

aada industria. Síguese de aquí que es **nula** cualquiera sociedad en que se estipule que los provechos pertenezcan **exclusivamente** a alguno o algunos de los socios y **todas** las pérdidas a otro u otros. Esto no impide, por supuesto, que los socios acuerden que el reparto de las ganancias o pérdidas se haga de una manera **desigual**; por ejemplo, que a Pedro corresponda un veinticinco por ciento y a Juan un setenta y cinco.

CUESTIONARIO

- 1.—¿Qué se entiende por cambio o permuta, y qué por compra-venta?
- 2.—¿Cuáles son las reglas principales que rigen la compra-venta?
- 3.—¿Qué reglas rigen la permuta o cambio?
- 4.—¿Qué se entiende por sociedad?
- 5.—¿En cuántas y cuáles clases se dividen las sociedades?
- 6.—¿Cuáles son las reglas relativas al reparto de las pérdidas o ganancias?

CAPITULO III

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEPOSITO, PRENDA E HIPOTECA

1.—Hay ciertos contratos que tienen por objeto un bien mueble o inmueble; pero que no implican en modo alguno enajenación o transmisión de la propiedad, lo que sí sucede, por ejemplo, en los contratos de compraventa y de permuta o cambio. Si yo necesito una casa para vivir en ella con mi familia y no tengo dinero para comprarla, me limitaré a proponer a uno de tantos propietarios que me ceda simplemente el **uso** de su casa, ofreciéndole dar, en pago de este servicio, determinada suma periódicamente, por ejemplo, cada mes o cada año; si el propietario acepta mi oferta, me entregará la casa, no dejando por eso de ser dueño de ella. Ahora bien, llámase **arrendamiento** el contrato por el que un individuo cede a otra persona el uso o goce de un inmueble por tiempo determinado y mediante un precio cierto.

Dase el nombre de arrendador al que entrega la cosa en arrendamiento, y el de **arrendatario** al que la recibe.

2.—La **renta** o precio del arrendamiento puede consistir, ya en una suma de dinero, ya en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

El arrendamiento puede hacerse por todo el tiempo que convenga a los contratantes. Cuando no se fija tiempo en el contrato, el arrendamiento termina a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, con **dos meses** de anterioridad si la finca arrendada es **urbana** y con **un año** si es **rústica**.

El arrendamiento no necesita **formalidad** alguna especial para su validez, cuando la renta no pasa de **cien pesos anuales**; si la renta excediere de esta suma, el contrato deberá otorgarse por **escrito**.

Tales son las reglas generales del contrato de arrendamiento; pero hay algunas particulares que conviene saber.

3.—El **arrendador está obligado** a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias; a **conservarla** en buen estado durante el arrendamiento; a **no estorbar ni embarazar el uso** de la misma, y a **responder** de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento.

4.—El arrendatario tiene obligación, a su vez, de **pagar** la renta o precio; de **responder** de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia o por la de las personas de su familia; de **servirse** de la cosa solamente para el uso convenido, y de no **subarrendar** la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador.

5.—El arrendamiento puede **terminar** por haberse **cumplido** el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; por **convenio expreso**, y por nulidad o **rescisión** del contrato.

Hay que advertir que el arrendamiento puede rescindirse cuando **no se paga** la renta; cuando **se usa indebidamente** de la cosa arrendada, y cuando **se subarrienda** ésta sin previo permiso del arrendador.

6.—Por lo que hace al **alquiler** o arrendamiento de cosas muebles, bástenos indicar que pueden ser materia de este contrato **todas las cosas muebles no fungibles**, esto es, todas las que no se consumen por el primer uso que se hace de ellas, como pasa, por ejemplo, con el pan y la carne; son **aplicables** a dicho contrato las disposiciones sobre arrendamiento en la parte compatible con la naturaleza de las cosas muebles; el alquiler termina en el **plazo** convenido, y a falta de plazo, luego que concluye el **uso** a que la cosa hubiere sido destinada conforme al contrato; si no se estipuló plazo para el pago de la renta, ésta se cubrirá al **terminar** el alquiler.

