

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

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

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

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

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

La comision ha adoptado las bases siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los demas artículos no necesitan de exposicion particular.

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

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

TITULO DECIMO OCTAVO.

DE LA COMPRA-VENTA.

CAPITULO I.—Disposiciones generales.—Adoptada la definición que generalmente se encuentra en los códigos modernos, se resuelve en el artículo 2940 la duda relativa á la naturaleza del
EXPOSN. 14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distinguiendo la comisión los casos de ocultación dolosa de las tachas, de la ocultación inculpable, dispone para los primeros la rescisión del contrato, y además la indemnización de los daños y perjuicios; y para los segundos, rescisión y el pago de los gastos del contrato, si los ha hecho el comprador. Pero como la acción rescisoria se introduce en favor del comprador, se deja al arbitrio de éste usar de ella ó pedir simplemente reducción del precio ó indemnización de gastos, previniendo: que una vez hecha la elección, no pueda variarla sin consentimiento de la otra parte. Esta teoría se desarrolla en los artículos de 3006 al 3011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

el objeto de asegurar en todo caso la realidad del contrato, se termina por regla general en el artículo 3056: que solo cuando se trate de bienes raíces, necesita solemnidades especiales, que se detallan en los artículos siguientes, distinguiendo los casos en que bastará la escritura privada, de aquellos en que se exija la pública. Esta solemnidad parecerá tanto menos gravosa, si se atiende á que para llenar el requisito del registro, cuya utilidad es innegable, se necesita como base la escritura.

TITULO DECIMO NOVENO.

DE LA PERMUTA.

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

TITULO VEINTE.

DEL ARRENDAMIENTO.

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

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

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

Muchas veces sucede que el dueño, especialmente de fincas urbanas, pretende hacer variaciones en la cosa arrendada, acaso con intención de subir la renta ó de terminar el contrato. Para evitar estos peligros, se previene en el artículo 3084: que el arrendador no pueda mudar la forma de la cosa ni intervenir en el uso de ella, sino por causa de reparaciones. De esta manera el arrendatario no temerá que el abuso se disfraze de deseo de mejorar la cosa.

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

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

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

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

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

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