270

Es nulo el contrato, si ántes de perfeccionarse muere la persona de cuya existencia pende la duracion de la renta, o al tiempo del contrato adolecia de una enfermedad que le haya causado la muerte dentro de los treinta dias subsiguientes.

ART. [2271

El acreedor no podrá pedir la rescision del contrato aun en el caso de no pagársele la pension, ni podrá pedir-la el deudor, aun ofreciendo restituir el precio i restituir o condonar las pensiones devengadas, salvo que los contratantes hayan estipulado otra cosa.

ART. 2272

En caso de no pagarse la pension, podrá procederse contra los bienes del deudor para el pago de lo atrasado, i obligarle a prestar seguridades para el pago futuro.

ART. 2273

Si el deudor no presta las seguridades estipuladas, podrá el acreedor pedir que se anule el contrato.

ART. 2274

Si el tercero de cuya existencia pende la duracion de la renta sobrevive, aunque solo sea naturalmente, a la persona que debe gozarla, se trasmite el derecho de ésta a los que la sucedan por causa de muerte.

Por muerte civil del acreedor se trasmite su derecho a los que le sucedan por causa de muerte, sin perjuicio del derecho de acrecer, o de lo que a este respecto se haya estipulado en el contrato; pero si la renta equivaliere solo a una pension alimenticia, seguirá gozando de ella el relijioso, aun despues de la profesion.

ART. 2275

Para exijir el pago de la renta vitalicia será necesario probar la existencia de la persona de cuya vida depende

ART. 2276

Muerta la persona de cuya existencia pende la duracion de la renta vitalicia, se deberá la de todo el año corriente, si en el contrato se ha estipulado que se pague con anticipacion, i a falta de esta estipulacion se deberá solamente la parte que corresponda al número de dias corridos.

ART. 2277

La renta vitalicia no se estingue por prescripcion alguna; salvo que haya dejado de percibirse i demandarse por mas de treinta años continuos.

ART. 2278

Cuando se constituya una renta vitalicia gratuitamente, no hai contrato aleatorio.

Se sujetará por tanto a las reglas de las donaciones i legados, sin perjuicio de rejirse por los artículos precedentes en cuanto le fueren aplicables.

Vamos a ver cómo se define i cómo puede constituirse la renta vitalicia i las reglas a que está sujeta.

La constitucion de renta vitalicia es un contrato en que una de las partes se obliga a título oneroso a pagar a otro una renta o pension periódica, durante la vida natural de cualquiera de estas dos personas o de un tercero. Debe precisamente otorgarse por escritura pública i no se perfecciona sino por la entrega del precio.

Puede constituirse a favor de dos o mas personas que gocen de la renta, o simultáneamente, con derecho de acrecer o sin él, o que la gocen sucesivamente segun el orden convenido. Se puede asimismo estipular que la renta se deba durante la vida natural de varios individuos que se designen.

Pero ni estos individuos ni los llamados al goce de la renta pueden ser personas que no existan al tiempo del contrato. En cuanto al precio, es decir, lo que se paga por el derecho de percibir la renta, no es forzoso que consista en dinero, pudiendo servir de precio cualesquiera otras cosas, raices o muebles. La pension si que debe ser en dinero, i pueden los contratantes fijar la que tengan a bien, pues la lei no establece ninguna proporcion entre la pension i el precio. Si no se estipula precio, o lo que es lo mismo, si se constituye gratuitamente la renta vitalicia, no hai el

contrato de que hablamos, sino una donacion o legado, por cuyas reglas debe rejirse en tales casos, bien que sin perjuicio de obedecer ademas a todas las que consignamos en este párrafo en cuanto le sean aplicables, segun lo indican los arts. 2264 al 2269 i 2278.

La renta vitalicia o *viajera*, como tambien se le llama, carece de precedentes en los Códigos antiguos. Solo hablaron de ella las leyes 6.^a i 12 del tít. 15, lib. 10 de la Nov. Recop., que imponian la tasa del interes i la sometieron a todo jénero de trabas i condiciones. El capital debia entregarse precisamente en metálico. Por eso se puede decir que es una combinacion moderna que tiene por objeto asegurarse por un capital un modo seguro de vivir. Tiene del censo la pension anual, i la cesion de un capital o de un inmueble: tiene de aleatorio, el que depende de un acontecimiento tan incierto, como la vida de una persona, la utilidad o beneficio que ha de reportar a las partes contratantes. Hoi los estipulantes pueden contratar como quieran; por una o mas vidas, entregando dinero u otra clase de bienes; fijan la renta i el tipo del interes con amplia libertad. Solo prohibe la lei el fraude, como lo seria pactar sobre la vida de una persona muerta o moribunda, o la que está padeciendo de una enfermedad grave al tiempo de otorgarse el contrato.

La renta vitalicia puede considerarse bajo un punto de vista económico i moral i en ningun caso hai nada de reprehensible en este contrato si se le estudia como un medio de subsistencia para un hombre aislado que no tenga herederos o para una persona que no quiera trabajar para vivir.

El Código español, en su art. 1802, dice que el contrato alcatorio de renta vitalicia obliga al deudor a pagar una pension o rédito anual durante la vida de una o mas personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pension. Puede constituirse la renta sobre la vida del que da el capital, sobre la de un tercero o sobre la de varias personas.

Puede tambien, segun dicho Código, constituirse a favor de aquella o aquellas personas sobre cuya vida se otorga o a favor de otra u otras personas distintas.

El Código frances, en su art. 1963, dice que la renta vitalicia puede constituirse a título oneroso mediante una cantidad en metálico o por una cosa mobiliaria apreciable, o por un inmueble; o a título puramente gratuito, por donaciones intervivos o por testamento i en estos casos debe revestirse con las formalidades requeridas por la lei. En este caso es reducible, si pasase de lo que se permite disponer, siendo nula cuando es en provecho de una persona incapaz de recibir. Agrega que puede constituirse bien sea en cabeza del que ha dado el precio, o en cabeza de un tercero que no tenga ningun derecho a disfrutar de ella, i que tambien puede

constituirse en nombre de uno o de varios i hasta en beneficio de un tercero, aunque el precio sea suministrado por otra persona.

El Código arjentino, en su art. 2072, dice que habrá contrato oneroso de renta vitalicia, cuando álguien por una suma de dinero, o por una cosa apreciable en dinero, mueble o inmueble que otro le dá, se obliga hácia una o muchas personas a pagarles una renta anual durante la vida de uno o muchos individuos, designados en el contrato.

Dice este Código *contrato oneroso de renta vitalicia*, para dar a entender que cuando la renta se constituye gratuitamente es una donacion a plazo, i si lo es por testamento, es tambien un legado a plazo.

Si el capital productivo de una renta vitalicia no fué recibido por el deuder, sino reconocido en mero beneficio de otro, o si la renta vitalicia fué prometida sin que se hubiese reconocido ningun capital, no habrá renta vitalicia constituida por contrato oneroso, sino simplemente una donacion o un legado, dice De Freitas.

El contrato oneroso, agrega el Código arjentino, de renta vitalicia no puede ser hecho, so pena de nulidad, sino por escritura pública, i no quedará concluido sino por la entrega del dinero, o por la tradicion de la cosa en que consistiese el capital. La razon es por ser un contrato real.

Nuestro Código al definir la renta vitalicia dice que es aquel en que una persona se obliga a título *oneroso* a pagar una renta. Luego, pues, no acepta como el Código frances la renta vitalicia a título gratuito, porque en tal caso dejenera en otra clase de contrato como ser donacion o legado i entónces se deben observar las reglas de ellos para su validez, como lo dice el art. 2278.

Reglas a que está sujeta la renta vitalicia.—Las reglas a que obedece este contrato son las siguientes:

1.^a Si ántes de perfeccionarse el contrato muere la persona de cuya existencia pende la duracion de la renta, o al tiempo del contrato adolecia ya de una enfermedad que le haya causado la muerte dentro de los treinta dias subsiguientes, el contrato se anula.

2.^a Si no se estipula otra cosa, la mora en el pago de la pension no da derecho para pedir la rescision del contrato; ni puede pedir-la el deuder, aun ofreciendo restituir el precio i restituir o condonar las pensiones devengadas. Pero puede el acreedor proceder contra los bienes del deuder para el pago de lo atrasado, i obligarle a prestar seguridades para el pago futuro; i en caso de no prestar estas seguridades, puede el acreedor pedir que se anule el contrato.

Como se ve en el caso de esta regla no tiene cabida la prescripcion del art. 1489, que dice que en los contratos bilaterales va envuelta la condicion resolutoria cuando uno de los contratantes no cumple lo pactado. Solo es anulable este contrato cuando el deuder

dor, es decir, el que recibe el dinero o la cosa para dar la renta, no presta seguridades para lo futuro habiendo habido atraso en los pagos.

3.^a Si el tercero de cuya existencia pende la duracion de la renta sobrevive, aunque solo sea naturalmente, o la persona que debe gozarla, pasa el derecho de ésta a los que le suceden por causa de muerte. Por muerte civil del acreedor se trasmite su derecho a sus sucesores por causa de muerte, sin perjuicio del derecho de acrecer o de lo que a este respecto se haya estipulado en el contrato; pero si la renta solo equivale a una pension alimenticia, sigue gozándola el religioso aun despues de la profesion.

4.^a Para exigir el pago de la renta se necesita probar la existencia de la persona de cuya vida depende.

5.^a Muerta esta persona, se debe la renta de todo el año corriente, si el contrato se estipuló que se pagase anticipadamente. A falta de esta estipulacion, solo se debe la parte que corresponda al número de dias corridos.

6.^a La renta vitalicia no se estingue por prescripcion alguna, a no ser que haya dejado de percibirse i demandarse por mas de treinta años continuos.

¿Podrán constituir este contrato los esposos entre sí, los tutores o curadores con sus pupilos i los padres con los hijos? Es evidente que nó; porque entre marido i mujer, no estando separados de bienes ni divorciados, no pueden contratar ni los guardadores con sus pupilos ni los hijos de familia con sus padres.

Nada hai tampoco que estorbe al acreedor su derecho para enajenar o ceder sus derechos a la renta ni esto puede ser materia de una cláusula prohibitiva en el contrato. Pero no tiene valor si la renta se constituye en favor de una persona que no exista en el dia del otorgamiento de la escritura por la cual se constituye, porque falta uno de los términos hábiles para la existencia del contrato. No tendria apoyo la compensacion que debe haber al entregarse el capital i la lei supone que la base del negocio es errada. El error vicia el contrato.

¿Puede constituirse el contrato de renta vitalicia con pacto comisorio? Ya sabemos que la falta de pago de las pensiones no autoriza al acreedor para pedir la resolucion del contrato i solo tiene cabida este derecho cuando constituido en mora no presta las garantías necesarias. Mas, no por esto seria nulo un contrato de renta vitalicia, si se pacta espresamente, que si no se pagan las pensiones en los plazos fijados se rescinda el contrato. Esta condicion es la que se llama pacto comisorio. Tal pacto seria aqui legal, porque se debe entender que cuando la lei no prohibe una cosa i ella no contraria lo que es permitido pactar, está pues en la libertad que deja la lei a los contratantes para llevar a efecto sus contratos.

El señor Bello siguió en esta materia las doctrinas de Mr. Portalis, consignadas con bastante claridad en la esposicion de motivos que leyó a los lejisladores de Francia en la sesion del 14 Ventoso del año 12, acerca de los contratos aleatorios. Allí, decia este ilustre jurisconsulto, que la constitucion de una renta vitalicia se rescinde si el que la constituye no dá las seguridades estipuladas para su ejecucion, regla que es comun para todos los contratos en que media interes. Luego, agregaba, la falta de pago de las pensiones no autoriza a aquel en cuyo favor está constituida la renta para pedir la devolucion del capital o para volver a entrar en posesion de las fincas enajenadas; no tiene mas que el derecho de embargar i hacer vender los bienes de su deudor i de hacer constituir con el producto de la venta, productos bastantes para obtener la pension que se le adeuda. Si no fuese así no habria solidez en los contratos; podrian ser éstos rescindidos por la mas lijera infraccion de parte de los contratantes; i se pediria con frecuencia la nulidad de pactos, en los que basta ejercitar el derecho de pedir su cumplimiento.

No puede estipularse que la venta está eximida de embargo, mas que en el caso en que haya sido constituida a título gratuito. Los motivos de esta disposicion resaltan a primera vista. Se han distinguido siempre, con razon, las rentas vitalicias creadas a título oneroso de aquellas otras que deben su origen a donaciones, legados u otros títulos gratuitos. En todas ocasiones se ha reconocido que las primeras pueden ser embargadas por los acreedores del propietario, aun cuando se hubiese pactado lo contrario. No sucede lo mismo con las rentas creadas por donacion o legado. El testador o donante pueden mandar válidamente que la renta que dan o legan esté exenta de los embargos que pudieran reclamar los acreedores del donatario o legatario, porque el que hace una liberalidad puede realizarla en la forma que considere mas oportuna i conveniente.

§ 3

De la constitucion del censo vitalicio

ART. 2279

La renta vitalicia se llama *censo vitalicio*, cuando se constituye sobre una finca dada que haya de pasar con esta carga a todo el que la posea.

Se aplicarán al censo vitalicio las reglas del censo ordinario en cuanto le fueren aplicables.

ART. 2280

El censo vitalicio es irredimible, i no admite la division i reduccion de que es susceptible el censo ordinario.

ART. 2281

El censo vitalicio podrá constituirse a favor de dos o mas personas que gocen de él en los términos del artículo 2265, con tal que existan al tiempo de fallecer el testador, o al tiempo de aceptarse la donacion, o al de perfeccionarse el contrato, segun los casos.

ART. 2282

Se podrá también estipular que el censo se deba durante la vida natural de varias personas que se designarán; cesando con la del último sobreviviente.

No valdrá para este objeto la designación de persona alguna que no exista al tiempo de fallecer el testador, o de otorgarse la donación, o de perfeccionarse el contrato.

ART. 2283

Se aplican al censo vitalicio los artículos 2266, 2267, 2268, 2270, 2274, 2275, 2276 i 2278.

¿Qué cosa es el censo vitalicio i cuáles son las reglas a que está sujeto? El censo vitalicio no es otra cosa que la misma renta vitalicia cuando se constituye sobre una finca determinada que haya de pasar con esta carga a todo el que la posea.

Este contrato está sujeto a los mismos principios i reglas que la renta vitalicia, que indicamos en el párrafo anterior, con excepción de la 2.^a i 6.^a que aquí no tienen cabida. En cuanto a los modos de constituirlo i en todo lo demás que le sean aplicables se rige por las reglas del censo ordinario i del cual tratamos en el artículo 2022 i siguientes o mejor dicho en el Título XXVII de este Libro IV, salvo que no es susceptible como él de división, reducción i redención.

Debe también notarse que el censo vitalicio se asimila al censo ordinario en lo que mira a los modos como puede constituirse i a la renta vitalicia en cuanto a que pueden muchos gozar de él o ser muchas las personas de cuya existencia penda su duración. La condición de que el tiempo del contrato deba existir cualquiera de las personas que han de compartir la renta vitalicia o que con su muerte han de poner fin a ella, se entiende en el presente caso el censo vitalicio con relación al tiempo de fallecer el testador o aceptarse la donación si fué constituido por estos medios.

El censo vitalicio es el que en otras legislaciones se conoce con el nombre de censo consignativo i el único que respetan las legislaciones modernas. En él han creído muchos ver una venta, llamando cosa vendida, a la pensión i precio al capital que se da para adquirir el derecho a cobrarle, pero en realidad no es tal venta, porque si bien se cede por él a un tercero un derecho por un precio, no se hace como en la venta, poniendo término, a toda relación jurídica entre los contratantes, sino ántes por el contrario, haciendo nacer, entre ellos, unas relaciones jurídicas que ántes no existían, i dando a esas relaciones una duración indefinida.

Los precedentes históricos del censo vitalicio se encuentran en las leyes del tít. 15 del lib. 10 de la Nov. Recop.

El art. 1606 del Código español dice que es consignativo el censo cuando el censuario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravámen del cánón o pensión que se obliga a pagar al censualista por el capital que de éste recibe en dinero.

El Código francés no nos habla del censo vitalicio o sea del consignativo i solo dedica sus arts. 1909 a 1914 a lo que llama *constitucion de renta*, que en realidad de verdad, no es otra cosa que el censo consignativo.

Los arts. 1644 a 1625 del Código italiano se ocupan de la *constitucion de la renta*, que viene siendo lo mismo que el censo consignativo o censo vitalicio de nuestro Código.

El Código de Méjico, en su art. 3206 i siguientes, trata del censo consignativo.

TÍTULO XXXIV

De los cuasicontratos

ART. 2284

Las obligaciones que se contraen sin convencion, nacen o de la lei, o del hecho voluntario de una de las partes. Las que nacen de la lei se espresan en ella.

Si el hecho de que nacen es lícito, constituye un *cuasi-contrato*.

Si el hecho es ilícito, i cometido con intencion de dañar, constituye un *delito*.

Si el hecho es culpable, pero cometido sin intencion de dañar, constituye un *cuasidelito*.

En este título se trata solamente de los cuasicontratos.

ART. 2285

Hai tres principales cuasicontratos: la *ajencia oficiosa*, el pago de lo no debido i la *comunidad*.

Cuando hablamos de los contratos dijimos que eran *espresos* los que procedian del consentimiento formal i espreso de ámbas partes, i *cuasicontratos* los que resultan de un hecho voluntario de una persona que afecta a derechos ajenos, i que por equidad natural o disposicion de la lei le impone una obligacion en favor de la otra.

Se le llama entónces cuasicontratos cuando el hecho es lícito.

Si el hecho es ilícito i se ejecuta con intencion de dañar, ese acto constituye un delito. Ahora si el hecho es culpable, pero se comete sin intencion de dañar, constituye un *cuasidelito*.

Del delito i del *cuasidelito*, se trata en el Código Penal.

Nuestro Código solo se ocupa de los cuasicontratos i los principales son la *ajencia oficiosa*, el *pago de lo no debido* i la *comunidad*.

El Código español, en su art. 1887, dice que son cuasicontratos los hechos ilícitos i puramente voluntarios, de los que resulta obligado su autor para con un tercero i a veces una obligacion recíproca entre los interesados.

En esta definicion consta lo fundamental i es que los cuasicontratos son unas obligaciones no convencionales que proceden de hechos lícitos, libremente ejecutados, en cuya virtud podemos ser compelidos a dar o a hacer alguna cosa. «Proceden de los hechos», dice el señor Falcon, i su fundamento descansa en la presuncion de que, quien ejecuta ciertos hechos, consiente tácitamente en sus consecuencias.

El art. 1371 del Código frances dice que los cuasicontratos son los actos puramente voluntarios del hombre, de los cuales resulta compromiso cualquiera respecto a un tercero, i algunas veces compromiso recíproco por ámbas partes.

El Código español solo menciona dos cuasicontratos, que son: la *gestion de negocios ajenos* i el *cobro de lo indebido*, por ser dos hechos que en la práctica se producen con frecuencia, sin que por esto se quiera decir que no existan otros cuasicontratos.

El Código francés solo tiene por cuasicontratos a la *gestion de negocios* i al *cobro de lo indebido*.

Los Códigos de Italia i de Uruguai agregan a los dos anteriores, el de *la venta equivocada de una cosa ajena*.

El de Guatemala, agrega a las anteriores *la administracion de una cosa comun*, i reconoce entónces tanto como el nuestro.

El Código de Portugal no acepta mas que *la gestion de negocios*.