7.—En muchos casos, verbigracia, cuando se emprende un viaje o cuando se teme un robo, solemos entregar las cosas que poseemos a alguna persona que nos merece completa confianza, a fin de que las conserve en su poder sin usarlas ni aprovecharlas, y nos las devuelva dentro de un término más o menos largo. **El Código Civil llama depósito al acto en cuya virtud se recibe una cosa ajena con la obligación de custodiarla y restituirla en especie, sin facultad de usarla ni de aprovecharse de ella.**

8.—Nada impide que se estipule alguna **gratificación** en favor del depositario, aunque por lo común el depósito es gratuito; en todo caso, el depositario puede exigir al depositante que le **indemnice**.

de los gastos que haya hecho en la conservación del depósito y de los perjuicios que por el mismo haya sufrido. Por su parte, el depositante tiene derecho de exigir al depositario que preste en la guarda y conservación de la cosa depositada, el cuidado y diligencia que acostumbra emplear en sus propias cosas, y que le **restituya** el depósito con todos sus frutos y acciones en cualquier tiempo que se lo pida. Para prevenir dificultades, el depositante debe hacer constar por escrito, que firmará el depositario, la cantidad, clase y demás señas específicas de la cosa depositada.

9.—Si un individuo necesita dinero y lo pide prestado sin garantizar el pago, probablemente no encontrará persona que le haga el préstamo, o tendrá, a lo menos, muchas dificultades para encontrarla; pero si **asegura** la devolución de la suma que necesita, entregando, por ejemplo, un bien mueble para que se venda en caso de falta de pago y con su precio se cubra la cantidad prestada, sobrarán entonces capitales que le faciliten lo que pide, porque nadie temerá perder su dinero, cosa que fácilmente habría podido suceder en el caso anterior. **El Código Civil llama contrato de prenda o empeño al derecho real que se constituye sobre algún objeto mueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.**

10.—Pueden darse en prenda todos los objetos muebles susceptibles de enajenación y aun los frutos pendientes de los bienes raíces, que deben ser recogidos en tiempo fijo; pero nadie puede dar en prenda las cosas **ajenas** sin poder especial de su dueño. La prenda debe constituirse por **escrito privado** si el valor de la obligación no excede de quinientos

pesos, y en **escritura pública** en caso contrario. El acreedor adquiere por el contrato de prenda el derecho de ser **pagado preferentemente** con el precio de la cosa empeñada y el de **querellarse** contra quien se la haya robado, aun cuando sea el mismo dueño; en cambio, el propio acreedor queda obligado a **conservar** la cosa empeñada como si fuera suya, a responder de los deterioros y perjuicios que ésta sufra por su culpa o negligencia y a **restituir** la luego que estén pagados íntegramente la deuda, sus intereses y los gastos de conservación de la cosa, cuando se han estipulado los primeros y hecho los segundos.

11.—Si una persona se obliga, por ejemplo, a devolver dentro de un año la suma de mil pesos que le presta determinado individuo, puede asegurar el cumplimiento de su obligación afectando al pago, ya no un bien mueble, sino un bien **raíz**, para que, en el caso de no ser cubierta dicha suma en el plazo estipulado, el bien raíz se venda en subasta pública, a pesar de que haya pasado a manos de una tercera persona, y para que con su precio se pague **preferentemente** al prestamista. **Este derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, recibe en derecho el nombre de hipoteca.**

12.—Las hipotecas pueden ser **voluntarias** o **necesarias**. Son **voluntarias**, como un nombre lo indica, las que se constituyen con la simple **voluntad** o mero **convenio** de las partes contratantes. Son **necesarias** las que por disposición de la ley tienen derecho de **exigir** ciertas personas para garantizar sus créditos o la administración de sus bienes; por

ejemplo, la que pueden pedir los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, o el Estado sobre los bienes de sus administradores o recaudadores.

13.—Pueden hipotecarse los bienes que ya estén hipotecados, mas no por esto se menoscaban en manera alguna los derechos del acreedor o acreedores hipotecarios anteriores; verbigracia: Pedro hipoteca una casa de su propiedad, primero a Juan, luego a José y por último a Enrique; si no puede pagar a ninguno de ellos y se vende por esto la casa, del precio que se obtenga se cubrirá ante todo el crédito de Juan; si sobrare algo, se pagará en seguida a José, y si todavía hubiere sobrante, se pagará entonces a Enrique. Ahora bien, para asegurar debidamente los derechos que adquiere cada acreedor hipotecario, ordena la ley que las hipotecas sólo pueden constituirse en escritura pública y que los notarios deben consignar la hora del día en que se otorgue la escritura, bajo la pena de pérdida de oficio.

