

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-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La segunda parte del artículo 3150 contiene una disposicion equitativa; porque en efecto si la reparacion priva del uso de la cosa por mas de dos meses, puede el arrendatario sufrir tales perjuicios que le sea menos onerosa la rescision del contrato: quedando ésta á su arbitrio, puede obrar como mejor convenga á sus intereses. Los demas artículos hasta el 3155 son consecuencias de los principios anteriormente establecidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO VEINTIUNO.

DE LOS CENSOS.

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

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

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

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

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

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

Muchas veces se pone en duda si es exigible el capital del censo en los casos de quiebra ó insolvencia del censatario: para removerla reconoce el artículo 2918 ese derecho y lo extiende al caso de que el censatario falte al pago de una sola de las pensiones. Este último precepto será de grande utilidad; porque muy frecuentemente se pretende imponer al censalista, la obligación de continuar el censo si recibe las pensiones vencidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los artículos siguientes contienen reglas fijas para la constitucion de la enfiteusis y para el pago de la pension. Respecto del tiempo se ha establecido en el artículo 3243 una regla aconsejada por la equidad. Si la pension es en frutos, debe pagarse al fin de la cosecha, para no obligar al enfiteuta á malbaratar acaso sus frutos; y si es en dinero, debe pagarse por años vencidos, con el objeto de procurar mas tiempo al enfiteuta para reunir la suma necesaria.

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

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

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

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

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

TITULO VEINTIDOS.

DE LAS TRANSACCIONES.

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

Como la transaccion no solo importa el arreglo de un negocio, sino que lleva por objeto evitar contiendas que pueden ocasionar nuevos pleitos, es preciso, como establece el artículo 3293, que cuando el interes pase de 300 pesos, se haga constar por escrito, á fin de que haya una prueba plena. Cuando el interes fuere menor, no ha creído justo la comision exigir ese requisito, que puede ser gravoso para los interesados; quienes, sin embargo, pueden hacer uso de él, puesto que la ley no lo prohíbe.

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

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

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

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

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

TITULO VEINTITRES.

DEL REGISTRO PUBLICO.

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

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

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

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

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