El Código de Guatemala dice que el cuasicontrato es un hecho lícito, por el cual el hombre queda sujeto a una obligacion en virtud de un consentimiento presumido por equidad.

Las leyes inglesas no reconocen la *gestion de negocios ajenos*. Por el contrario, establecen que si una persona se ha encargado de la *gestion de los asuntos de otra* sin su consentimiento i sin llevarla a término le causa un perjuicio, ademas de ser personalmente responsable de este hecho, está obligado a indemnizarle el daño que le cause.

Siguiendo los precedentes del Derecho romano, el sabio Alfonso en la lei 20, tít. 12 de la Part. 5.^a, enumera cinco cuasicontratos. Pero si se quiere estudiar esta materia mas a fondo, pueden consultarse las leyes 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36 i 37 del mismo título i Partida.

§ 1

De la agencia officiosa o gestion de negocios ajenos

ART. 2286

La *agencia officiosa* o *gestion de negocios ajenos*, llamada comunmente *gestion de negocios*, es un cuasicontrato por el cual el que administra sin mandato los negocios de alguna persona, se obliga para con ésta, i la obliga en ciertos casos.

ART. 2287

Las obligaciones del agente oficioso o jerente son las mismas que las del mandatario.

ART. 2288

Debe en consecuencia emplear en la jestion los cuidados de un buen padre de familia; pero su responsabilidad podrá ser mayor o menor en razon de las circunstancias que le hayan determinado a la jestion.

Si se ha hecho cargo de ella para salvar de un peligro inminente los intereses ajenos, solo es responsable del dolo o de la culpa grave; i si ha tomado voluntariamente la jestion, es responsable hasta de la culpa leve; salvo que se haya ofrecido a ella, impidiendo que otros lo hiciesen, pues en este caso responderá de toda culpa.

ART. 2289

Debe asimismo encargarse de todas las dependencias del negocio, i continuar en la jestion hasta que el interesado pueda tomarla o encargarla a otro.

Si el interesado fallece, deberá continuar en la jestion hasta que los herederos dispongan.

ART. 2290

Si el negocio ha sido bien administrado, cumplirá el interesado las obligaciones que el jerente ha contraído en la jestion i le reembolsará las espensas útiles o necesarias.

El interesado no es obligado a pagar salario alguno al jerente.

Si el negocio ha sido mal administrado, el jerente es responsable de los perjuicios.

ART. 2291

El que administra un negocio ajeno contra la espresa prohibicion del interesado, no tiene demanda contra él, sino en cuanto esa jestion le hubiere sido efectivamente útil, i existiere la utilidad al tiempo de la demanda; por ejemplo, si de la jestion ha resultad^o la estincion de una deuda, que sin ella hubiera debido pagar el interesado.

El juez, sin embargo, concederá en este caso al interesado el plazo que pida para el pago de la demanda, i que por las circunstancias del demandado parezca equitativo.

ART. 2292

El que creyendo hacer su propio negocio hace el de otra persona, tiene derecho para ser reembolsado hasta concurrencia de la utilidad efectiva que hubiere rea

do á dicha persona, i que existiere al tiempo de la demanda.

ART. 2293

El que creyendo hacer el negocio de una persona, hace el de otra, tiene respecto de ésta los mismos derechos i obligaciones que habria tenido si se hubiese propuesto servir al verdadero interesado.

ART. 2294

El jereute no puede intentar accion alguna contra el interesado, sin que preceda una cuenta regular de la jestion con documentos justificativos o pruebas equivalentes.

El primer cuasicontrato que reconoce nuestro Código es la *ajencia oficiosa*, conocida por los juristas con el nombre de *gestion de negocios*, que la definen diciendo que es un cuasicontrato por el cual, el que administra sin mandato los negocios de alguna persona, se obliga para con ésta, i la obliga en ciertos casos.

Las obligaciones del ajente oficioso son las mismas del mandatario, de las cuales ya hemos hablado, con las adiciones o modificaciones siguientes:

1.ª Es obligado a la culpa leve; pero segun sean las circunstancias que lo hayan determinado a la jestion, su responsabilidad puede ser mayor o menor. Así, si el motivo ha sido salvar de un inminente peligro los intereses de otro, solo responde del dolo o de la culpa grave; i si se ha ofrecido para la jestion impidiendo que otros lo hicieren, es responsable de la culpa leve;

2.ª Debe encargarse de todas las dependencias del negocio, i continuar su jestion hasta que el interesado pueda tomarla o encargarla a otros; o si el interesado fallece, hasta que los herederos pongan;

3.ª Si el negocio ha sido mal administrado, el gestor es responsable de los perjuicios; i si bien el interesado debe cumplir las obligaciones que dicho gestor haya contraído i reembolsarle los gastos útiles o necesarios; pero no le debe salario alguno;

4.ª Si se encarga de la gestión contra la expresa prohibición del interesado, solo tiene acción contra él en el caso que la gestión le haya sido en efecto útil, i la utilidad exista al tiempo de la demanda, como vr. gr. si con ella ha estinguido una deuda que debería haber pagado el interesado. Con todo, si éste pide para hacer el pago que se le exige un plazo que parezca equitativo atendidas sus circunstancias, el juez se lo debe conceder;

5.ª El que creyendo hacer su propio negocio hace el de otra persona, tiene derecho para ser reembolsado hasta concurrencia de la utilidad efectiva que haya resultado a dicha persona i que exista al tiempo de la demanda; i el que creyendo hacer el negocio de un individuo hace el de otro, tiene respecto del segundo los mismos derechos i obligaciones que si se hubiese propuesto servirlo a él;

6.ª Finalmente, el agente oficioso es obligado a rendir cuenta regular con los documentos justificativos o pruebas equivalentes, sin lo cual no puede hacer valer sus acciones contra el interesado.

El art. 2078 nos manifiesta un caso de agente oficioso, i es cuando el administrador de una sociedad se ve obligado a hacer alteraciones urgentes que no le hayan dado tiempo de consultar a los consocios, dice la lei que se le considera en cuanto a ellas como agente oficioso de la sociedad.

El art. 427, dice que cuando una persona por amparar los bienes de un menor toma la administracion de sus bienes, procede como agente oficioso i tiene las obligaciones i derechos de tal, mientras la justicia provee de tutor o curador al menor.

En cuanto a la primera regla, ella tendria aplicacion, por ejemplo, en el caso del art. 635, que dice que si naufragare algun buque en las costas de la República, o si el mar arrojase a ellas los fragmentos de un buque o efectos pertenecientes, segun las apariencias, al aparejo del buque i lo salvase, obra aquí como agente oficioso, Si se apropia esos objetos responde de los perjuicios i queda ademas sujeto a las penas que establece el Código Penal por el hurto cometido.

El art. 636 dice cómo se ha de proceder en este caso i autoriza para cobrar el pago de las espensas i la gratificacion del salvamento.

La ajencia oficiosa era conocida en el Derecho romano. Justiniano habló de ella en el tít. 10, lib. 4.º de su *Instituta*, pero ya en el Digesto existian algunas leyes al respecto en el tít. 5.º del libro 3.º Don Alfonso llevó esta doctrina a las leyes del tít. 12 de la Part. 5.ª i así fué pasando a las legislaciones modernas, como

ve en los arts. 1372 i siguientes del Código frances, 139 del holandés, 2276 del de Luisiana, 1142 del de Italia, 132 del de Bolivia i 1888 del de España, que es uno de los mas recientes.

La jestion de negocios es un verdadero cuasicontrato por el que una persona toma a su cargo la administracion o jestion de negocios ajenos sin mandato de su dueño. La obligacion del jector o ajente oficioso nace del hecho de tomar sin mandato de nadie el cuidado de negocios ajenos. Si existiera mandato, la jestion no tendria cabida i seria entónces un contrato verdadero, como que nace entónces del mandato. La jestion ha de ser verdaderamente oficiosa porque ella es la que esplica el cuasicontrato.

Las leyes históricas establecian que el que tomaba oficiosamente a su cargo un negocio ajeno quedaba obligado a continuarlo hasta su terminacion o hasta que se dispusiera lo conveniente. Debia ademas conducirse en su cargo con la dilijencia de un buen padre de familia, indemnizando los perjuicios que causara por su culpa i se le hacia responsable de los daños procedentes de culpa levísima.

Nuestro Código ha templado estas doctrinas i aunque establece la culpa leve en jeneral, se atiende a las circunstancias que han determinado a proceder al ajente oficioso i por eso varía su responsabilidad segun los casos.

§ 2

Del pago de lo no debido

ART. 2295

Si el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debia, tiene derecho para repetir lo pagado.

Sin embargo, cuando una persona a consecuencia de un error suyo ha pagado una deuda ajena, no tendrá derecho de repeticion contra el que a consecuencia del pago ha suprimido o cancelado un título necesario para el cobro de su crédito; pero podrá intentar contra el deudor las acciones del acreedor.

ART. 2296

No se podrá repetir lo que se ha pagado para cumplir una obligación puramente natural de las enumeradas en el artículo 1470.

ART. 2297

Se podrá repetir aun lo que se ha pagado por error de derecho, cuando el pago no tenia por fundamento ni aun una obligación puramente natural.

ART. 2298

Si el demandado confiesa el pago, el demandante debe probar que no era debido.

Si el demandado niega el pago, toca al demandante probarlo; i probado, se presumirá indebido.

ART. 2299

Del que da lo que no debe, no se presume que lo dona, a ménos de probarse que tuvo perfecto conocimiento de lo que hacia, tanto en el hecho como en el derecho.

ART. 2300

El que ha recibido dinero o cosa fungible que no se le debía, es obligado a la restitucion de otro tanto del mismo jénero i calidad.

Si ha recibido de mala fe, debe tambien los intereses corrientes.

ART. 2301

El que ha recibido de buena fe no responde de los deterioros o pérdidas de la especie que se le dió en el falso concepto de debérsele, aunque hayan sobrevenido por negligencia suya; salvo en cuanto le hayan hecho mas rico.

Pero desde que sabe que la cosa fué pagada indebidamente, contrae todas las obligaciones del poseedor de mala fe.

ART. 2302

El que de buena fe ha vendido la especie que se le dió como debida, sin serlo, es solo obligado a restituir el precio de la venta, i a ceder las acciones que tenga contra el comprador que no le haya pagado íntegramente.

Si estaba de mala fe cuando hizo la venta, es obligado como todo poseedor que dolosamente ha dejado de ser.

ART. 2303

El que pagó lo que no debía, no puede perseguir la especie poseída por un tercero de buena fe, a título oneroso; pero tendrá derecho para que el tercero que la tiene por cualquier título lucrativo, se la restituya, si la especie es reivindicable i existe en su poder.

Las obligaciones del donatario que restituye son las mismas que las de su autor segun el artículo 2301.

Vamos ahora a estudiar el *pago de lo no debido*. Dice el Código que el que por error hace un pago, tiene derecho para pedir que se le reembolse; pero ha de probar que no lo debía, porque segun el art. 1698 incumbe probar las obligaciones o su estincion al que alega aquéllas o ésta. No debe probar el que tiene a su favor la presuncion de la lei, o lo que es lo mismo, que a quien no la tiene le corresponde el *onus probandi*.

Si el demandado niega el pago, toca tambien probarlo al demandante, i probado se presume indebido. Sin embargo, si el pago ha sido de una deuda ajena, no puede repetirlo contra el que a consecuencia de él ha suprimido o cancelado un título necesario para su cobro; pero puede intentar contra el deudor las acciones del acreedor. Tampoco puede repetirse lo pagado por una obligación puramente natural, como lo hemos visto al hablar de esta clase de obligaciones. A escepcion de estos casos, en todos los demas, aunque el error haya procedido de ignorancia de derecho, hai lugar a la repetición de lo indebidamente pagado, contra la regla jeneral consignada en el art. 8.º de este Código que establece que nadie puede alegar ignorancia de la lei, porque ella se supone conocida de todos.

No se presume intencion de donar en el que da lo que no debe, salvo el caso de probarse que tuvo perfecto conocimiento de lo que hacia, tanto en el hecho como en el derecho. La prueba le corresponde aquí al que alega esta escepcion.

El que lo recibe, si la cosa es fungible o dinero, debe restituir otro tanto del mismo jénero o calidad, i si al recibir ha tenido mala fé, debe los intereses corrientes. Si la cosa no era fungible, i lo recibido ha sido de buena fé, no responde de los deterioros o pérdida

aunque hayan sobrevenido por su negligencia, salvo en cuanto se haya hecho mas rico. Si ha vendido la especie, solo es obligado a restituir el precio de la venta i a ceder las acciones que le competan contra el comprador que no le hubiere pagado íntegramente. Pero desde que sabe que la cosa ha sido pagada indebidamente, contrae todas las obligaciones del poseedor de mala fé; i en caso de venta hecha a sabiendas de no ser suya la cosa, es obligado como todo poseedor que dolosamente ha dejado de poseer. Se exceptúa el caso de venta o de cualquier otro modo de enajenacion a título oneroso, en que el que pagó no puede perseguir la especie poseida por un tercero de buena fé. En los casos de enajenacion a título inactivo tiene accion para exigir su restitucion de un tercero, siempre que la especie sea reivindicable i exista en su poder i dicho tercero, como su autor, solo responde de los deterioros i pérdidas en cuanto lo hayan hecho mas rico, i contrae la obligacion del poseedor de mala fé desde que ha sabido que la cosa fué indebidamente pagada.

Hablando del error de hecho, dice el Código en el art. 1058, que la asignacion que pareciere motivada por un error de hecho, de manera que sea claro que sin este error no hubiera tenido lugar, se tendrá por no escrita, con lo cual derogó el Código el derecho antiguo que le daba valor.

El art. 1129 con relacion a pagos establece que si el testador condona en el testamento una deuda, i despues demanda judicialmente al deudor, o acepta el pago que se le ofrece, no podrá el deudor aprovecharse de la condonacion; pero si se pagó sin noticia o consentimiento del testador, podrá el legatario reclamar lo pagado. Del mismo modo, dice el art. 1132, que si el testador manda pagar lo que cree deber i no debe, la disposicion se tendrá por no escrita. Ahora, si en razon de una deuda determinada se manda pagar mas de lo que ella importa, no se deberá el exceso, a ménos que aparezca la intencion de donarlo. En este caso se necesita probar esa intencion respecto del exceso pagado i de lo contrario hai por ese exceso pago indebido.

El art. 1485 establece que no puede exigirse el cumplimiento de la obligacion condicional sino cuando se verifica totalmente la condicion, por ser ella indivisible i todo lo que se hubiere pagado ántes de efectuarse la condicion suspensiva, podrá repetirse mientras no se hubiese cumplido.

Mas lo que se paga ántes de cumplirse el plazo, dice el art. 1495, no queda sujeto a restitucion. No hai aquí pago indebido. Véase ademas los arts. 1638 i 2376.

En jeneral, cuando se recibe alguna cosa que no habia derecho cobrar i que por error ha sido indebidamente entregada, nace en acto la obligacion de entregarla. Esta doctrina está consignada.

en las Instituciones de Justiniano i en las leyes del tít. 14 de la Partida 5.^a

El art. 1376 del Código francés dice que el que recibe por equivocacion o a sabiendas lo que no se le debe, está obligado a restituirlo a aquel de quien lo recibió indebidamente, doctrina que la han aceptado todos los Códigos modernos bajo el título de *cobro de lo indebido*, estableciendo que el hecho de cobrar lo que no se debe, es lo que da lugar al cuasicontrato, estando conformes todas las legislaciones en que el error del cobro i del pago debe ser un error de hecho, porque si así no fuera podria traducirse el acto por donacion.

En los límites de la obligacion de restituir la lei distingue dos casos: si se ha estado de buena o de mala fé. El que de buena fé cobra lo que no se le debia, solo está obligado a restituir lo cobrado, con los frutos que haya producido, con derecho a percibir el importe de las mejoras hechas en las cosas, caso de ser bienes lo recibido. Si los enajenó con esa misma buena fé, se mantienen firmes las enajenaciones i solo restituye el precio.

El que obró de mala fé i aceptó el pago de un crédito o recibió una cosa que sabia con toda certeza que no se le debia, no tan solo es obligado a devolver lo percibido con sus frutos sino que responde de los que debió percibir, así como del menoscabo que las cosas hayan sufrido por cualquiera causa i de los perjuicios que se han irrogado i se irroguen al pagador hasta que recobre sus cosas.

§ 3

Del cuasicontrato de comunidad

ART. 2304

La *comunidad* de una cosa universal o singular, entre dos o mas personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convencion relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.

ART. 2305

El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa comun es el mismo que el de los socios en el haber social.

ART. 2306

Si la cosa es universal, como una herencia, cada uno de los comuneros es obligado a las deudas de la cosa comun, como los herederos en las deudas hereditarias.

ART. 2307

A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá accion contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.

Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin espresion de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidariedad, son obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone' lo que haya pagado demas sobre la cuota que le' corresponda.

ART. 2308

Cada comunero debe a la comunidad lo que saca de ella, incluso los intereses corrientes de los dineros comunes que haya empleado en sus negocios particulares; i es responsable hasta de la culpa leve por los daños que haya causado en las cosas i negocios comunes.

ART. 2309

Cada comunero debe contribuir a las obras i reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.

ART. 2310

Los frutos de la cosa comun deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas.

ART. 2311

En las prestaciones a que son obligados entre sí los comuneros, la cuota del insolvente, gravará a los otros.

ART. 2312

La comunidad termina,

- 1.º Por la reunion de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona;
- 2.º Por la destruccion de la cosa comun;
- 3.º Por la division del haber comun.

ART. 2313

La division de las cosas comunes i las obligaciones i derechos que de ella resulten se sujetarán a las mismas reglas que en la particion de la herencia.

¿Qué es lo que constituye el cuasicontrato de comunidad? Es la existencia de una cosa universal o singular entre dos o mas personas, sin que hayan contraido sociedad o celebrado otra convenccion relativamente a ella.

Las reglas a que está sujeta la comunidad son las siguientes:

1.ª El derecho de cada comunero en la cosa es el mismo que compete a los socios en el haber social;

2.ª Si la cosa es universal, como una herencia, cada uno es obligado a las deudas anteriores de la cosa comun en los mismos términos que los herederos a las deudas hereditarias. Mas, a las contraidas durante la comunidad i en provecho de ella, solo es obligado el comunero que las contrajo; el cual, sin embargo, tiene derecho a que dicha comunidad le reembolse lo que hubiere pagado por ella. Pero si la deuda ha sido contraida colectivamente por todos, sin expresion de cuotas i sin solidaridad, todos son obligados por partes iguales; pero el que haya pagado de mas sobre la cuota que le correspondia, puede exigir de los otros que se lo abonen;

3.ª Cada comunero debe a la comunidad lo que saca de ella; i si es dinero, para emplearlo en sus negocios particulares, con in-ses corrientes, i es ademas responsable hasta de la culpa leve los daños que haya causado en las cosas i negocios comunes.

Esta regla guarda mucha armonía con lo dispuesto en el artículo 1748 que dice que cada cónyuge debe asimismo recompensar a la sociedad por los perjuicios que le hubiere causado con dolo o culpa grave.

En cuanto a los perjuicios se ha seguido en la citada regla, lo mismo que se prescribe en el art. 2093 que establece que todo socio es responsable de los perjuicios que aun por culpa leve haya causado a la sociedad;

4.^a Los frutos de la cosa i las espensas en obras i reparaciones de la comunidad, se dividen entre los comuneros a prorrata de sus cuotas; i en las prestaciones a que son obligados entre sí, la cuota del insolvente grava a los otros;

5.^a La comunidad termina por reunirse en una sola persona las cuotas de todos; por la destruccion de la cosa, i por la division del haber comun; division que debe hacerse segun las reglas de la particion de herencias, es decir, por un árbitro, a las cuales deben tambien sujetarse las obligaciones i derechos que de la division resulten.

