reda con todas sus cargas y el del arrendatario succede 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 perjudica á este; 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 arrendamiento.

Hay sin embargo algunos casos de necesaria excepcion. El primero, señalado en el artículo 3159, se funda en que el arrendador no tenia derecho mas allá del término fijado al retracto; mas no por la rescision quedará libre de responsabilidad respecto del arrendatario.

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 exije 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 exijir 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 agena. 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 comprenden 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 este es en realidad el omiso y debe por lo mismo ser responsable de su propio hecho. Las demás 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 obtienen claras ventajas en el método y se facilita sin duda el estudio y la aplicacion de la ley en una materia de uso tan frecuente.

El artículo 3174 excluye de este contrato las cosas fugi-

bles; porque estas 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 designacion, 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 dilacion; 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 dias? Si ellos no bastaren al arrendatario, cúlpese á sí mismo por no haber exijido tiempo ó designado uso. El caso además es raro y de poca importancia. Los siguientes artículos hasta el 3182 no requieren explicacion especial. El 3183 contiene una disposicion, que ya es necesaria entre nosotros y que en lo sucesivo lo será sin duda mucho mas. Las casas amuebladas deben seguir las reglas comunes; porque los muebles son solo un accesorio y porque seria muy peligroso establecer para ellos reglas especiales, que solo servirian para complicar los contratos. Pero si los muebles se alquilan separadamente, es justo que se sujeten á las disposiciones de este capítulo.

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

TITULO VEINTIUNO.

DE LOS CENSOS.

El capítulo 1º, que contiene las disposiciones generales, comprende muy importantes innovaciones. La primera es la supresion 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 pension. ¿A qué pues, conservar un contrato que no tiene aplicacion 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, limitándose 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 repeticion en parte del 2673; pero ha sido indispensable hacerlo, porque si en este artículo fué preciso declarar, que el depósito irregular no se rejia por las disposiciones relativas al depósito comun, en el que se expone, lo ha sido tambien prevenir: que en lo sucesivo cualquiera imposicion de dinero sobre inmuebles, se llamará censo consignativo y se regirá por los preceptos contenidos en este título. Asi quedará perfectamente caracterizado el contrato y no habrá lugar á interpretaciones, muchas veces violentas, de la naturaleza y de las condiciones de la obligacion que se contrae, ni dudas acerca de los principios á que debe sujetarse su cumplimiento.

El artículo 3214 prohibe 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 sucedia cuando las corporaciones que con justa razon se llamaban *manos muertas*, convertian en censos seculares el dinero que no podian hacer productivo por otros medios. Mas como el código no puede producir efecto retroactivo, el artículo 3215 dispone: que para redimir los censos que se hayan constituido antes de ahora con el carácter de irredimibles, se requiere el consentimiento de las partes.

Es muy comun que los censos se rediman en partidas parciales; pero este sistema, que en verdad es cómodo para el censatario, es de todo punto perjudicial para el censualista, que con mucha frecuencia ve convertido un buen capital en lo que vulgarmente se llama dinero de bolsillo; porque las partidas parciales tambien se gastan parcialmente, en razon de que no siempre son bastantes para emplearse en nuevos jiros. 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 exijible el capital del censo en los casos de quiebra ó insolvencia del censatario: para removerla reconoce el artículo 3218 ese derecho y lo extiende al caso de que el censatario falte al pago de una sola de las pensiones. Este último precepto será de grande utilidad; porque muy frecuentemente se pretende imponer al censualista, la obligacion, de continuar el censo si recibe las pensiones vencidas.

El resguardo de que habla el artículo 3229, tiene por objeto impedir que el censatario, negando ú ocultando los recibos, intente eludir el pago de las pensiones, alegando prescripcion.

El artículo 3222 previene: que el censo se constituya en escritura pública; porque así lo exije 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 esta sea mas digna de estimacion.

El artículo 3225 establece una distincion justa: cuando haya hipoteca, el censo tendrá to dos los privilejios de esta: 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 censualista, 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 extingido 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 deriban naturalmente de los principios generales de los contratos y de los especiales de los censos.

CAPITULO III.

Del censo enfitéutico.

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 enfitéusis, 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 fortuna 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 menos motivos de disputas.

A diferencia del censo consignativo, el enfitéutico 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 enfitéusis y para el pago de la pension. Respecto del tiempo se ha establecido en el artículo 3248

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 útil 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 exije 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 prédio; 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 prédio cuando el enfiteuta lo deteriora en una cuarta parte de su valor; porque debe, no solo castigarse su abandono, sino protejerse el justo derecho del dueño. Por lo demás, las facultades del enfiteuta, así como sus obligaciones, quedan bien detalladas; y no se fundan especificadamente, porque son en su mayor parte las del usufructuario y del que tiene un derecho revocable. Los artículos 3263 á 3281 son los que quedan ligeramente mencionados en este párrafo.

Concordando esta materia con las demás 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 demás 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 rigen 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 interés pase de 300 pesos, se haga constar por escrito, á fin de que haya una prueba plena. Cuando el interés fuere menor, no ha creido justo la comision exijir ese requisito, que puede ser gravoso para los interesados; quienes, sin embargo, pueden hacer uso de él, puesto que la ley no lo prohibe.

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 esta no importa la adquisicion de estado, que debe probarse por otros medios

legales. Así, una persona puede transigir sobre los derechos que le corresponderian 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 consideraron ni debieron considerarse en la transaccion.

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

TITULO VEINTITRES.

Del registro público.

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

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

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

El capítulo 3º contiene las reglas generales del registro

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

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

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