El art. 1776 dice que la division de los bienes sociales se sujetará a las reglas dadas para la particion de los bienes sociales.

La comunidad de bienes o de intereses, como llaman algunos al cuasicontrato de comunidad, se verifica cuando no ha existido sociedad en forma legal o por cualquiera otra causa, siempre que exista una cosa en comun sin convencion respecto a ella.

Los socios en este caso son responsables a terceros con quienes hubieren contratado i pueden demandar por las obligaciones que se hayan contraido a favor de la comunidad, sin que puedan éstos alegar la no existencia de sociedad i vice-versa.

La lei aquí establece las reglas a que se sujeta la responsabilidad de los comuneros i por eso distingue si todos ellos o uno solo se ha obligado i si esa obligacion es solidaria o nó.

Esta es la base que deslinda los derechos de los comuneros.

Entre comuneros no cabe querella de despojo, no cabe tampoco prescripcion desde que no haya abandono de derechos i se estén reconociendo entre sí. La comunidad es, a nuestro juicio, una sociedad imperfecta i por eso la lei, para su liquidacion, la asemeja a la particion de bienes sociales i a las herencias i a ellas se sujetan las obligaciones i derechos que resultan de la division que se haga de la comunidad.

Así, por ejemplo, si Pedro i Juan son dueños de una casa i la poseen en comun por mútuo consentimiento, existe un cuasicontrato de comunidad. Si quieren poner término a esta situacion nombran un árbitro que los divida. Este árbitro o liquidador procede en este caso como cuando verifica una particion de bienes por causa de muerte de la persona a quien heredan los comprometidos.

TÍTULO XXXV

De los delitos i cuasidelitos

ART. 2314

El que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnizacion; sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito.

ART. 2315

Puede pedir esta indemnizacion no solo el que es dueño o poseedor de la cosa que ha sufrido el daño, o su heredero, sino el usufructuario, el habitador o el usuario, si el daño irroga perjuicio a su derecho de usufructo o de habitacion o uso. Puede tambien pedirla en otros casos el que tiene la cosa con obligacion de responder de ella; pero solo en ausencia del dueño.

Lo que nuestro Código llama *delitos o cuasidelitos*, se trata en otros Códigos bajo el epígrafe de las *obligaciones que nacen de culpa o negligencia*.

Para comprender mejor esta materia, debemos definir primero lo que es *delito* i en seguida lo que es *cuasidelito*.

Nuestro Código Penal, en su art. 1.º, dice que es delito toda accion u omision voluntaria penada por la lei.

A las acciones u omisiones que cometidas con dolo, dice el artículo 2.º del mismo Código, o malicia importarian un delito, consuyen cuasidelito si solo hai culpa en el que las comete.

La lei civil confunde en un solo grupo los actos cuya diferencia hemos señalado al contemplarlos bajo el punto de vista de la pena, como se ve en el art. 2314. Para apreciar las consecuencias del hecho no consulta la disposicion civil citada, la intencion del que lo ejecutó. No distingue entre el delito, la falta, la imprudencia o el simple descuido. Ve solo la intensidad del daño causado, la indemnizacion que por él se debe, la responsabilidad puramente civil.

Todo hecho punible lleva envuelta dos especies de responsabilidad: la penal o pública i la civil o privada.

Ademas, toda persona responsable criminalmente ya sea autora, cómplice o encubridora de un hecho punible, lo es tambien civilmente del daño causado a terceras personas con el hecho punible.

Por otra parte, toda sentencia condenatoria en materia criminal lleva envuelta la obligacion de pagar costas, daños i perjuicios por parte de los autores, cómplices, encubridores i demas personas legalmente responsables. Por eso si se sigue accion criminal, el perjudicado por el crimen, delito o falta, no tiene necesidad de seguir accion civil para que se le declaren estas indemnizaciones. El juez de la causa debe dar lugar a ellas i apreciarlas, si el procesado sale condenado.

Mas, existen multitud de hechos i omisiones que, sin constituir precisamente delitos o faltas traen responsabilidades para sus autores, porque con ellos causan perjuicios a terceros i hai necesidad de repararlos. Estos hechos de verdadera culpa civil i no criminal, porque si lo fueran de esta última clase serian del resorte de otra legislacion, deben denominarse, como lo hace el Código español, *obligaciones que nacen de culpa o negligencia, o de los actos ilicitos* como lo hace el Código arjentino i nunca delitos o cuasidelitos. Estas obligaciones se fundan en un principio de equidad, porque la regla es que quien causa un daño a otro está en el deber de repararlo.

Prévios estos antecedentes ya podemos, volviendo al art. 2314, decir que él establece que ademas de la accion criminal que corresponda por el delito o cuasidelito que se cometa, el que ha recibido daño por efecto de un delito o cuasidelito de otro, tiene accion de perjuicios contra él. Esta accion puede intentarla, no solo el dueño o poseedor de la cosa dañada o sus herederos, sino el usufructuario, el habitador o el usuario, si son perjudicados en sus derechos de tales. Puede asimismo intentarla en otros casos el que tiene la cosa con obligacion de responder de ella; pero solo en ausencia del dueño.

La razon es porque las obligaciones, como lo dice el art. 1437, nacen ya del concurso real de las voluntades de dos o mas personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación

una herencia o legado i en todos los cuasicontratos; *ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos o cuasidelitos*; ya por disposicion de la lei, como entre los padres i los hijos de familia.

No habrá acto ilícito punible si no existe daño causado por él i que a sus agentes se les pueda imputar dolo, culpa o negligencia.

Existe daño siempre que se causa a otro algun perjuicio susceptible de apreciacion pecuniaria o directamente en las cosas de su dominio o de que está en posesion o tenencia de ellas o a su persona o derechos o facultades.

El daño comprende no solo el perjuicio efectivamente sufrido sino tambien la ganancia de que fué privado el damnificado por el acto ilícito, tal como lo dice el art. 1556 que regla esta materia.

En conclusion, diremos que en el lenguaje de nuestro Código Civil, la palabra *delito* tiene significado diferente del que le da el Código Penal. En aquel se refiere solo a toda accion ilícita por la cual una persona a sabiendas e intencionalmente perjudica los derechos de otra. En el Código Penal designa toda infraccion definida i castigada por él. No todos los delitos civiles constituyen delitos del Código Penal, porque la lei penal no castiga todos los actos que atacan los derechos de otro i vice-versa.

Todo delito hace nacer la obligacion de reparar el perjuicio que por él resultare a otra persona i para que el acto se reputé delito, es necesario que sea el resultado de una libre determinacion de parte del autor. Por eso nuestro Código Penal en su art. 10 nos dice quienes están exentos de responsabilidad criminal.

Si el hecho ejecutado fuese un delito previsto i castigado en la lei penal, la obligacion que de él nace no solo comprende la indemnizacion o pago del perjuicio causado, sino que lleva como consecuencia precisa i necesaria el sufrimiento de la pena que le impone la lei. Así, por ejemplo, si el delito fuere de homicidio, el delincuente tiene la obligacion de pagar todos los gastos hechos en la asistencia del muerto en su funeral i de lo que fuere necesario para la subsistencia de la viuda e hijos del fallecido, siendo el juez de la causa quien regula estas indemnizaciones i el modo de satisfacerlas. Si el delito fuere de heridas u de ofensas físicas, la indemnizacion consistirá en el pago de todos los gastos de la curacion i convalecencia del ofendido i de todas las ganancias que éste dejó de hacer hasta el dia de su completo restablecimiento. Si el delito fuere de estupro o de rapto, la indemnizacion consistirá en pago de una suma de dinero a la ofendida, en caso de no contraer matrimonio con el delincuente i dar alimentos a la prole, si la hai, como resultado del delito, etc., etc.

Nuestro Código Penal es claro al respecto i por eso es inútil seguir en esta materia, que como ya se ha dicho, es del resorte de la legislacion.

ART. 2316

Es obligado a la indemnización el que hizo el daño, i sus herederos.

El que recibe provecho del dolo ajeno, sin ser cómplice en él, solo es obligado hasta concurrencia de lo que valga el provecho.

ART. 2317

Si un delito o cuasidelito ha sido cometido por dos o mas personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o cuasidelito, salvas las excepciones de los artículos 2323 i 2328.

Todo fraude o dolo cometido por dos o mas personas produce la acción solidaria del precedente inciso.

ART. 2318

El ebrio es responsable del daño causado por su delito o cuasidelito.

¿Qué personas son obligadas a indemnizar el daño resultante del delito o cuasidelito? Esto era necesario establecerlo ya que la ley penal lo ha dicho con bastante claridad. Civilmente son obligados a la indemnización el que hizo el daño i sus herederos i el que recibió provecho del dolo ajeno sin ser cómplice en él, hasta concurrencia de dicho provecho. No escusa al autor del daño haberlo hecho en estado de ebriedad.

Si el hecho ilícito es ejecutado por dos o mas personas, cada una es solidariamente responsable de todo el perjuicio; excepto en el caso de ruina de un edificio perteneciente a varios dueños, i en el de arrojarse alguna cosa de lo alto de un edificio donde habitan muchos, en los cuales se siguen otras reglas, como luego lo vamos a ver.

La misma accion solidaria produce el dolo o fraude cometido por dos o mas personas.

La solidaridad que establece el art. 2316 no es peculiar en este caso. Ya el Código la habia consagrado en el art. 927, cuando dice que la accion para la restitution del que ha sido privado de la posesion, puede dirigirse no solo contra el usurpador sino contra toda persona cuya posesion se derive de la del usurpador por cualquier título; pero a la indemnizacion de perjuicios no serán obligados sino el usurpador mismo, o el tercero de mala fé; i habiendo varias personas obligadas, *todas lo serán insolidum*. Véase ademas los arts. 328, 900 i 1511.

En cuanto al dolo dice el art. 1458, no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, i cuando ademas aparece claramente que sin él no hubieran contratado. En los demas casos el dolo da lugar solamente a la accion de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o que se han aprovechado de él; contra las primeras por el total valor de los perjuicios, i contra las segundas hasta la concurrencia del provecho que han reportado del dolo.

El art. 296 al hablar de la maternidad disputada, dice, que a ninguno de los que hayan tenido parte en el fraude de falso parto o de suplantacion, aprovechará en manera alguna el descubrimiento del fraude.

En cuanto a la ebriedad, nos basta decir que el Código Penal, en ninguna de sus disposiciones establece que sea causa eximente, atenuante o agravante de responsabilidad, porque ello habria sido peligroso i por eso la lei civil tampoco la alberga para eximir civilmente del daño que se cause bajo la influencia del licor.

Los herederos no responden del delito cometido por el causa habiente. La responsabilidad del delito es personal; pero el daño se debe satisfacer por los que heredan, caso de haber aceptado la herencia hasta la concurrencia de ella si fué con beneficio de inventario i por el todo si se hizo sin este requisito. Estas indemnizaciones son deudas del causa habiente i por eso las cubre la sucesion. La regla es que primero es pagar i despues heredar en lo que sobre de la herencia.

ART. 2319

No son capaces de delito o cuasidelito los menores de siete años ni los dementes; pero serán responsables de los daños causados por ellos las personas a cuyo cargo estén, si pudiere imputárseles negligencia.

Queda a la prudencia del juez determinar si el menor de diez i seis años ha cometido el delito o cuasidelito sin discernimiento; i en este caso se seguirá la regla del inciso anterior.

ART. 2320

Toda persona es responsable no solo de sus propias acciones, sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado.

Así el padre, i a falta de éste la madre, es responsable del hecho de los hijos menores que habiten en la misma casa.

Así el tutor o curador es responsable de la conducta del pupilo que vive bajo su dependencia i cuidado.

Así el marido es responsable de la conducta de su mujer.

Así los jefes de colejos i escuelas responden del hecho de los discípulos, miéntras están bajo su cuidado; i los artesanos i empresarios del hecho de sus aprendices o dependientes, en el mismo caso.

Pero cesará la obligacion de esas personas si con la autoridad i el cuidado que su respectiva calidad les confiere i prescribe, no hubieren podido impedir el he-

ART. 2321

Los padres serán siempre responsables de los delitos o cuasidelitos cometidos por sus hijos menores, i que cc-nócidamente provengan de mala educacion, o de los hábitos viciosos que les han dejado adquirir.

ART. 2322

Los amos responderán de la conducta de sus criados o sirvientes, en el ejercicio de sus respectivas funciones; i esto aunque el hecho de que se trate no se haya ejecutado a su vista.

Pero no responderán de lo que hayan hecho sus criados o sirvientes en el ejercicio de sus respectivas funciones, si se probare que las han ejercido de un modo impropio que los amos no tenían medio de prever o impedir, empleando el cuidado ordinario, i la autoridad competente. En este caso toda la responsabilidad recaerá sobre dichos criados o sirvientes.

Se trata aquí de la responsabilidad que afecta a ciertas personas por daños que causan otros que no son los que los han efectuado i que sin embargo la lei los obliga a ellos.

Desde luego, la regla jeneral es que están exentos de toda responsabilidad los dementes i los niños que no tienen siete años de edad; pero responden del daño que causen las personas a cuyo cargo se encuentran, si puede imputárseles negligencia.

Si el niño es mayor de siete pero menor de diez i seis años, reserva la lei a la prudencia del juez, determinar si el hecho ilícito aido o nó ejecutado con discernimiento. En jeneral, a quel a

cuyo cuidado se encuentra el autor del daño es responsable de él; como el padre, i en su defecto la madre, respecto de los hijos menores que viven con ellos, el guardador respecto del pupilo que vive bajo su dependencia i cuidado, el marido respecto de su mujer, los jefes de colejos i escuelas respecto de sus discípulos mientras los tienen bajo su vijilancia, i en el mismo caso los artesanos i empresarios respecto de sus aprendices o dependientes; a ménos que con la autoridad i cuidado que sus respectivas calidades les confieren i prueben que no hayan podido impedir el hecho. Esta escepcion no alcanza sin embargo a los padres, siempre que el delito o cuasidelito de sus hijos menores, provenga conocidamente de mala educacion o de malos hábitos que les hayan dejado adquirir. En cuanto a los amos, respecto de sus criados, son responsables de lo que hagan éstos en el ejercicio de sus respectivas funciones, aunque el hecho no haya pasado a su vista; pero cesa su responsabilidad si prueban que las han ejercido de un modo impropio, que los amos no tenian medios de prever o impedir, empleando el cuidado ordinario i la autoridad competente; i así, en este caso no son responsables del daño sino los mismos criados que los causaron.

El art. 2325 debió haber seguido al 2322 para dejar completa esta materia. En él se dispone que todas las personas que deben reparacion por daños que otras han causado, tienen derecho a ser indemnizadas sobre los bienes de éstas, si los tienen, i con tal que el que perpetró el daño lo haya hecho sin orden de la persona a quien debia obediencia i que sea capaz de delito o cuasidelito.

Segun el art. 10 del Código Penal están exentos de responsabilidad criminal: 2.º el menor de 10 años; 3.º el mayor de 10 años i menor de 16, a no ser que conste que ha obrado con discernimiento. El tribunal hará declaracion espresa sobre este punto, para imponerle pena o declararlo irresponsable.

Por lo que toca al art. 2320, debemos agregar que se completa con el 1941, que dice que el arrendatario es responsable no solo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes i dependientes.

La responsabilidad de los tutores i curadores proviene del precepto del art. 340 que dispone que estos cargos se estienden no solo a los bienes sino a la persona de los individuos sometidos a ellas.

Nada de nuevo ha establecido nuestro Código sobre estas materias. Las leyes de Partida, mas completas que las romanas, nos dicen que la responsabilidad en los cuasidelitos alcanza a los padres por los daños que causan sus hijos, a los tutores por los que irrogan sus pupilos, a los amos i maestros por los que ocasionan sus criados o aprendices. Tambien las mismas leyes de Partida mas precisas que las romanas, habian resuelto que los dr^{os}

de animales i bestias respondan de los daños que dichos animales causen, i habian hecho ademas distinciones minuciosas de casos i de clases de animales para determinar los grados de esa responsabilidad.

No se escapó tampoco a la penetracion de aquellas leyes que «los habitantes de las casas deben responder de los daños que causan con los objetos que de las mismas se arrojan sobre la vía pública o de otros prédios.» Nuestro Código no ha hecho otra cosa sino ampliar i aclarar estos preceptos.

Empero, en Dinamarca los amos no responden de los hechos de sus criados, ni los padres de los de sus hijos; i en este sentido, no puede hacerseles cargo por su negligencia. En Noruega, los padres no responden de los daños causados por sus hijos menores de edad, pero si éstos tuviesen fortuna propia, de ella deberá deducirse la oportuna indemnizacion. Tampoco en Rusia responde el amo de los hechos de sus criados i obreros.

El Código frances, en su art. 1382, establece como regla jeneral que cualquier acto del hombre que causa a otro un daño, obliga a aquel que lo ha hecho a repararlo. En seguida agrega: todos son responsables del perjuicio que han causado, no solamente por una accion suya, sino tambien por su negligencia o su imprudencia. Luego continúa en el art. 1384, no tan solamente es uno responsable del daño que causa por su propio acto, sino tambien por el que se ha efectuado por personas de quien es responsable, o por cosas que están bajo su garantía.

El padre i la madre, despues de la muerte del esposo, son responsables de los daños causados por sus hijos menores viviendo con ellos. Los amos i comitentes, lo son del daño causado por sus criados i apoderados en las funciones en que están empleados. Los ayos i artesanos lo son del causado por sus discípulos i aprendices, durante el tiempo que están bajo su vijilancia. La responsabilidad anteriormente espuesta tiene lugar, a ménos que el padre i la madre, los ayos i artesanos, no prueben que les ha sido imposible el evitar el hecho que da lugar a la responsabilidad. I luego continúa: el dueño de un animal o el que se sirve de él, por el tiempo de su uso, es responsable del daño que ha causado aquel, bien sea que estuviere bajo su custodia o que se le hubiere separado o escapado. El dueño de un edificio es responsable del daño que cause su ruina, cuando ha tenido lugar como consecuencia de culpa suya o por vicio en su construccion.

Con relacion al inc. 2.º del art. 2322, tenemos que si un cochero estropea a una persona o rompe una ventana o puerta por malicia o negligencia del cochero, el amo ha podido prever los daños que era capaz de causar un cochero inhábil o vicioso. Pero si un cochero de buena conducta habitual se embriagó una vez, i en este estado atropella a un pasajero o le insulta, no hallándose en pre-

sencia del amo, o desobedeciéndolo ¿qué podrá imputársele entonces al amo? Parece que en tales casos no le afecta responsabilidad la que menor.

Como se ve, nuestro Código no ha hecho otra cosa que tomar estos precedentes del Código frances al reglamentar estas materias.

ART. 2323

El dueño de un edificio es responsable a terceros (que no se hallen en el caso del artículo 934), de los daños que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Si el edificio perteneciere a dos o mas personas proindiviso, se dividirá entre ellas la indemnizacion a prorrata de sus cuotas de dominio.

ART. 2324

Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniere de un vicio de construccion, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3.ª del artículo 2003.

ART. 2325

Las personas obligadas a la reparacion de los daños causados por las que de ellas dependen, tendrán derecho para ser indemnizadas sobre los bienes de éstas, si los hubiere, i si el que perpetró el daño lo hizo sin orden de la persona a quien debia obediencia, i era capaz de delito o cuasidelito, segun el artículo 2319.

ART. 2326

El dueño de un animal es responsable de los daños causados por el mismo animal, aun despues que se haya soltado o estraviado; salvo que la soltura, estravío o daño no pueda imputarse a culpa del dueño o del dependiente encargado de la guarda o servicio del animal.

Lo que se dice del dueño se aplica a toda persona que se sirva de un animal ajeno; salva su accion contra el dueño, si el daño ha sobrevenido por una calidad o vicio del animal, que el dueño con mediano cuidado o prudencia debió conocer o prever, i de que no le dió conocimiento.

ART. 2327

El daño causado por un animal fiero, de que no se reporta utilidad para la guarda o servicio de un predio, será siempre imputable al que lo tenga, i si alegare que no le fué posible evitar el daño, no será oído.

ART. 2328

El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, es imputable a todas las personas que habitan la misma parte del edificio, i la indemnizacion se dividirá entre todas ellas; a ménos que pruebe que el hecho se debe a la culpa o mala inten-

cion de alguna persona exclusivamente, en cuyo caso será responsable esta sola.

Si hubiere alguna cosa que, de la parte superior de un edificio o de otro paraje elevado, amenace caída i daño, podrá ser obligado a removerla el dueño del edificio o del sitio, o su inquilino, o la persona a quien perteneciere la cosa o que se sirviere de ella; i cualquiera del pueblo tendrá derecho para pedir la remocion.

ART. 2329

Por regla jeneral todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta.

Son especialmente obligados a esta reparacion,

1.º El que dispara imprudentemente una arma de fuego;

2.º El que remueve las losas de una acequia o cañería en calle o camino, sin las precauciones necesarias para que no caigan los que por allí transitan de dia o de noche;

3.º El que, obligado a la construccion o reparacion de un acueducto o puente que atraviesa un camino, lo tiene en estado de causar daño a los que transitan por él.

Los arts. 2323, 2324 i 2328, tratan de la responsabilidad por daños que cause la ruina de un edificio o los objetos arrojados o que caen de él.

Los arts. 2326 i 2327 se ocupan de la responsabilidad por daños causados por animales.

I por fin, el art. 2329 estudia la responsabilidad por otros daños imputables a malicia o negligencia de alguién.

I.—Ocupándonos por separado de cada una de estas materias tenemos que el dueño de un edificio es responsable a terceros, que no se hallen en los casos de escepcion del art. 934, de los daños que ocasiona su ruina, acaecida por no haber hecho las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. Si el edificio pertenece a dos o más personas proindiviso, se dividen las indemnizaciones a prorrata de sus cuotas de dominio. En caso de prevenir la ruina de algun vicio de construccion, tiene lugar la responsabilidad de que habla la regla 3.ª del art. 2003. Esta regla dice que si el edificio perezca o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construccion, o por el vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razon de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario. Si los materiales para la obra han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al inciso final del art. 2000.

El caso de la escepcion del art. 934, dice que si notificada la querrela, cayese el edificio por efectos de su mala construccion, se indemnizará de todo perjuicio a los vecinos; pero si cayere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto, no habrá lugar a indemnizacion; a ménos de probarse que el caso fortuito, sin el mal estado del edificio, no lo hubiere derribado. No habrá tampoco lugar a indemnizacion, si no hubiere precedido notificacion de la querrela.

El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, debe ser indemnizado por todas las personas que habitan la dicha parte, dividiéndose entre ellas la obligacion por igual; pero si se prueba que el hecho se debe exclusivamente a la culpa o mala intencion de alguna persona, ésta sola es responsable. Debe notarse a este propósito que siempre que amenaza caída i daño alguna cosa colocada en la parte superior de un edificio o de otro paraje elevado, puede obligarse a removerla al dueño del edificio o del sitio, o a su inquilino, o a la persona a quien pertenece dicha cosa o se sirve de ella; i cualquiera del pueblo tiene derecho para pedir la remocion. Existe, pues, accion popular en este caso.

Esto último es lo que se llama *denuncia de obra vieja o ruinosa* i se rige por el art. 932 que dice que el que teme que la ruina de un edificio vecino le pare perjuicio, tiene derecho de querrellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviese tan deteriorado que no admita reparacion; o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente; i si el querrellado no procediere a cumplir el fallo judicial, se derribará el edificio o se hará la reparacion a su costa.

Si el daño que se teme del edificio no fuere grave, bastará que

el querellado rinda caucion de resarcir todo perjuicio que por el mal estado del edificio sobrevenga.

II.—En cuanto a la responsabilidad por daños que causan animales, la lei dice que el dueño de ellos o el que los tenga a su servicio es responsable de los daños causados, aun despues que hayan sido soltados o estraviados, a no ser que la soltura, estravio o daño no pueda imputarse a culpa de ellos o del dependiente encargado del cuidado del animal o animales que ha causado el perjuicio. Sin embargo, el que se sirve de un animal ajeno puede hacerse indemnizar por el dueño de lo que ha pagado en razon del daño, si éste ha provenido de una calidad o vicio del animal que con mediano cuidado o prudencia debió el dueño conocer o prever i de que no le dió conocimiento. Si el animal es fiero, i de él no reporta utilidad para la guarda o servicio de un prédio, siempre es imputable el daño al que lo tiene, aunque alegue no haberle sido posible evitarlo.

Esta disposicion es mui antigua en el derecho. Se encontraba minuciosamente detallada en las leyes 21, 22 i 23 del tít. 15 de la Part. 7.^a

Se encuentra tambien detallada en el art. 497 de nuestro Código Penal. Se declara por regla jeneral que el daño que causa un animal es de cuenta de su dueño o de quien se sirve del animal, como no pruebe que el daño se produjo por fuerza mayor o por imprudencia del lesionado.

Igualmente es antigua la doctrina del art. 2323 que estaba aceptada en las leyes romanas i que de allí se transcribieron a las leyes 10 i 11 del tít. 32 de la Part 3.^a Pero aquella doctrina mas bien se dirijia a prevenir el daño de los edificios ruinosos, dando lugar a los interdictos de obra vieja, que a obligar a pagar los daños causados.

Con relacion a nuestro art. 2328, la lei 26, tít. 15 de la Part. 7.^a habia establecido que *si muchos morasen en la casa, donde fuese echada la cosa que ficiese daño... todos de suso son tenidos de pechar el daño.*

Nuestro Código Penal, al tratar de las faltas, ha prevenido todos estos casos detalladamente, como ser el arrojar a la calle piedras, agua, basuras u otras cosas que puedan causar daño.

III.—En lo relativo a la responsabilidad proveniente por otros daños imputables a malicia o negligencia de alguién, se establece por regla jeneral que todo daño que pueda atribuirse a descuido o malicia de otra persona, le impone el deber de repararlo i son especialmente obligados a esta reparacion:

- 1.º El que dispara un arma de fuego;
- 2.º El que remueve las losas de una acequia o cañerí;

calle o camino, sin las precauciones necesarias para que no caigan los que por allí transitan de día o de noche;

3.º El que obligado a la construcción o reparación de un acueducto o puente que atraviesa un camino, lo tiene en estado de causar daño a los transeuntes.

Cabe aquí el cobro de daños causados por canales i por otras faltas, las de empleados negligentes en sus deberes que causan daño, como ser certificaciones de notarios sin conocer a los que van a otorgar escrituras, inscripciones o certificaciones falsas de conservadores por negligencia, extravíos de expedientes de las secretarías siendo obligados a custodiarlos i guardarlos, daños causados por los trenes, etc., etc.

ART. 2330

La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se espuso a él imprudentemente.

ART. 2331

Las imputaciones injuriosas contra el honor o el crédito de una persona no dan derecho para demandar una indemnización pecuniaria, a menos de probarse daño emergente o lucro cesante, que pueda apreciarse en dinero; pero ni aun entonces tendrá lugar la indemnización pecuniaria, si se probare la verdad de la imputación.

ART. 2332

Las acciones que concede este título por daño o dolo, prescriben en cuatro años contados desde la perpetración del acto.

ART. 2333

Por regla jeneral, se conceden accion popular en todos los casos de daño contingente que por imprudencia o negligencia de alguién amenace a personas indeterminadas; pero si el daño amenazare solamente a personas determinadas, solo alguna de éstas podrá intentar la accion.

ART. 2334

Si las acciones populares a que dan derecho los artículos precedentes, parecieren fundadas, será el actor indemnizado de todas las costas de la accion, i se le pagará lo que valgan el tiempo i dilijencia empleados en ella, sin perjuicio de la remuneracion específica que conceda la lei en casos determinados.

Vamos a ver ahora en qué casos se da accion popular i en qué forma i de lo cual tratan los arts. 2333 i 2334; cuándo hai lugar a indemnizacion pecuniaria por daños en la honra, materia de que se ocupa el art. 2331; i por fin, de la reduccion i prescripcion de las acciones que concede el art. 2332.

I.—Al tratar del art. 2328 indicamos un caso en que la lei daba accion popular. Ademas ella existe en jeneral en todos los casos de daño contingente que por imprudencia o negligencia de alguién amenace a personas indeterminadas; pero si la amenaza es contra persona determinada; no puede intentarse accion popular. Ella existe solo en favor de la persona amenazada.

Pareciendo fundadas las acciones populares, debe ser el actor indemnizado de todas las costas de la accion, i pagado de lo

valgan al tiempo i diligencias empleados en ella, sin perjuicio de la remuneracion especifica que conceda la lei en casos determinados.

El Código, hablando de la querella de obra ruinosa, dice en su art. 934, que si notificada la querella, cayere el edificio por efecto de su mala condicion, se indemnizará de todo perjuicio a los vecinos; pero si cayere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto, no habrá lugar a indemnizacion; a ménos de probarse que el caso fortuito, sin el mal estado del edificio, no lo hubiera derribado. No habrá lugar a indemnizacion, si no hubiese precedido notificacion de la querella.

Igualmente sucederia que existia responsabilidad si habiendo fijado el juez un plazo para la reparacion de lo ruinoso, el obligado lo deja pasar i despues sobreviene el daño. Su responsabilidad seria manifiesta en este caso, como se ve aplicando la regla del número 2, del art. 1551.

II.—Las imputaciones injuriosas contra el honor o el crédito de una persona en jeneral no dan derecho para demandar indemnizaciones pecuniarias; pero de esta regla se exceptúa el caso de probarse lucro cesante o daño emergente que pueda apreciarse en dinero. Mas, si se prueba la verdad de la imputacion no se concede indemnizacion pecuniaria.

La razon de esta disposicion se basa en la existencia de dolo, es decir que se ha tenido la intencion positiva de inferir injuria a la persona i por eso es proveniente la responsabilidad, de que se habla aquí.

Las imputaciones injuriosas i el resarcimiento del daño son materias que se tratan en el Código Penal i que se ventilan ante la justicia criminal. Por eso aquí no tenemos para qué estendernos en consideraciones de otra clase.

III.—En cuanto a la reduccion a que está sujeta la apreciacion del daño, se debe tener presente que si el que lo ha sufrido se espuso a él imprudentemente, la responsabilidad del obligado es mucho menor, porque hai de su parte cierta imprudencia que excusa el acto del otro.

Todas las acciones que concede el título que dejamos estudiado, provinientes por daño o dolo, prescriben en cuatro años contados desde la perpetracion del acto. Es esta una prescripcion de corto tiempo.

La accion civil proveniente de un delito que envuelve responsabilidad criminal, no es procedente mientras una sentencia ejecutoriada no establezca i pene dicho delito.

En resúmen, i para concluir con esta materia, debemos recordar que la indemnizacion del daño causado por delito, puede ser demandada independientemente de la accion criminal i ella no se supone renunciada por no haber los ofendidos intentado la accion criminal o por haber desistido de ella o no haber sido partes en dicho juicio. Pero si la accion criminal hubiese precedido a la accion civil o faese intentada pendiente ésta, no habrá condenacion en el juicio civil ántes de la condenacion del acusado en el juicio criminal, salvo si éste hubiese fallecido ántes de haberse dictado sentencia criminal, en cuyo caso la accion civil podrá ser intentada o continuada contra los respectivos herederos. En caso de ausencia del acusado, puede intentarse la accion civil o continuarla si estuviere pendiente.

De aquí nacen tambien cuestiones mui graves i que se han debatido con sumo interes entre los jurisconsultos. Ellas son: 1.^a si despues de la condenacion del acusado en juicio criminal, puede sostener su inocencia en juicio civil; 2.^a si despues de la absolucion del acusado, puede alegar en juicio civil la existencia del delito sobre que recayó la absolucion en la sentencia criminal i 3.^a si cuando la accion criminal depende de cuestiones prejudiciales cuya decision compete exclusivamente al juicio civil, puede haber condenacion en el juicio criminal ántes que la sentencia civil hubiese pasado en autoridad de cosa juzgada i qué cuestiones serian éstas.

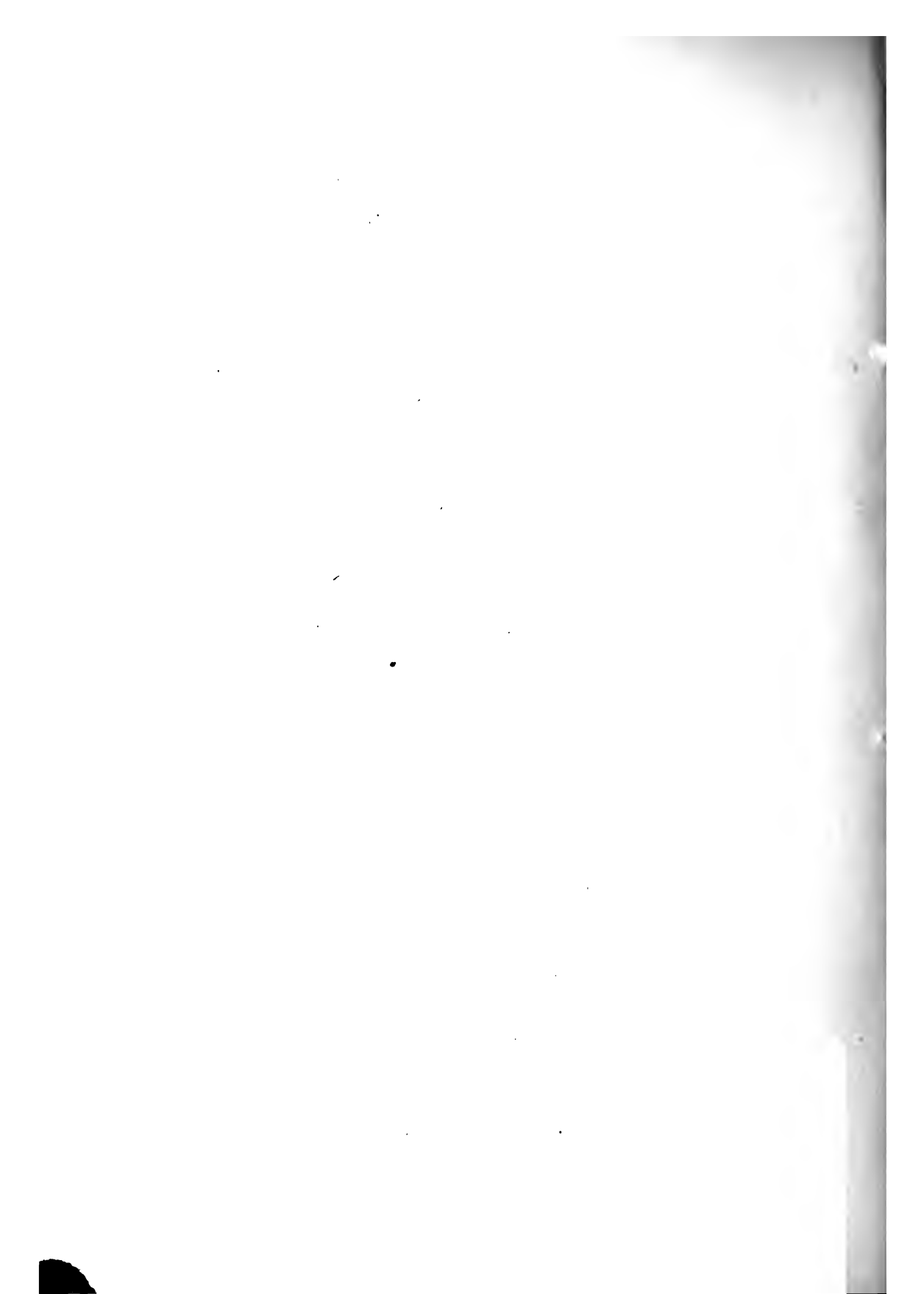
Sobre lo primero, nuestra opinion es que no se puede pretender abrir juicio para probar que no sea una persona autor del delito por el cual se le condenó. Así, por ejemplo, si ante un tribunal civil se demanda a Pedro la reparacion de un delito por el cual ha sido condenado por un tribunal criminal, existe cosa juzgada sobre la existencia del delito i su imputacion a Pedro, por haber en ámbos juicios identidad de causa, por ser la base de las dos acciones el delito cometido; asimismo identidad de objeto e identidad de las partes, aunque no haya existido acusador particular, porque el ministerio público lo ha representado, porque representa a la sociedad entera.

Sobre lo segundo establecemos que si Pedro acusado de homicidio o de heridas es absuelto i se le demandan indemnizaciones civiles, no se puede entrar aquí a probarle que sea autor del hecho imputado i del cual ya fué absuelto por sentencia de término.

Con relacion a la tercera cuestion opinamos que no puede haber condenacion en materia criminal si ántes no se han resuelto las cuestiones prejudiciales que versen por ejemplo sobre validez o nulidad de un matrimonio, sobre calificacion de una quiebra, ren-
dicion de cuentas de un mandato o de una curatela o de otr-

ministracion semejante. En estos casos la accion civil tiene que prevalecer sobre la criminal, i mas que eso no puede existir delito sin que civilmente se liquide lo fallado i se niegue a darle cumplimiento a la sentencia civil. El estudio de las acciones prejudiciales es importante en la defensa de causas criminales i por eso lo recomendamos a los abogados, como base de sus defensas en cierta clase de acciones.







NOTAS DEL SEÑOR BELLO

AL LIBRO IV

DEL CÓDIGO CIVIL

Relativas a los títulos que forman este tomo, o sea
hasta el Título XXXV inclusive

—
(Continuacion)

TÍTULO XXIII

Art. 1796. C. F. 1595, modif. L. 2, tít. 5, P. 5.ª

Art. 1798. L. 4, tít. 14, lib. 5, Nov. Rec. ampl., l. 5,
tít. 5, P. 5.ª, restr.

Art. 1799. L. 4, tít. 5, P. 5.ª, modif.—C. F. 1596, restr.

Art. 1800. C. F. 1596, modif.

Art. 1802. L. 6, tít. 5, P. 5.ª

Art. 1805, inc. 1.ª, L. 7, tít. 5, P. 5.ª

- Art. 1808, inc. 1.º, L. 9, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1809. L. 9, ib.
Art. 1813. L. 11, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1814, inc. 2.º. Proyecto de Goyena, 1382.
Art. 1816, inc. 1.º L. 18, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1817. L. 50.
Art. 1818. L. 54.
Art. 1819, inc. 2.º, L. 51.
Art. 1820, al princ. L. 24, tít. 5, P. 5.ª—al fin L. 26, tít. 3, P. 5.ª
Art. 1821, inc. 1.º. L. 25, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1822. Refórmase en parte la lei 24, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1826, inc. 4.º. L. 27, tít. 5, P. 5.ª, con algunas modificaciones.
Art. 1827. Dicha l. 27.
Art. 1830. LL. 28, 29, 31, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1842. C. F. 1628.
Art. 1843, inc. 3.º. L. 32, tít. 5, P. 5.ª, C. F. 1640.
Art. 1846, n. 2.º L. 36.
Art. 1849, inc. 2.º. C. F. 1635.
Art. 1850. C. F. 1630, 1631 i 1633, modif.
Art. 1852, inc. 3.º. L. 19, tít. 5, P. 5.ª
Art. 1856, inc. 2.º. En la mayor parte de estos artículos ademas de las leyes de partida citadas, se ha tenido presente la doctrina de Delvincourt, t. 3, páj. 73, 74.
Art. 1864. Proyecto de Goyena, 1613, 1614.
Art. 1870. Delvincourt i las leyes de partida.
Art. 1878. Delvincourt.
Art. 1889. L. 56, tít. 5, P. 5.ª; l. 2, t. 1, lib. 10, Nov. Rec.
Art. 1890, inc. 2.º. Gomez, *Variar*, cap. 2, 24.

Art. 1891. Dicha l. 2.

Art. 1892. Gomez, 2 *Variar*, cap. 2, n. 26.

TÍTULO XXVI

Art. 1917, inc. 1.º. Delvincourt, 2.º páj. 94 con la nota 4.

Art. 1924. C. F. 1719.

Art. 1925, inc. 1.º. Pothier, *Contrat de louage*, n. 68, 69, 70.

Id. id., inc. 3.º. Pothier, *Contrat de louage*, n. 64, 65.

Art. 1926. inc. 2.º, al fin. Pothier, n. 71, 72, 73.

Art. 1927, inc. 1.º. C. F. 1720.

Id. id., inc. 2.º. C. F. 1755.

Art. 1928, inc. 1.º. C. F. 1723, Pothier 75, 76, 78, 79.

Id. id., inc. 2.º. C. F. 1724, modif. Pothier 77, 78, 79, 80.

Art. 1929. L. 21, tít. 8, P. 5.ª

Art. 1930, inc. 1.º. Pothier, 81.

Id. id., inc. 5.º. Se ha seguido con algunas modificaciones la lei 21, tít. 8, P. 5.ª, i la doctrina de Pothier desde el núm. 82 al 105.

Art. 1934. Pothier, desde 109 hasta 120.

Art. 1936. Se reforma la lei 24, tít. 8, P. 5.ª, Pothier, 129, 130, 131.

Art. 1937, inc. 1.º. Pothier, 122, 123, 189.

Art. 1939, inc. 2.º. L. 7, tít. 8, P. 5.ª, Pothier, 190.

Art. 1940, inc. 2.º. C. F. 1755.

- Art. 1941. Pothier, 193.
Art. 1944, inc. 4.º Pothier, 134, 135. .
Art. 1947, inc. 1.º L. 18, tít. 8, P. 5.ª
Id. id., inc. 2.º L. 18.
Id. id., inc. 4.º Pothier, 199.
Art. 1954. L. 20, tít. 8, P. 5.ª. Pero se han igualado los predios urbanos a los rústicos.
Art. 1959. L. 19, tít. 8, P. 5.ª, con modificaciones.
Art. 1967. Se reforma la lei de Partida.
Art. 1982. Pothier, 191.
Art. 1983, inc. 1.º LL. 22, 23, tít. 8, P. 5.ª, con mod. import.
Art. 1995, n. 3.º C. F. 1781.
Art. 1996, inc. 1.º Pothier, 394.
Id. id., inc. 2.º C. F. 1786, modif.
Id. id., inc. 4.º Pothier, 394.
Art. 1997. Pothier, 397, 398, 399, 400, 401, 402.
Art. 1999, inc. 2.º C. F. 1794.
Art. 2000, inc. 1.º i 2.º LL. 10, 12, 17, tít. 8, P. 5.ª
Id. id., n. 1.º L. 17, tít. 8, P. 5.ª
Id. id., n. 2.º L. 17, tít. 8, P. 5.ª
Id. id., n. 3.º C. F. 1790.
Art. 2002. L. 10, t. 8, P. 5.ª
Art. 2003. reg. 1.ª, C. F. 1793.
Id. id., reg. 3.ª C. F. 1792, con explic.
Id. id., reg. 5.ª C. F. 1798, 1799, modificados.
Art. 2005, inc. 1.º C. F. 1795, 1796.
Art. 2015, inc. 2.º LL. 8, 26, t. 8.
Art. 2017. C. L. 1724.
-

TÍTULO XXVII

Este título contiene innovaciones considerables en el derecho que actualmente rije. Han parecido dictadas por el interes jeneral.

TÍTULO XXVIII

Art. 2053. LL. 1, 2, tít. 10, P. 5.^a; Pothier, *Du contrat de société*, 14.

Art. 2055. L. 1, t. 10, P. 5.^a—Delvincourt, tomo 3, Notas, p. 219, n. 4, 5. Pothier, *Contrat de société*, n. 8, 10.

Art. 2057. Delvincourt, páj. 220, n. 6.

Art. 2058. Delvincourt, t. 3, Notas, p. 219, n. 6.

Art. 2065, inc. 1.^o C. F. 1843.

Id. id., inc. 2.^o Pothier, 64, 65. C. F. 1844.

Art. 2067, inc. 1.^o C. F. 1854, mod.

Art. 2068. L. 3.^o, tít. 8, P. 5.^a, cum. glossa Greg.

Art. 2069. C. F. 1853, modif. Delv. p. 223, 4. Dicha l. 3.

Art. 2071. Delvincourt, p. 123.

Art. 2076. inc. 1.^o Delvincourt, ib.

Id. id., inc. 2.^o C. F. 1858; Delv., p. 225, n. 4, referente a la p. 123 del testo.

Art. 2077. C. F. 1988; Delvincourt, Notas, 225, n. 3.

Art. 2081. C. F. 1859; Delv., 124.

Art. 2082. En este párrafo se ha seguido principalmente a Delvincourt, tomo 3, p. 126 i 127.

Art. 2095, inc. 1.º C. F. 1862, 1863. Delv. 225, n. 3.

Id. id., inc. 2.º. Delvincourt. 226, n. 5.

Art. 2102, inc. 2.º. *Res domino perit.*

Téngase presente que el socio puede poner en comun el usufructo, sin conservar la propiedad. Cuando el aporte consiste, por ejemplo, en el usufructo de cosas fungibles, la sociedad se hace dueño de éstas. Pero entónces, se preguntará, ¿en qué se diferencia el que contribuye con el usufructo de las cosas fungibles, del que contribuye con la propiedad de estas mismas cosas? En que el primero en la disolucion de la sociedad, tiene derecho a la restitucion de otras tantas cosas de la misma especie o calidad, o su valor.

Art. 2115, inc. 2.º. Se ha seguido la doctrina de Delvincourt, tomo 3, p. 127, 128, 129.

TÍTULO XXIX

Art. 2116, inc. 1.º LL. 20, 25, tít. 12, P. 5.ª; l. 17, t. 1, lib. 10, Nov. Rec.

Art. 2119, inc. 2.º L. 23, tít. 12, P. 5.ª; Pothier, *Mandat*, n. 16.

Art. 2120. Pothier, n. 16, 17; LL. 21, 22, tít. 12, P. 5.ª

Art. 2123. L. 24, tít. 12, P. 5.ª

Art. 2130. L. 24.

Art. 2154. Delvincourt 3.º, p. 132.

Art. 2155. Delvincourt ib.

Art. 2161. Los artículos precedentes, segun Delvincourt, p. 132 i p. 133, con las notas.

Art. 2173. Sobre los artículos precedentes véase Delvincourt, t. 3, 134, 135.

TÍTULO XXX

Art. 2179. L. 2, tít. 2, P. 5.^a cum glossa Greg.

● TÍTULO XXXI

No tiene derecho la escepcion non numeratæ pecuniæ del Derecho Romano, suprimida en varios Códigos modernos. Code Fr. 1341, C. L. 2256, C. S. 1455, etc. Se revoca, pues, la l. 9, tít. 1, P. 5.^a

TÍTULO XXXII

Art. 2212. Pothier, *Du dépôt*, 7.

Art. 2216. Pothier, 16, 17.

Art. 2220, inc. 1.^o. Pothier, 34.

- Art. 2220, inc. 3.º Pothier, 36.
 Art. 2221. Pothier, *Du dépôt*, 2, 3; Delvincourt, p. 207.
 Art. 2222. n. 2.º. Delvincourt, p. 2009 i notas.
 Art. 2228. Pothier, 40, 41.
 Art. 2234. L. 5, tít. 3, P. 5.ª
 Art. 2242 L. 26, tít. 8, P. 5.ª, mod.
 Art. 2250. Pothier, 84.
 Art. 2251. Pothier, 87.
 Art. 2253. Pothier, 86.

TITULO XXXIII

- Art. 2264. Pothier, *Constitution de rente*, 223, 226,
 Art. 2270. Pothier, 224, 225, modif.
 Art. 2273. C. F. 1977.

TÍTULO XXXIV

- Art. 2286. Delvincourt, p. 222; C. F. 1372.
 Art. 2287. C. F. 1372.
 Art. 2288, inc. 2.º Véase C. F. 1374; Delv., p. 447, 5;
 l. 30, t. 12, p. 5.ª cum. glossa Greg., et l. 34, eod.
 Art. 2289. C. F. 1372, 1373; Delv., p. 222 i p. 447—
 9 i 448, l. L. 26, t. 12, P. 5.ª
 Art. 2291. inc. 2.º. Pothier, *Neg. gest.* 193.
 Art. 2292. Pothier, *Neg. gest.* 189, 192.

Art. 2293. L. 31, tít. 12, P. 5.ª

Art. 2295, inc. 1.º C. F. 1235, 1376, l. 28, tít. 14, P. 5.ª

Id. id., inc. 2.º C. F. 1577, Delv. p. 223.

Art. 2296. C. F. 1235, L. 32, t. 14, P. 5.ª

Art. 2297. Delvincourt, p. 223, n. 4, i tomo 2.º, p. 124,
n. 2.

Se ha preferido la regla absoluta a la distincion de Delvincourt, porque las escepciones se aplicarian a pocos casos, i ocasionarian dudas i vacilaciones. Véase la glossa Greg. 2 a la d. l. 28.

Art. 2298, inc. 2.º. L. 29, t. 14, P. 5.ª

Art. 2299. L. 30, t. 14, P. 5.ª modif.

Art. 2301, inc. 1.º. Pothier, *Cond. ind.* 170.

Id. id., inc. 2.º. Pothier, 171.

Art. 2302, inc. 2.º. Véase el título *De la reivindicacion.*

Art. 2303, inc. 1.º. Pothier, 178, 179.

Art. 2304. Pothier, *Societé*, 181, L. 1, tít. 15, P. 6.ª

Art. 2305. Pothier, 185.

Art. 2306. Pothier, 186.

Art. 2307, inc. 2.º. Pothier, 187.

Art. 2308. Pothier, 189.

Art. 2309. Pothier, 192.

Art. 2312, n. 3.º. Pothier, 193.

TÍTULO XXXV

Art. 2314. L. 6, tít. 15, P. 7.ª

Art. 2315. L. 2, tít. 15, P. 7.ª

Art. 2316, inc. 1.º L. 3, t. 16, P. 7.ª

Id. id., inc. 2.º L. 5, tít. 16, P. 7.ª

Art. 2317, inc. 1.º L. 15, tít. 15, P. 7.ª

Id. id., inc. 2.º L. 3, tít. 16, P. 7.ª

Art. 2322, inc. 2.º. Por ejemplo, un coche estropea a una persona o rompe una ventana o puerta por malicia o negligencia del cochero.

El amo ha podido prever los daños que era capaz de causar un cochero inhábil o vicioso. Pero si un cochero de buena conducta habitual se embriaga una vez, i en ese estado atropella a un pasajero o le insulta, no hallándose en presencia del amo, o desobedeciéndole, ¿qué puede imputarse a éste?

Art. 2325. L. 5, tít. 15, P. 7.ª, modif.

Art. 2326, inc. 2.º LL. 23, 24, tít. 15, P. 7.ª

Art. 2328, inc. 1.º L. 25, t. 15, P. 7.ª

Art. 2329. LL. 6, 7, 8, etc., t. 15, P. 7.ª

Art. 2330. C. Per. 2199.





Artículos del Código que guardan relacion entre sí



Artículos del Código Civil Chileno

- Art. 1793 1548—1827—1996
- » 1794 1897.
 - » 1795 1447—1683.
 - » 1796 10—170—240—1138 inc. 2.º
 - » 1797 552.
 - » 1798 11—1466—1911—2144—2145.
 - » 1799 412—1144.
 - » 1800 1294—2144.
 - » 1801 571—679—680—766—767—812—1204—1400—1554—
1701—1805—1898—1909.
 - » 1802 680—1545—1921.
 - » 1803 47—193—1554—1801 i siguientes.
 - » 1804
 - » 1805 47 inc. 4.º—1801 inc. 2.º
 - » 1806 1825.
 - » 1807 1490—1491—1492.
 - » 1808 1461 inc. 2.º—1794—1826—1872.
 - » 1809 1464—1469—1478—1998—2067 inc. 1.º—2607 inc. 3.º
 - » 1810 585—819—1461—1463—1491—1554.
 - » 1811 10—11—12—47 inc. 4.º—1407—1408—1409—2056,

- A.t. 1812 792—892—1344—2088—2417.
- » 1813 1441—1461—1909—1911—2441.
 - » 1814 1556—1828—1832—1907—2452.
 - » 1815 682—730—810—890—1344 inc. 2.º—1575—2302.
 - » 1816 644 i siguientes—647—680—905—906—907—1708—
1486—1487—1493—1545—1820—2295.
 - » 1817 670—679—684—686—696—1824—1922—1992—2477
inc. 3.º
 - » 1818 672—682—686—705—721—398—1344—1815—2412.
 - » 1819 Los mismos del art. anterior.
 - » 1820 646—680—905—906—907—1078—1486—1487—1488
1493—1547—1550—1590—1670 i siguientes—1816—
2000—2048.
 - » 1821 684 núm. 2—1670 i siguientes.
 - » 1822 1489.
 - » 1823 2—47 incs. 2.º i 3.º
 - » 1824 1489—1548—1831.
 - » 1825 157—1806—1924.
 - » 1826 1489—1496—1549—1551—1552—1553—1556—1587—
1808—1872—1877—1925—2002—2348.
 - » 1827 44—1489—1680—1827.
 - » 1828 1548—1814.
 - » 1829
 - » 1830 570—905
 - » 1831 47 inc. 3.º—1978.
 - » 1832 1556—1557—1814—1834—1890—1978—2524.
 - » 1833 1978.
 - » 1834 2524.
 - » 1835 908—909.
 - » 1836 1888.
 - » 1837 1422—1423—1442—1793—1824—1924 núm. 2.º—2085.
 - » 1838
 - » 1839 900 inc. 5.º—1346 núm. 2.º—1852.
 - » 1840 1354—1511 inc. 2.º—1524—1527—1528—1530—1533—
1534.
 - » 1841 1843.
 - » 1842 1346—1852—1859.

- Art. 1843 1841.
» 1844
» 1845 1847 inc. 3.º—1855.
» 1846 900 inc. 5.º—1855.
» 1847 1545—1845—1854.
» 1848 1852 inc. 2.º
» 1849 908.
» 1850
» 1851 671—1865—1867.
» 1852 1346 núm. 2.º—1425—1435—1839—1864—1934.
» 1853
» 1854 1847.
» 1855
» 1856 1345 núm. 2.º—1691—2515.
» 1857
» 1858 1868.
» 1859 184—1842—1867.
» 1860 1203—1489—1857.
» 1861 1928—1930—1933—1975
» 1862 1893.
» 1863 1545.
» 1864 1852—1932 inc. 2.º
» 1865 1851—1891.
» 1866
» 1867 1851.
» 1868 1858 núm. 2.
» 1869 1858—1868.
» 1870
» 1871 1827.
» 1872 1808—1826 inc. 2.º
» 1873 1489—1557—1559—1877—1878.
» 1874 680—682—1489 inc. 2.º—1499—1878—1899—1964.
» 1875 44—47 incs. 2.º i 3.º—1547—1803.
» 1876 680—1490—1491—1713—1877 inc. 2.º—1882,
» 1877 680—1444—1489—1491—1826—1876,
» 1878—1873.
» 1879 1847—1874.

- Art. 1880 1885.
» 1881
» 1882 1490—1491—1876—1886 inc. 2.º
» 1883 643 i siguientes—908 i siguientes -1820.
» 1884 1818.
» 1885 1880 inc. 2.º—1886
» 1886 1882—1885.
» 1887
» 1888 1234—1348—1836—1891—1896—1900—2206.
» 1889 1234—1348—1544—2206.
» 1890 907—1488—1687—1832.
» 1891 1686—1865.
» 1892 10—11—12—1465—1469.
» 1893 1689—1862.
» 1894
» 1895
» 1896 1691.
» 1897 1793—1794—1801.
» 1898 1801.
» 1899 1795 i siguientes—1810 i siguientes.
» 1900 1888.
» 1901 568—578—699—1127—1440—1576—1611—1801 1870
1884—2389.
» 1902 1576—1610—1659—2389.
» 1903 1161.
» 1904
» 1905 1659—1902—1904.
» 1906 1610—1612—1659—2354 2470.
» 1907 1422—1637—1814—1909.
» 1908 1659—1902—1903.
» 1909 1801 inc. 2.º—1813—1907.
» 1910 47 incs. 2.º i 3.º
» 1911 1464 núm. 4.º—1611—1798—1813.
» 1912 1434—1794.
» 1913 1464—1573.
» 1914
» 1915 725—764.

- Art. 1916 819—1618 núm. 9.º—1815—1837 i siguientes.
- » 1917 644—1983 inc. 2.º—2028.
 - » 1918 1808 i siguientes.
 - » 1919
 - » 1920 684 i siguientes.
 - » 1921 1802—1803 i siguientes.
 - » 1922 1817.
 - » 1923 551—552.
 - » 1924 1825—1837 i siguientes—1927.
 - » 1925 45—1489—1547—1826 inc. 2.º
 - » 1926 1551—1556—1557.
 - » 1927 1490 inc. 2.º—1970—1971.
 - » 1928 779—1861—1966.
 - » 1929
 - » 1930 583—893—922—928—1556—1861—1959—1960—1989—2315.
 - » 1931 725—802—889—895 a 897—925—1982.
 - » 1932 1864—1975.
 - » 1933 1556 inc. 4.º—1852 inc. 3.º—1861—2015—2192.
 - » 1934 1852 inc. 3.º—2015—2192.
 - » 1935 908—909.
 - » 1936 908—909—910—911—912.
 - » 1937 800—914—915—1556—1942.
 - » 1938 2—1489—1546—1973.
 - » 1939 44 inc. 4.º—1547—1972 inc. 2.º—1979.
 - » 1940 2—795—796—797—798—1790—1927—1970—1971—1979.
 - » 1941 2319—2320.
 - » 1942 47 incs. 2.º i 3.º—1937—2392—2474.
 - » 1943 1809—1918—1998.
 - » 1944 2—1951—1985—1986.
 - » 1945 1489—1547 inc. 2.º—1936—1938—1939—1955—1968.
 - » 1946 682
 - » 1947 1547 inc. 3.º—1698—1971 inc. final.
 - » 1948
 - » 1949 1549—1551—1977.
 - » 1950 1489—1567—1938 inc. 2.º—1958—1985—1976.

- Art. 1951 2—1944—1954—1976—2009.
- » 1952
 - » 1953
 - » 1954 2.
 - » 1955—1497—1945—2204.
 - » 1956
 - » 1957 1631 núm. 1.º—1642.
 - » 1958 754 inc. 2.º
 - » 1959 1930 inc. 4.º
 - » 1960 1930 inc. 3.º
 - » 1961
 - » 1962 792—1702—1937—1965—2424—2428—2438 i art. 53
núm. 2, inc. 2.º del Regl. del Cons. de B. R.
 - » 1963
 - » 1964 1126—1874—1951—2031—2415.
 - » 1965 1927—1940—1962—1968—2422—2466 inc. 2.º
 - » 1966—1928.
 - » 1967
 - » 1968 1489—1610—1985—1999—2466, inc. 2.º—2337.
 - » 1969 407—1757.
 - » 1970 1927—1940.
 - » 1971 47 incs. 2.º i 3.º—1712 inc. 2.º—1940.
 - » 1972 44 inc. 2.º—1547—1939 inc. 2.º—1947—1979.
 - » 1973 1938.
 - » 1974 47 incs. 2.º i 3.º
 - » 1975 1861—1932—1933.
 - » 1976 1944—1951 inc. 2.º
 - » 1977 1551 inc. 1.º—1949
 - » 1978 1831 i siguientes.
 - » 1979 1939—1972.
 - » 1980 781—783.
 - » 1981
 - » 1982 802—1917—1930 - 1931.
 - » 1983 1820—1917.
 - » 1884
 - » 1985 1944 inc. 2.º—1951 inc. 2.º
 - » 1986 2—1915—1944—2435.
 - » 1987 2.

- Art. 1988 47 incs. 2.º i 3.º—1317—1443—1469—1708—1712 inc.
2.º—1713.
- » 1989
 - » 1990
 - » 1991
 - » 1992 2011.
 - » 1993 2011.
 - » 1994 2020
 - » 1995 47 incs. 2.º i 3.º
 - » 1996 1793—1794—1795.
 - » 1997 2—2002—2006.
 - » 1998 1809—2006.
 - » 1999 1489—1945—2006.
 - » 2000 1547—1670 i siguientes—1820—1821 inc. 2.º—1933 inc.
2.º—2002.
 - » 2002 1489.
 - » 2003 1610—1612—2000 inc. final—2324.
 - » 2004 2324.
 - » 2006 1997 a 1999—2002—2008.
 - » 2007 2012—2118.
 - » 2008 2006.
 - » 2009 1951.
 - » 2011 1992—1993.
 - » 2012 2118.
 - » 2015 1932 i siguientes.
 - » 2018 2320—2474 núm. 2.
 - » 2020 45—1547 inc. 2.º—1994.
 - » 2021 4.
 - » 2022 579—888—2279.
 - » 2026 2042—2206—2207—2268.
 - » 2027 579—686—687—1701—2465—2480 i 52 R. del Conser-
vador.
 - » 2028 1917—2032—2267 inc. 2.º
 - » 2029 739—1591—2039—2237—2280.
 - » 2031 1964—2415.
 - » 2033 579.
 - » 2035 385—443—452—541—542—829—858—1683.

- Art. 2036 443—452—541—542 inc. 2.º i 4.º—687—1683—2280.
» 2037 2280—2431.
» 2038 1598 i siguientes.
» 2040 1591.
» 2041 807—808.
» 2042 579—2033—2277—2512.
» 2044 747—763.
» 2045 747—984 inc. 2.º—986—987—2047.
» 2047 586—1056 inc. 2.º—1066 inc. 2.º—1087 inc. 3.º—2045
incs. 2.º i 4.º
» 2048 47 incs. 3.º i 4.º—2027.
» 2049 206—214 incs. 2.º i 3.º
» 2050 272—280.
» 2051 74.
» 2052 1229.
» 2053 545—547.
» 2054 2071—2072—2081.
» 2055 2086.
» 2056 1407 i siguientes—1811.
» 2058 1514.
» 2065 2098—2108.
» 2067 1478—1809 incs. 1.º i 2.º
» 2069 2086 inc. 2.º
» 2070 2091.
» 2071 2054—2081.
» 2072 2054 inc. 2.º—2108—2110—2112—2167.
» 2074 2164 i siguientes.
» 2075 2094.
» 2076 418—421—1288—2127—2131.
» 2077 2132—2134.
» 2078 2148—2286 i siguientes.
» 2079 552—2094 núms. 1 a 3—2131—2154—2160—2173.
» 2080 2155.
» 2081 554—2054.
» 2083 1489—2093—2101.
» 2084 1820—1821 inc. 2.º—2000.
» 2085 1837 i siguientes.

- Art. 2086 2055—2069.
- » 2087 2309.
 - » 2088 1812.
 - » 2089 1347 inc. 2.º—2311.
 - » 2092 1595 i siguientes.
 - » 2093 44 inc. 3.º—1748—2308.
 - » 2094 552—1610—2075— 2079—2151—2154 núm. 2—2286 i siguientes.
 - » 2095 1365—1511 inc. 3.º—1522 inc. 3.º—2089 inc. 2.º—2307 —2335—2357—2358 núm 1.º
 - » 2096 687—2094.
 - » 2098 2065.
 - » 2101 1489—2072—2073—2083.
 - » 2103 95—1254—2168—2173.
 - » 2104 1254.
 - » 2105 1254.
 - » 2106 1610—2088—2096.
 - » 2108 2072 incs. 1.º i 2.º
 - » 2109 2165.
 - » 2110 2072.
 - » 2112 2072 inc. 3.º
 - » 2114 2173.
 - » 2115 1317 i siguientes—2313.
 - » 2116 1448 i siguientes—2211.
 - » 2117 2—1725—2006—2007.
 - » 2118 2012.
 - » 2120 427.
 - » 2122 2286.
 - » 2123 1699—1701—1708 i siguientes.
 - » 2124 1278—1437—1449 inc. 2.º—2167.
 - » 2125 2150.
 - » 2126 1438.
 - » 2127 413—421—2076.
 - » 2128 1447 inc. 3.º—1448—1581.
 - » 2129 44 inc. 3.º—1547 núm. 1—2149—2219—2222 núm. 2.
 - » 2131 552—1448—2076—2160.
 - » 2132 1411—1575 inc. 2.º—1582—1629 — 1658—1718—2077 —2448.

- Art. 2133 1629—2146.
- » 2134 1546—2078.
- » 2135 1280—2136—2137.
- » 2136 2131—2169.
- » 2141 2448.
- » 2143 2387—2414.
- » 2144 1798—1800.
- » 2145 1798 2131.
- » 2146 2133.
- » 2148 2078 inc. 2.º
- » 2150 1547 inc. 3.º—2125.
- » 2151 2079—2130 inc. 2.º
- » 2152 45—1547 inc. 4.º—1548—1678.
- » 2153 1547 inc. 4.º—1548—1671—2221.
- » 2154 2094—2151.
- » 2155 415—1262—1309—1465—2294.
- » 2156 1551—1559.
- » 2157 406—408—1258.
- » 2158 424—1310—1559.
- » 2160 672—674—705—740 inc. 2.º—1445—1448—1450—1694
i siguientes—2136—2151—2173 inc. 2.º—2290.
- » 2161 2168.
- » 2162 2234—2392 inc. 2.º
- » 2163 135—497—1583—1586—1749—2171.
- » 2165 2109—2173.
- » 2167 1278—2072—2124—2161 inc. 2.º—2256.
- » 2168 95—2103 inc. 3.º—2178.
- » 2170 1285—1287.
- » 2171 2163 núm. 8.
- » 2173 141—2103 incs. 2.º i 3.º—2109—2114 núm. 2—2165—
2339.
- » 2174 684—686—764—811—813—1905.
- » 2175 1708 i siguientes—2237.
- » 2176 700—725.
- » 2177 2—1489—1546—1938 inc. 2.º
- » 2178 44 inc. 5.º—1547 inc. 1.º i 4.º
- » 2179 44 incs. 2.º i 3.º—1547 inc. 1.º—2178.

- Art. 2180 1662—2186—2193.
- » 2181 405—2233.
 - » 2182 1662—2233—2193—2234.
 - » 2183 2233—2390.
 - » 2184 2233.
 - » 2185 2233.
 - » 2186 2180 núm. 1—2190.
 - » 2187 889—1610—2231.
 - » 2189 1511—2176.
 - » 2191 1940 inc. 2.º
 - » 2192 1933 i siguientes—2203.
 - » 2193 904—1662—2180—2182—2185—2392 inc. 2.º
 - » 2195 700—275—2499.
 - » 2196 764.
 - » 2198 1808 inc. 3.º
 - » 2200 1494—2202.
 - » 2201 1494 inc. 2.º
 - » 2202 1815—2200.
 - » 2203 1858 i siguientes—1860—2192.
 - » 2204 1497—1591—1955.
 - » 2206 907 inc. 3.º—1544—1888—2926—2268.
 - » 2207 797.
 - » 2208 2296.
 - » 2209 47 incs. 2.º i 3.º—1559—1570—1595 inc. 2.º
 - » 2210 12—1466—1469—1559 núm. 3—2370.
 - » 2211 714—725—2116—2221.
 - » 2213 684—714—725.
 - » 2215 2315.
 - » 2216 1454—1455.
 - » 2217 1698—1709—1711—2224.
 - » 2218 44 inc. final—1447—1688—2238.
 - » 2219 44 inc. 3.º—1547 inc. 1.º—2006 i siguientes—2129—2234.
 - » 2220 47 inc. 2.º i 3.º—1712 inc. 3.º—2395.
 - » 2221 47 incs. 2.º i 3.º—2153—2228.
 - » 2222 44—1545—1547 incs. 1.º i 4.º—2129—2239—2288—inciso 2.º

- Art. 2224 44—47 incs. 2.º i 3.º—423—1547 inc. 3.º—1668—2217.
- » 2226 1662.
 - » 2227 1600 i siguientes—2183 i siguientes—2256.
 - » 2228 2215—2221—2231.
 - » 2229 2403—2643 i siguientes.
 - » 2230 1547 inc. 2.º
 - » 2231 682—1610—1815—1818—1819—2187.
 - » 2233 1662—2181 a 2185.
 - » 2234 904—2162—2182—2392 inc. 2.º—2396.
 - » 2235 904—2253.
 - » 2236 2241.
 - » 2237 1708 i siguientes—1711 inc. 3.º—2175—2241.
 - » 2238 36—1447 inc. 3.º
 - » 2239 44 inc. 3.º—2222.
 - » 2241 2237 i siguientes—2244.
 - » 2242 2474 núm. 1.
 - » 2249 700—725.
 - » 2252 901.
 - » 2253 904—2234—2235—2392 inc. 2.º—2396.
 - » 2254 893—2315.
 - » 2255 2132—2155.
 - » 2256 2161 inc. 2.º—2167—2227.
 - » 2258 1441.
 - » 2259 1466—1468.
 - » 2260 1468—2263.
 - » 2261 1459.
 - » 2263 2260—2277—2283.
 - » 2264 325—1408—2278.
 - » 2265 2270—2281.
 - » 2266 2283.
 - » 2267 2028—2283.
 - » 2268 2026—2283.
 - » 2269 1701 i 52 del R. del Conservador.
 - » 2270 2283.
 - » 2274 95—325—1087 inc. 4.º—2283.
 - » 2275 2283.
 - » 2276 1361—2283

- Art. 2277 2042—2512 núm. 1.
- » 2278 1104 i siguientes—1184 incs. 2.º i 3.º—1362 i siguientes—1386 i siguientes—1441—2283.
 - » 2279 2022—2027.
 - » 2280 2029—2036—2037.
 - » 2281 962 i siguientes—1390 i siguientes.
 - » 2282 962 i siguientes—1390 i siguientes.
 - » 2283 2266 a 2270—2274 i siguientes—2278.
 - » 2284 1437.
 - » 2286 2123—2293.
 - » 2287 2181 i siguientes.
 - » 2288 44 inc. 4.º—2222 núm. 1.º
 - » 2289 2132.
 - » 2290 426—427—2160.
 - » 2291 1494 inc. 2.º—1574—2375 núm. 2.º
 - » 2294 2155.
 - » 2295 1058—1129—1132—1445—1485 inc. 2.º—1495—1610—1638—1639—1659—1816—2208—2376.
 - » 2296 1470 final—1695—1697—2208.
 - » 2297 8—706—1452—2301.
 - » 2298 47 incs. 2.º i 3.º—1698—1712.
 - » 2299 1393—1397—1468—2347.
 - » 2300 1468.
 - » 2301 706 i siguientes—904 i siguientes—2303.
 - » 2302 706 i siguientes—898—900—904 i siguientes.
 - » 2303 889—890 inc. 2.º—1490—1491—2301.
 - » 2305 2068—2081.
 - » 2306 1254 i siguientes.
 - » 2307 946—1358—1524—1526—2089—2094—2095—2323 inciso 2.º
 - » 2308 406—410—424—1310—1748—2093—2158.
 - » 2309 2087.
 - » 2310 1338 núm. 3—2066—2068.
 - » 2311 1347 inc. 2.º—1355—2080 inc. 2.º
 - » 2313 1317 i siguientes.
 - 2314 2329.
 - 2315 583—811—992—1317—1930—2254—2393.

- Art. 2316 1354—1458 inc. 2.º—1523.
» 2317 927—1511 inc. 2.º—1523—2323—2328.
» 2319 26—1679—1941—2335.
» 2320 136 inc. 2.º—1679—1941—2018—2319 inc. 1.º
» 2321 222.
» 2322 1679
» 2323 934—946—2037 inc. 2.º—2317.
» 2324 2003 núm. 3—2004.
» 2325 2319.
» 2326 754.
» 2327 155—171—375—775.
» 2328 932 i siguientes—1533 inc. 2.º—2317.
» 2333 948—2328 inc. 2.º
» 2334 948.





APÉNDICE

(Las leyes sobre fundos urbanos vinculados, sobre ex-vinculación de bienes i modo de proceder en ellos, se encuentran en el tomo III de esta obra).

Asignaciones testamentarias a favor de establecimientos públicos

Santiago, Enero 20 de 1879.

Visto el oficio que precede i considerando:

1.º Que se necesita tener conocimiento de las asignaciones testamentarias que se dejan para establecimientos de educacion o de beneficencia, o a cualquiera otra institucion fiscal para practicar las diligencias conducentes a su percepcion;

2.º Que los jueces de los territorios en que las sucesiones son abiertas, deben intervenir en todas ellas, ya para la apertura de los testamentos cerrados, segun lo prescrito en el art. 1025 del Código Civil, ya para la aprobacion ordenada por el art. 1342 del mismo Código, ya para los efectos del impuesto sobre las herencias, conforme al art. 23 de la lei de 28 de Noviembre de 78, decreto:

Siempre que en una sucesion testamentaria haya por voluntad del testador o por disposicion de la lei, cantidades asignadas a cualquier establecimiento o ramo del servicio público, el juez letrado respectivo, encargado de cumplir las solemnidades prescritas por las leyes indicadas, lo pondrá en conocimiento del Ministerio correspondiente, acompañando copia de las cláusulas testamentarias.

Publíquese e insértese en el «Boletín de las Leyes».

PINTO.

Joaquín Blest Gana.

Lei sobre redencion de censos en Tesorería

El Presidente de la República,

Por cuanto el Congreso Nacional ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEI:

Art. 1.º El Estado reconocerá todos aquellos censos al cuatro por ciento que los propietarios de fundos gravados quieran redimir, quedando éstos libres de toda responsabilidad.

Art. 2.º Los propietarios que quieran libertar sus fundos de esta especie de gravámen harán efectiva en arcas fiscales la mitad del valor del censo que deseen redimir, reconociéndolo íntegramente el Estado i ve

cando el pago de sus intereses en conformidad a las fundaciones respectivas.

Art. 3.º Un censo podrá redimirse conforme a las prescripciones de esta lei, en su totalidad o por parcialidades que no bajen de quinientos pesos.

Art. 4.º Los censos que ganen un interés mayor o menor del cuatro por ciento podrán ser redimidos por los interesados, guardándose en la traslacion la proporcion equivalente, de manera que el interes que venga a pagar el Estado, sea siempre el del ocho por ciento al año.

Art. 5.º Son comprendidos en la presente lei todos los censos, capellanías i cualquiera clase de capitales vinculados.

I por cuanto, oido el Consejo de Estado, he tenido a bien aprobarlo i sancionarlo; por tanto, promúlguese i llévase a efecto en todas sus partes como lei de la República.

Santiago, Setiembre veinticuatro de mil ochocientos sesenta i cinco.

JOSÉ JOAQUIN PÉREZ.

Alejandro Reyes.

Lei sobre el tipo de la redencion de censos

Por cuanto el Congreso Nacional ha prestado su aprobacion al siguiente

PROYECTO DE LEI:

Art. 1.º Los censos al cuatro por ciento que en conformidad con las disposiciones de la lei de 24 de Setiembre del presente año, se redimiesen en el plazo de sesenta dias en las provincias de Aconcagua, Valparaiso, Santiago, Colchagua i Talca i de noventa dias en las demas de la República, contados desde la promulgacion de esta lei solo pagarán por su redencion un cuarenta por ciento de su valor nominal.

Si la redencion se hiciese en el término de ciento veinte dias en las provincias de Aconcagua, Valparaiso, Santiago, Colchagua i Talca i de ciento ochenta en las demas de la República, se pagará un cuarenta i cinco por ciento del mismo valor nominal.

Pasados estos dos plazos, toda redencion habrá de hacerse conforme a la lei de 24 de Setiembre último.

A la misma proporcion se someterán los censos que suban o bajen de un cuatro por ciento, de manera que los que se rediman en el primer plazo no impongan al Fisco mas gravámen que el interes de diez por ciento anual, i los del segundo plazo el interes del nueve por ciento tambien anual.

Art. 2.º Toda imposicion censual podrá hacerse en fundos públicos con arreglo a la tasa fijada en el artículo 2029 del Código Civil, i queda exenta del derecho de alcabala.

Art. 3.º Las disposiciones de esta lei comprenden todos aquellos capitales a que se refiere el artículo final de la lei de 24 de Setiembre del corriente año.

I por cuanto, oido el Consejo de Estado, lo he ap

do i sancionado; por tanto ordeno se promulgue i lleve a efecto como lei de la República.

Santiago, Octubre veintiuno de mil ochocientos sesenta i cinco.

JOSÉ JOAQUIN PÉREZ.

Alejandro Reyes.

Pago de los censos que reconoce el Estado en virtud de las leyes de 24 de Diciembre de 1865 i 5 de Octubre de 1866

Santiago, Diciembre 19 de 1866.

Vista la nota que precede, la solicitud a ella adjunta, con lo informado por el Administrador i Tesorería unidas de Talcahuano,

Decreto:

Las Tesorerías de la República, donde se hubiese redimido censos, conforme a lo dispuesto por las leyes de 24 de Setiembre de 1865 i de 5 de Octubre del presente año, pagarán a los censualistas los intereses que le corresponda, dando cuenta de ello a la Tesorería Jeneral i espresando al mismo tiempo el valor del censo redimido, la cantidad enterada en arcas fiscales para efectuar su redencion, la fecha en que ésta se haya efectuado i la propiedad en que dicho censo se hallaba constituido.

Estos gastos serán deducidos de las leyes menciona-

das, por el presente año, i en lo sucesivo de la correspondiente partida del presupuesto.

Tómese razon, comuníquese i publíquese.

PÉREZ.

Alejandro Reyes.

Lei restableciendo la redencion de censos decretada por lei anterior

Por cuanto el Congreso Nacional ha discutido i aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEI:

Artículo único.—Se restablece en todo su vigor la lei de 21 de Octubre de 1865, sobre redencion de censos, estendiéndose a seis meses cada uno de los plazos en ella designados.

I por cuanto, oido el Consejo de Estado, lo he aprobado i sancionado; por tanto, ordeno se promulgue i lleve a efecto como lei de la República.

Santiago, Octubre cinco de mil ochocientos sesenta i cinco.

JOSÉ JOAQUIN PÉREZ.

Alejandro Reyes.

Se fija la tasa para la redencion de censos

Por cuanto el Congreso Nacional, ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEI:

Artículo único.—No se admitirán redenciones de censos en virtud de la lei de 24 de Diciembre de 1865, siempre que el gravámen que impongan al erario nacional exeda del 9 por ciento anual sobre el capital efectivo que se erogue. Esta lei principiará a rejir desde su publicacion en el periódico oficial.

I por cuanto, oido el Consejo de Estado, lo he aprobado i sancionado; por tanto, ordeno se promulgue i lleve a efecto como lei de la República.

Santiago, Agosto once de mil ochocientos sesenta i nueve.

JOSÉ JOAQUIN PÉREZ.

Melchor Concha i Toro.

Censos.—Se establece su forma de traslacion al Estado

Santiago, Octubre 23 de 1865.

Para poner en ejecucion las leyes de 24 de Setiembre último i de 21 del corriente relativas a traslacion de censos,

He acordado i decreto:

Art. 1.º Los propietarios que quieran hacer uso del derecho que les conceden las leyes de 24 de Setiembre i 21 de Octubre de 1865, harán efectiva en arcas fiscales la cuota que corresponda segun el plazo dentro del cual practiquen la operacion i segun el rédito debido por el capital nominal que se redima. El tesoro nacional solo se hace responsable de los réditos que principien a adeudarse desde la fecha de la redencion..

Art. 2.º Las Tesorerías fiscales i las Tenencias de Ministros de las cabeceras de provincia abrirán un libro que se denominará de *Censos*, en el que inscribirán las redenciones que los censuarios quieran hacer, tanto de censos como de capellanías o de cualquiera clase de capitales vinculados.

Art. 3.º La inscripcion contendrá: 1.º el nombre del censuario i del actual censalista si fuere conocido; 2.º el nombre del fundo en que se reconoce el censo, sus límites i el departamento en que se haya situado; 3.º la cantidad que el censuario entrega, con espresion del capital nominal que se redime; i 4.º el valor del cánon que ha de pagarse a los censualistas i los plazos en que ésta deba satisfacerse..

Art. 4.º Una vez hecha cada inscripcion, se dará de ella un certificado al censuario para que le sirva de comprobante de la redencion. Este certificado será bastante para que el interesado pueda anotar el instrumento en que conste la obligacion i los registros de los conservadores, espresándose que el fundo queda libre únicamente del gravámen que importe el capital nominal redimido, i que el fisco debe los intereses de ese capital desde la fecha de la redencion.

Art. 5.º Las Tesorerías i las Tenencias de Ministros, remitirán al Ministerio de Hacienda el día 15 de cada mes una razon de los censos que se hayan redimido, formando un extracto de las inscripciones del libro, para que dichas razones se publiquen en el periódico oficial.

Tómese razon, comuníquese i publíquese.

PÉREZ.

Alejandro Reyes.

Decreto sobre pago por las oficinas fiscales de cánones de los censos reconocidos

Santiago, Noviembre 18 de 1867.

Considerando:

1.º Que el decreto de 26 de Octubre último tuvo por objeto evitar la confusion que en la administracion de las oficinas públicas han introducido los multiplicados embargos de rentas procedentes de censos trasladados a las arcas nacionales;

2.º Que por medio de los embargos decretados por la autoridad judicial se convierte a las oficinas públicas en depositarias de caudales que no pertenecen a la nacion i se las coloca en la misma posicion que los depositarios particulares.

3.º Que es, por consiguiente, necesario abrir en las oficinas pagadoras una cuenta especial en depósitos en que se anote la parte insoluta de cada crédito embar-

4.º Que de este modo se evitará que a la sombra del decreto de 26 de Octubre los deudores de mala fé burlen los lejitimos derechos de sus acreedores,

Decreto:

1.º Las oficinas pagadoras en que estén radicados censos reconocidos por el tesoro público satisfarán los cánones vencidos a las personas llamadas en las respectivas escrituras de fundacion;

2.º Si dichos cánones fueren embargados por uno o más acreedores, cubrirán a éstos, al vencimiento del plazo fijado en la escritura de imposicion el todo o la parte embargada, prévia presentacion de la respectiva órden del juez que haya decretado el embargo;

3.º En caso que los cánones embargados no se cobren por los acreedores del censalista en los plazos designados en la obligacion contraida por el fisco, las oficinas anotarán en sus libros como pagada la cantidad embargada, i la cargarán a una cuenta que se titulará de *Depósito* para que sea entregada a la órden del juzgado que decretó el embargo;

4.º Ningun pago podrá hacerse sin la presentacion de la fé de vida del censalista al vencer el plazo en que se deba la renta;

5.º Las reglas que preceden se aplicarán en todo caso de embargo de sueldos, pensiones u otros créditos del Estado;

6.º Se declara sin efecto el decreto de 26 de Octubre último relativo a censos.

Tómese razon, comuníquese i publíquese.

PÉREZ.

Alejandro Rey

Reglamento de Casas de Préstamos

Santiago, Setiembre 1.º de 1877.

Teniendo presente lo dispuesto por el artículo 281 del Código Penal, i haciendo uso de la facultad que él confiere al Presidente de la República para dictar los reglamentos a que deben sujetarse las casas de préstamos sobre prendas, oído el dictámen del Consejo de Estado,

Decreto:

Art. 1.º La persona que desee establecer alguna casa de préstamos sobre prendas, sueldos o salarios, deberá presentarse por escrito a la primera autoridad administrativa del departamento, dando en la solicitud una noticia de la calle i número de la casa en que se abrirá el establecimiento, i éste principiará sus operaciones en el dia señalado en el decreto de autorizacion espedido por aquella autoridad.

Art. 2.º En todo establecimiento de préstamo sobre prendas, se llevarán los siguientes libros, cuya redaccion será conforme a lo prevenido por los artículos 31 i 32 del Código de Comercio i al 281 del Código Penal, a saber:

- 1.º Libro de boletas;
- 2.º Libro de tasacion;
- 3.º Libro de ventas.

«Art. 31. C. de C. Se prohíbe a los comerciantes:

- 1.º Alterar en los asientos el órden i fecha de las operaciones descritas;

«2.º Dejar blancos en el cuerpo de los asientos o a continuacion de ellos;

«3.º Hacer interlineaciones, raspaduras o enmiendas en los mismos asientos;

«4.º Borrar los asientos o parte de ellos;

«5.º Arrancar las hojas, alterar la encuadernacion i foliatura i mutilar alguna parte de los libros.

«Art. 32. C. de C. Los errores i omisiones que se cometieren al formar un asiento se salvarán en otro nuevo en la fecha en que se notare la falta.

«Art. 281. C. P. Los que habiendo obtenido autorizacion no llevaren libros con la debida formalidad, asentando en ellos, sin claros ni entre-renglones, las cantidades prestadas, los plazos e intereses, los nombres i domicilio de los que las reciban, la naturaleza, calidad i valor de los objetos dados en prenda i las demas circunstancias que exijan los reglamentos que deberá dictar el Presidente de la República, incurrirán en las penas de multa de ciento a quinientos pesos i comiso de las cantidades prestadas, hasta quinientos pesos.

«Las mismas penas se impondrán a los que no hagan la enajenacion de las prendas con arreglo a las leyes i reglamentos.»

Art. 3.º El libro de boletas se compondrá de hojas impresas i encuadernadas, doblemente foliadas, en las que se anotarán en dos columnas por separado:

1.º El número de órden correspondiente a la prenda;

2.º El dia del empeño;

3.º Naturaleza i calidad de la prenda i todos los detalles que puedan identificarla en caso de extravío;

4.º Su valor real o calculado, por acuerdo de las partes;

5.º Nombre, apellido, domicilio i profesion de la persona que hace el empeño;

6.º Tiempo del empeño i sus condiciones

prestada, intereses convenidos, i forma en que se hará su pago.

Una de las columnas de esta hoja se entregará como boleta al dueño de la prenda, i la otra quedará en poder del prestamista.

Art. 4.º En el libro de tasacion se hará mencion: 1.º De cada prenda que, por haber vencido el plazo del empeño, sea necesario vender para cubrir con su importe el monto de la deuda, sus intereses i gastos, especificando su número i todas sus señales; 2.º Del precio que haya correspondido en la tasacion, el que será escrito con letras, firmando cada partida el tasador i el prestamista; declarando este último si se conforma o nó con la tasacion, para los efectos del artículo 15.

Art. 5.º En el libro de venta se anotarán por el martillero encargado de la enajenacion, o por el tasador si no hubiere subasta:

1.º El día de la venta;

2.º La calidad de la prenda enajenada, su número, tasacion i todas sus demas señales con referencia al libro de boletas; i

3.º El nombre del comprador, su oficio i el lugar de su residencia.

Art. 6.º El prestamista, ántes de recibir una prenda en garantía deberá cerciorarse, por todos los medios que estén a su alcance, de que la persona que la empeñe es su verdadero dueño, o que procede por mandato efectivo de éste, quedando nulo todo contrato celebrado con personas incapaces para obligarse en conformidad al artículo 1447 del Código Civil, i quedando tambien sujeto el prestamista a la responsabilidad legal.

«Art. 1447. C. C. Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes, i los sordo-mudos que no puedan a entender por escrito.

«Sus actos no producen ni aun obligaciones naturales, i no admiten caucion.

«Son tambien incapaces los menores adultos que no han obtenido habilitacion de edad; los disipadores que se hallan bajo la interdiccion de administrar lo suyo; las mujeres casadas, los relijiosos, i las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas cinco clases de personas no es absoluta, i sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias i bajo ciertos respectos, determinados por las leyes.

«Ademas de estas incapacidades hai otras particulares que consisten en la prohibicion que la lei ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.»

«Art. 283. C. P. El prestamista que hiciere préstamos de la clase indicada en los artículos precedentes a una persona manifiestamente incapaz para contratar por edad o falta de discernimiento, será castigado con las mismas penas del artículo anterior» (el 282).

Art. 7.º Si de sus indagaciones el prestamista deduce que la prenda es hurtada, pedirá en el acto auxilio a la policía para que se hagan las indagaciones del caso, i quedará sujeto a las responsabilidades que la lei le impone, si despues se comprobase en juicio que aceptó la prenda a pesar de ser sospechosa i que omitió dar el aviso a la policía.

Art. 8.º El prestamista que recibe en empeño una prenda que haya sido hurtada o robada, la devolverá a su dueño, comprobando el hurto o robo, perderá la suma que por ella haya prestado, salvo los casos de escepcion establecidos en el artículo 890 del Código Civil.

«Art. 890 del C. C. Pueden reivindicarse las cosas corporales, raices i muebles.

«Esceptúanse las cosas muebles cuyo poseedor las »

ya comprado en una f́eria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en que se venda cosas muebles de la misma clase.

«Justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella i lo que haya gastado en repararla i mejorarla.»

Art. 9.º En caso de pérdida, robo o destrucción de una boleta, la casa queda obligada a dar un duplicado, previa la identidad de la persona, comprobada con las anotaciones del registro respectivo. Esta circunstancia será anotada en la columna del libro de boletas que queda en poder del prestamista.

Art. 10. El prestamista está obligado a guardar i conservar en buen estado las prendas que se le empeñen, i es responsable en la forma establecida por los artículos 2394 i 2395 del Código Civil, de los deterioros que la prenda sufra por su culpa.

«Art. 2394 del C. C. El acreedor es obligado a guardar i conservar la prenda como buen padre de familia, i responder de los deterioros que la prenda haya sufrido por su hecho o culpa.

«Art. 2395 del C. C. El acreedor no puede servirse de la prenda, sin el consentimiento del deudor. Bajo este respecto sus obligaciones son las mismas que las del mero depositario.»

Art. 11. Cuando se empeñe una prenda i sean pagados el capital e intereses, el prestamista dejará en su poder la boleta correspondiente, anotando en ella la cancelación respectiva.

Art 12. Si pasado el tiempo porque fué empeñada una prenda, el dueño de ella no se presentase a pagar el valor i capital de los intereses que adeudase, el prestamista

hará publicar su número por diez días a lo ménos, en algun periódico del departamento; i si pasare un mes desde el día de la publicacion del aviso, sin que el dueño de la prenda se presente a rescatarla, el prestamista se presentará al *juez de subdelegacion*, si el valor de la prenda no llega a doscientos pesos, o al juzgado de letras respectivo si excediese de él, solicitando se autorice su venta, i especificando con toda claridad el número i señales de la prenda a que se refiere.

La venta se hará por el avalúo dado a la prenda en el acto del empeño, si el que la empeñó no pidiere su tasacion.

Art. 13. Decretada la tasacion por el juzgado respectivo, a peticion del dueño de la prenda el juez en el mismo acto nombrará un tasador, salvo el caso de que las partes interesadas convengan en nombrarle.

El tasador deberá avaluar segun su honrado juicio las prendas que se le presenten, i hará en los libros de tasacion i de venta las anotaciones que se espresan en los artículos 4.º, 5.º i 19.

Art. 14. El tasador tendrá por todo emolumento el tres por ciento del valor que se haya dado a la prenda al recibirla en empeño conforme al art. 3.º núm. 4.º, i este honorario le será pagado por el prestamista.

Art. 15. Si el prestamista no se hubiere conformado con el precio de la tasacion, el juez correspondiente decidirá sobre el valor que deba darse a la prenda.

Art. 16. Terminadas las diligencias de la tasacion, se procederá a enajenar la prenda en pública subasta, cualquiera que sea su valor, sin perjuicio de lo que resuelva el juez en el caso del art. 2400 del Código Civil.

«Art. 2400 del C. C. Si el valor de la cosa empeñada no excediere de ciento cincuenta pesos, podrá el

peticion del acreedor adjudicársela por su tasacion, sin que se proceda a subastarla.»

Art. 17. Si no hubiere postura por algo mas del precio de la tasacion, el acreedor podrá pedir que la prenda se le adjudique en pago, hasta la concurrencia de su crédito, sin que valga estipulacion alguna en contrario.

Art. 18. La subasta de prendas se hará por el martillero público, o, en su defecto, por quien el juez designe; i se avisará por lo ménos con tres dias de anticipacion de aquel en que deba verificarse el remate, la hora i el lugar en que deberá efectuarse, no pudiendo ser éste sino la misma casa de préstamos o la casa de martillo.

El aviso i la lista especificativa de las prendas que hayan de rematarse, se publicarán por la prensa i no habiendo diario se fijará en la puerta de la casa donde tenga lugar el remate.

Art. 19. Concluido el remate, el tasador i el martillero formarán la liquidacion de lo que la prenda adeudare por capital, intereses i costas, anotando en cada partida el producto de la venta i el saldo que haya resultado en favor o en contra del prestamista. Estas anotaciones se harán en letras, i serán firmadas por el tasador i el martillero.

Art. 20. Los martilleros cobrarán por estos trabajos los derechos que les señala el art. 16 del supremo decreto de 3 de Setiembre de 1866.

Art. 21. El exceso que resultare en contra del prestamista, se pondrá a disposicion del juez de remate, para que decrete su depósito, a fin de que sea entregado al dueño de la prenda cuando lo reclamare.

Art. 22. En toda casa de prendas se mantendrá en lugar visible una tarifa clara i detallada de los inte-

reses que en ella se cobran i de las condiciones de los préstamos, de la que entregará un duplicado a la Intendencia o Gobernacion. Esta tarifa i condiciones no pueden ser variadas sin haberse dado aviso a dichas oficinas con ocho dias de anticipacion, i tener el certificado competente de haberse cumplido con este requisito.

Art. 23. Las casas de prendas ajustarán sus operaciones a la tarifa de que habla el artículo anterior, i toda operacion contraria que perjudique al deudor será reputada i castigada como engaño.

Art. 24. El que sin la autorizacion de que habla el artículo 1.º estableciere casa de prendas, sufrirá las penas establecidas en el artículo 280 del Código Penal.

«Art. 280. C. P. El que sin autorizacion legal estableciere casas de préstamos sobre prendas, sueldos o salarios, sufrirá las penas de reclusion, menor en su grado mínimo (de 61 a 541 dias), multa de ciento a mil pesos, i comiso de las cantidades prestadas, hasta la suma de cinco mil pesos.»

Art. 25. El dueño de casa de préstamos que no lleve los libros que en este reglamento se determinan, con la debida formalidad, sufrirá las penas que el art. 281 señala a sus contraventores.

«Art. 281 del C. P. Los que habiendo tenido autorizacion no llevaren libros con la debida formalidad, asentando en ellos, sin claros ni entre-renglones las cantidades prestadas, los plazos e intereses, los nombres i domicilio de los que las reciban, la naturaleza, calidad i valor de los objetos dados en prenda i las demas circunstancias que exijan los reglamentos que deberá dictar el Presidente de la República, incurrirán en las penas de multa de ciento a quinientos pesos i comiso de las cantidades prestadas, hasta quinientos pesos.

Las mismas penas se impondrán a los que no h

la enajenacion de las prendas con arreglo a las leyes i reglamentos.

Art. 26. El prestamista que no diere resguardo de la prenda recibida será castigado con las penas que determina el art. 282 del Código Penal.

«Art. 282. C. P. El prestamista que no diere resguardo de la prenda o seguridad recibida, será castigado con una multa del duplo al quíntuplo de su valor, i la cantidad que hubiere prestado caerá en comiso.»

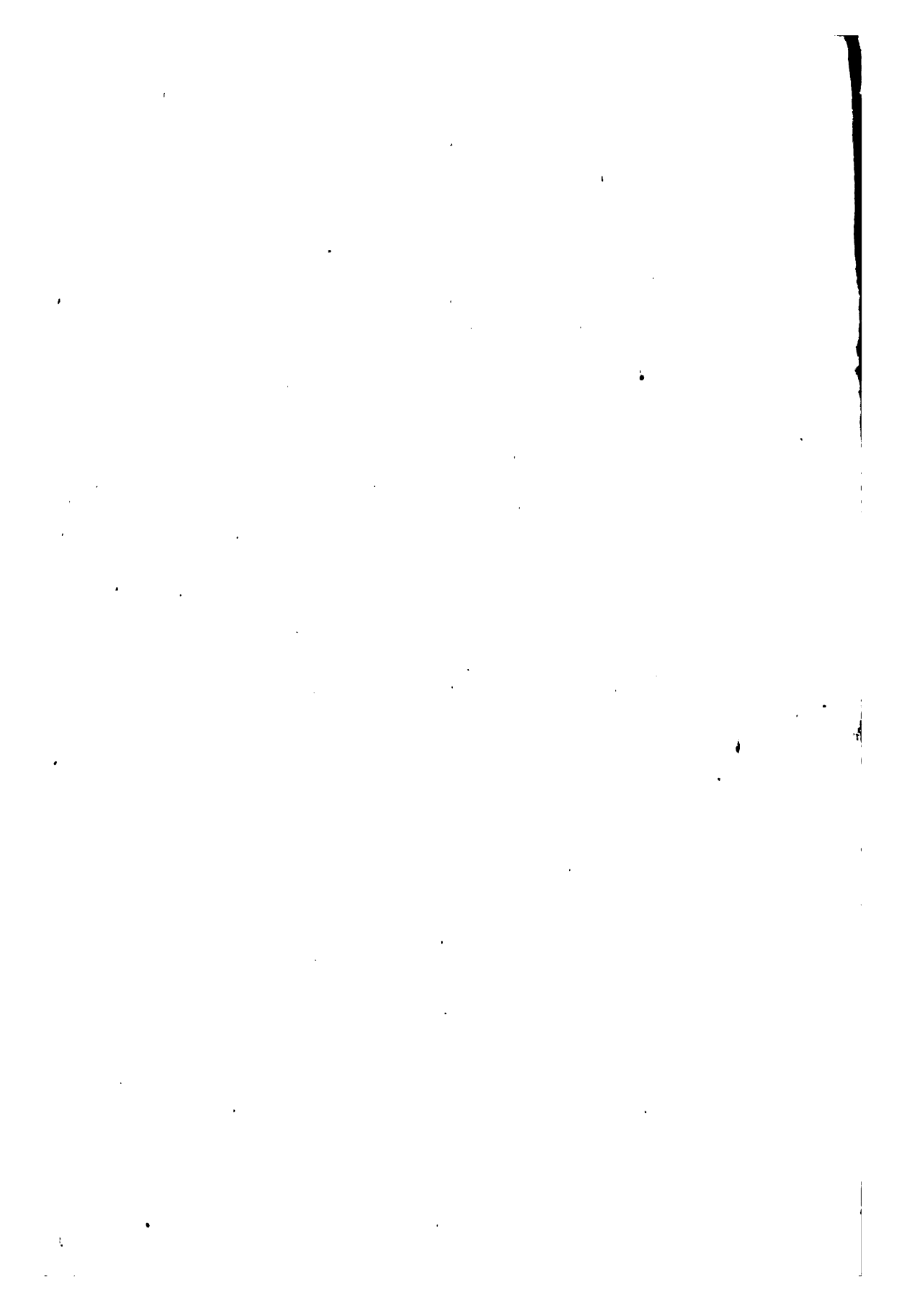
Art. 27. Los Intendentes i Gobernadores tendrán facultad de visitar por sí o por delegados los establecimientos de préstamos, de ver si los libros se llevan en la debida forma, si las prendas se guardan con las seguridades necesarias, i velarán por la fiel observancia del presente reglamento.

Art. 28. Las casas de prendas que en la actualidad existan, para continuar funcionando, cumplirán todo lo que el presente Reglamento dispone, como si se establecieran por primera vez.

Art. 29. Este Reglamento principiará a rejir desde el 1.º de Noviembre de 1877.

Anótese, comuníquese, publíquese e insértese en el *Boletín de las leyes*.—PINTO.—José Victorino Lastarria.







LISTA
DE
SUSCRITORES A ESTA OBRA
—
EN SANTIAGO
—

- Excmo. Sr. Presidente de la República,
don Federico Errázuriz
- Sr. Ministro de la Guerra don Carlos A. Palacios Z.
- › Claudio Vicuña, a dos ejemplares
 - › Pedro Montt
 - › Manuel Ejdio Ballesteros
 - › Ramon A. Vergara
 - › Carlos E. Casanueva
 - › Eleodoro Yañez
 - › Juan Valdivieso Amor
 - › Eduardo Castillo
 - › Máximo del Campo

- Sr. Ventura Blanco Viel
- » Abraham del Rio
 - » Carlos T. Robinet
 - » Joaquin Lavin Urrutia
 - » Aníbal Montero Riveros
 - » Miguel Cruchaga Tocornal
 - » Alejandro Valdes Riesco
 - » Adolfo Perez S.
 - » Marco A. de la Peña
 - » José Agustin Chavez
 - » Agustin Correa Bravo
 - » Nicanor Zuloaga
 - » José Antonio Parraguez
 - » Marco A. de la Cuadra
 - » Ramon Yávar
 - » Ruperto Murillo
 - » Marcial Martinez
 - » Arturo Urzúa Rojas
 - » Abraham Herrera Bravo
 - » Vicente Talavera Luco
 - » Damian Navarro
 - » Pio Diaz Valdes
 - » Carlos Ugarte Valenzuela
 - » Francisco Cortes Monroy
 - » Pablo Canovat
 - » Eulojio Diaz S.
 - » Isidoro Vasquez Grille
 - » Paulino Cádiz
 - » Jorje García Huidobro
 - » Pedro Donoso Vergara
 - » David Toro Melo
 - » Arturo Alexandri
 - » Heriberto Urzúa
 - » Ruperto Bruna
 - » Luis Antonio Vergara
 - » Exequiel Labanderos
 - » Joaquin Aguirre Luco

- Sr. Luis Roberto López
- » Miguel Díaz Muñoz
 - » Anjel Sassi
 - » Carlos Mackenna
 - » Claudio Arteaga Ureta
 - » Mariano Melo Egaña
 - » Patricio Letelier
 - » Anibal Sanfuentes
 - » Miguel Anjel Caradeux
 - » Manuel Valdes Ortúzar
 - » Manuel Martínez Lavín
 - » Joaquín Figueroa Larrain
 - » Alberto Romero Herrera
 - » Luis Claro Solar
 - » Ramón González Comas
 - » Julio Bañados Espinosa
 - » Froilan Pérez de Valenzuela
 - » Guillermo Pinto Agüero
 - » Mauricio Lagos
 - » Julio Cuadra
 - » Nemecio Martínez Méndez
-

EN PROVINCIAS

VALPARAISO

- Sr. Aníbal Echeverría i Reyes
- » Carlos Vicencio
 - » Horacio Pinto Agüero
 - » Doctor Federico Gacitúa
 - » Carlos A. Silva Domínguez
 - » Víctor Bobillier
 - » Alberto Casanueva

TACNA

Sr. Carlos Basadre i Forero

ARICA

Sr. Zorobabel Rodriguez Rozas

IQUIQUE

Sr. Mamerto Figueroa

» Clodomiro Mujica

TOCOPILLA

Sr. José Navarro Ch.

» Joaquin Elizalde E.

» Salomon A. Márquez S.

» Gregorio Reyes A.

» Carlos Roberto Larraguivel

ANTOFAGASTA

Sr. Manuel Carvallo G.

SERENA

Sr. José Francisco de la Carrera

» Antonio Aguirre Mercado

ILLAPEL

Sr. Bonifacio Correa

» Teodoro Bravo Cevallos

SAN FELIPE

Sr. Federico Silva Moreno

PUTAENDO

Sr. Elias Marquez de la Plata

QUILLOTA

El Liceo de Quillota

MELIPILLA

El Juzgado de Letras
Sr. Pedro E. Jilabert

BUIN

Sr. Santiago Santa Cruz

RANCAGUA

Sr. Francisco A. Gonzalez

CURICÓ

Sr. Filidor Rodriguez
> Victor Rodriguez Donoso

RENGO

- Sr. Francisco Javier Carrasco
» Francisco Inés Diaz Muñoz
» José Lorenzo Mancilla

TALCA

- Sr. José Astorquiza L.
» Floridor Roman Blanco
» Fidel Urrutia
» Gonzalo de la Cruz
» José Luis Bravo i Bravo

MOLINA

- Sr. Ricardo Demetrio Vergara

PUTÚ

- Sr. José Luis Bravo

SAN CÁRLOS

- Sr. Jerardo Barrios
» Exequiel Arrau Méndez

CONCEPCION

- Sr. Anibal F. Las Casas
» E. Fuentes R.

- Sr. Estéban S. Iturra
- José Dolores Sanfurgo
 - Manuel 2.º Solar
 - Adrian Moraga
 - Luis Serrano Arrieta
 - Rojelio Rojas

TALCAHUANO

- Sr. David Fuentes

YUMBEL

- Sr. Gamaliel Yañez G.

ANJELES

- Sr. Casimiro Opazo
- Próspero García R.
 - Francisco A. Moreno

MULCHEN

- Sr. José Ignacio Anguita
- José Andrés Villagra Gacitúa

NACIMIENTO

- Sr. Manuel 2.º Conejeros T.
- Meliton Cerda

TRAIGUEN

- Sr. N. Torres
» Carlos Castro Perez de Arce

VICTORIA

- Sr. E. Zamorano

TEMUCO

- Sr. Tristan Saavedra
» Joaquin Oyarzun
Biblioteca del Liceo
» Santiago Herrera L.
» Juan Mesa Pareja
» Adonis Oyaneder

NUEVA IMPERIAL

- Sr. Juan de Matta Cid
» Rosendo Ramirez
» Juan Eudomilio Godoy

UNION

- Sr. Carlos Lau Maturana

OSORNO

- Sr. Aníbal Claro Lastarria
» Carlos Guillermo Fouslocher
» José Santos Andrade

CALBUCO

Sr. J. Felipe Gallardo

CASTRO

Sr. Manuel Labados Ortúzar

PUNTA ARENAS

Sr. Moritz Braum

EN LA REPÚBLICA DE HONDURAS

Dr. Don Francisco Escobar, Magistrado de la Corte Suprema de Justicia.

- Trinidad Ferrari, Magistrado de la Corte de Apelaciones de lo Civil, i Decano de la Facultad de Jurisprudencia i Ciencias Políticas de la Universidad Central del Estado.
- Roman Meza, Magistrado de la Corte de Apelaciones de la Seccion de Comayagua i Decano de la Escuela de Derecho de Comayagua.
- Antonio R. Reina, Magistrado de la Corte de Apelaciones de lo Civil de la Seccion de Tegucigalpa i Profesor de las asignaturas de Código Civil i Derecho Penal de la Universidad Central.
- Leandro Valladares, Juez de Letras de lo Civil del Departamento de Tegucigalpa, i Profesor de las asignaturas de Código de Comercio i de Minería i de Procedimientos de la Universidad Central.
- Rafael Martinez Sierra, Juez 1.º de Letras de lo Criminal del Departamento de Tegucigalpa.
- Teodoro J. Boquín, Fiscal de los Juzgados de Letras de lo Civil i 1.º de lo Criminal del Departamento de Tegucigalpa.
- Jesus Alvarado, Fiscal del Juzgado 2.º de Letras de lo Criminal del Departamento de Tegucigalpa.
- Camilo F. Duron, ex-Juez de Letras de lo Civil del Departamento de Tegucigalpa i Profesor de Derecho Civil de la Universidad Central.
- José María Sandoval, Secretario de la Corte de Apelaciones de lo Civil de la Seccion de Tegucigalpa.

Don Félix Salgado, Secretario del Juzgado de Letras de lo Civil del Departamento de Tegucigalpa.

- » Audato Muñoz, ex-Juez de Letras del Departamento de Intibucá.
- » Juan R. Orellana, ex-Juez de Letras del Departamento de Santa Bárbara.
- » Alberto C. Licon, Fiscal de la Corte de Apelaciones de la Sección de Comayagua.
- » Néstor Colindres Zúñiga, ex Juez de Letras del Departamento de Olancho.
- » Gregorio Reyes, ex-Juez de Letras del Departamento de Olancho.
- » Ricardo Pineda, Abogado i Director de Instrucción Primaria del Estado.
- » Antonio Salvador Madariaga, Abogado i Notario público.
- » Alberto Membreño, Abogado.
- » Gregorio Medardo Zepeda.
- » Lizando Zenteno del Cid, Receptor de la Corte de Apelaciones de lo Civil de la Sección de Tegucigalpa.
- » Jerónimo J. Reina, Bibliotecario.
- » Emilio Mazier, Abogado i Notario público.
- » Eduardo J. Moncada, Procurador judicial.
- » Ricardo López, estudiante del 3.^{er} curso de la Facultad de Derecho.





BIBLIOTECA JURÍDICA

PARA

Abogados, Jueces, estudiantes de Derecho i personas ilustradas,

DE OBRAS PUBLICADAS

POR

ROBUSTIANO VERA



Teorías del Derecho Penal.....	\$ 0.40
Código Penal comentado estensamente.....	6.00
Código Penal, con comentarios pero no tan estensos como el anterior.....	2.00
Práctica Forense, o sea Prontuario de los juicios, dos tomos.....	8.00
La Testamentifaccion, obra que trata de todo lo relativo a testamentos, i a la distribucion de una herencia, etc.....	3.00
Jurisprudencia práctica de nuestros tribunales, o sea casos prácticos de cuestiones resueltas por los Tribunales.....	5.00
Código de Minas con pequeños comentarios....	1.00
Código de Minas, comentado estensamente, 2.ª edicion recién publicada, de 500 pájs.....	4.00
Artículos literarios.....	0.50
Estudios jurídicos.....	1.00
Proyecto de Código de Enjuiciamiento Criminal.....	2.00
Lei sobre Organizacion i Atribuciones de los Tribunales, comentada i anotada, conteniendo las últimas leyes que la complementan.....	2.00
Manual del Notario, obra útil a los Notarios, Procuradores i Receptores.....	3.00

Prontuario del juicio Criminal, con formularios..	\$ 3.00
Prontuario de juicios Militares, con formularios..	1.00
Lei de Régimen Interior comentada.....	1.00
Prontuario para los juicios de menor cuantía, o sea Manual de jueces de distrito i de subdelegacion. Esta obrita reemplaza al antiguo Manual de jueces, que ha sido inutilizado por correcciones erróneas hechas sin mi consentimiento.....	1.20
Reemplaza tambien este librito al Manual del litigante i contiene las leyes mas usadas en la defensa de juicios.	
Código Civil de Chile, comentado estensamente. Han salido seis tomos de esta obra. Se vende cada tomo a.....	5.00
Manual del Guardian de policía, o sea cartilla de los deberes de todos los individuos de las policías de la República.....	0.40
La Colonia de Magallanes, o sea la historia civil, política i administrativa de este territorio. Esta obra consta de 500 pájinas i es mui noticiosa e interesante.....	5.00

Está ya en prensa el VII tomo del Código Civil, con el cual termina el comentario completo de esta obra, trabajo que nadie ha realizado hasta la fecha en Chile. Los siete tomos costarán \$ 35: empastada toda la obra vale \$ 42. Contiene todas las leyes que se rozan con las materias tratadas en el Código Civil.

Los pedidos deben hacerse al autor o sea a Robustiano Vera, calle Arturo Prat núm. 53. Los envía libre de porte. El precio se ha de enviar por jiros postales o estampillas.

Si se quiere algunas de estas obras empastadas, vale un peso mas cada tomo, es decir de las que valen mas de un peso.





ÍNDICE

De las materias que contiene el presente tomo

PRÓLOGO al tomo VI de esta obra	Págs. v
---------------------------------------	------------

CÓDIGO CIVIL DE CHILE

(Continuacion del Libro IV)

TÍTULO XXIII

De la compra-venta.....	1
§ 1 De la capacidad para el contrato de venta.....	8
§ 2 Forma i requisitos del contrato de venta.....	14
§ 3 Del precio.....	20
§ 4 De la cosa vendida.....	22
§ 5 De los efectos inmediatos del contrato de venta.....	29
§ 6 De las obligaciones del vendedor i primeramente de la obligacion de entregar.....	35
§ 7 De la obligacion de saneamiento i primeramente del sa- neamiento por eviccion.....	42
Del saneamiento por vicios redhibitorios.....	59

§ 9 De las obligaciones del comprador.....	69
§ 10 Del pacto comisorio.....	81
§ 11 Del pacto de retroventa.....	86
§ 12 De otros pactos accesorios al contrato de venta.....	89
§ 13 De la rescision de la venta por lesion enorme.....	91

TÍTULO XXIV

De la permutacion.....	98
------------------------	----

TÍTULO XXV

De la cesion de derechos	102
§ 1 De los créditos personales.....	102
§ 2 Del derecho de herencia.....	110
§ 3 De los derechos litijiosos.....	113

TÍTULO XXVI

Del contrato de arrendamiento.....	116
§ 1 Del arrendamiento de cosas.....	117
§ 2 De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas	123
§ 3 De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas.....	138
§ 4 De la espiracion del arrendamiento de cosas.....	152
§ 5 Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.....	172
§ 6 Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos.....	182
§ 7 Del arrendamiento de criados domésticos.....	190
§ 8 De los contratos para la confeccion de una obra material	197
§ 9 Del arrendamiento de servicios inmateriales.....	209
§ 10 Del arrendamiento de transporte.....	212

TÍTULO XXVII

De la constitucion de censo.....	
----------------------------------	--

TÍTULO XXVIII

De la sociedad.....	246
§ 1 Reglas jenerales.....	246
§ 2 De las diferentes especies de sociedad.....	252
§ 3 De las principales cláusulas del contrato de sociedad...	260
§ 4 De la administracion de la sociedad colectiva.....	263
§ 5 De las obligaciones de los socios entre sí.....	270
§ 6 De las obligaciones de los socios respecto de terceros..	277
§ 7 De la disolucion de la sociedad	280

TÍTULO XXIX

Del mandato.....	293
§ 1 Definiciones i reglas jenerales.....	293
§ 2 De la administracion del mandato.....	303
§ 3 De las obligaciones del mandante.....	319
§ 4 De la terminacion del mandato.....	323

TÍTULO XXX

Del comodato o préstamo de uso.....	330
-------------------------------------	-----

TÍTULO XXXI

Del mutuo o préstamo de consumo.....	347
--------------------------------------	-----

TÍTULO XXXII

Del depósito i del secuestro.....	358
§ 1 Del depósito propiamente dicho.....	360
§ 2 Del depósito necesario.....	375
§ 3 Del secuestro.....	381

TÍTULO XXXIII

De los contratos aleatorios.....	386
§ 1 Del juego i de la apuesta.....	389

§ 2 De la constitucion de renta vitalicia.....	393
§ 3 De la constitucion del censo vitalicio.....	402

TÍTULO XXXIV

De los cuasi contratos.....	404
§ 1 De la agencia oficiosa o jestion de negocios ajenos.....	406
§ 2 Del pago de lo no debido.....	411
§ 3 Del cuasi contrato de comunidad.....	416

TÍTULO XXXV

De los delitos i cuasi delitos.....	421
-------------------------------------	-----

Notas del señor Bello al Código Civil, comprendiendo desde el Título XXIII al Título XXXV inclusive del libro VI	441
Concordancia de los artículos del Código Civil entre sí, que se traten en este tomo que comienza en el artículo 1793 i termina con el artículo 2334 inclusive.....	451

APÉNDICE

(Las leyes sobre fundos urbanos vinculados, sobre ex-vinculacion de bienes i modo de proceder en ellos, se encuentran en el tomo III de esta obra).

Asignaciones testamentarias a favor de establecimientos públicos.....	465
Lei sobre redencion de censos en Tesorería.....	466
Lei sobre el tipo de la redencion de censos.....	467
Pago de los censos que reconoce el Estado en virtud de las leyes de 24 de Diciembre de 1865 i 5 de Octubre de 1866.	469
Lei restableciendo la redencion de censos decretada por lei anterior.....	470
Se fija la tasa para la redencion de censos.....	471
Censos.—Se establece su forma de traslacion al Estado...	

Decreto sobre pago por las oficinas fiscales de cánones de los censos reconocidos.....	473
Reglamento de Casas de Préstamos.....	475
Lista de suscritores a esta obra.....	485
Id. de id. de la República de Honduras.....	494
Obras que vende el mismo autor para comienzo de una biblioteca jurídica.....	497
Indice.....	499

FIN DEL TOMO VI