14.—La ley ha establecido una oficina especial con el objeto de que en ella sean registrados todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos.

Dicha oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", comprende cinco secciones:

I.—De títulos translativos de dominio de inmuebles o de derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre los mismos inmuebles.

II.—De hipotecas.

III.—De arrendamientos.

IV.—De sentencias.

V.—De contratos privados.

15.—Ninguna venta de bienes raíces podrá producir sus efectos contra tercero antes de ser registrada; ninguna hipoteca tampoco producirá efecto legal alguno, sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada; los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por más de seis años, o cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres; por último, no sólo deben registrarse las sentencias definitivas que transfieran o modifiquen la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sino también los testamentos que produzcan este mismo efecto.

CUESTIONARIO

- 1.—¿Qué se entiende por arrendamiento?
- 2.—¿Cuáles son las disposiciones generales a que está sujeto?
- 3.—¿Cuáles son las obligaciones del arrendador?
- 4.—¿Cuáles las del arrendatario?
- 5.—¿En qué casos termina el arrendamiento? ¿En cuáles se rescinde?
- 6.—¿Qué reglas existen respecto al alquiler?
- 7.—¿Qué se entiende por depósito?
- 8.—¿A cuáles reglas está sujeto?
- 9.—¿Qué se entiende por contrato de prenda?
- 10.—¿A qué reglas obedece?
- 11.—¿Qué se entiende por hipoteca?
- 12.—¿Cuántas clases hay de hipotecas?
- 13.—¿Qué principios rigen las hipotecas?
- 14.—¿Qué se entiende por Registro Público? ¿En cuántas secciones se divide?
- 15.—¿Qué hay que decir sobre la venta de bienes raíces, hipotecas, arrendamientos, sentencias y testamentos en lo que se relaciona con su registro?

CAPITULO IV

DE LOS CONTRATOS DE PRESTACION DE TRABAJOS PERSONALES

1.—El hombre, cuando sale del estado de barbarie primitiva, esto es, luego que sus necesidades empiezan a multiplicarse, no puede ya satisfacerlas todas por sí mismo, sino que se ve obligado a recurrir constantemente a los demás hombres, a fin de obtener, no sólo la mayor parte de los múltiples objetos que le son indispensables, como los alimentos y los vestidos, sino, además, ciertos servicios que le son igualmente precisos; por ejemplo, la asistencia médica en caso de enfermedad, o la instrucción escolar, que todos debemos de solicitar. **Ahora bien, llámanse contratos de prestación de servicios aquellos en cuya virtud una persona desempeña determinados trabajos en beneficio de otra, mediante una remuneración convenida.**

De las varias especies de contratos de prestación de servicios que hay, señalaremos las principales en los párrafos siguientes:

2.—Con frecuencia acontece que una persona no puede atender **personalmente** sus negocios, ya porque se encuentra ausente del lugar donde éstos

están ubicados, ya por enfermedad, ya por cualquiera otra causa; si los dejase abandonados, se perjudicaría notablemente y tal vez llegaría a la ruina. Para evitar esto le basta encomendar a cualquier individuo que merezca su confianza, lleve al cabo **en su nombre** los negocios en cuestión; verbigracia: Pedro, dueño de una casa importante de comercio, tiene que ir a Europa a curarse por prescripción de los médicos; si antes de salir no cuida de nombrar representante que a su nombre dirija dicha casa, se verá obliado a cerrarla, dejando de ganar las utilidades cuantiosas que le produce; como esto sería un disparate ruega a Juan inteligente comerciante, que durante la ausencia dirija a nombre del propietario Pedro la repetida casa. **El Código Civil llama mandato o procuración el acto por el que una persona da a otra la facultad de hacer en su nombre alguna cosa.**

3.—El mandato puede comprender **todos** los negocios del mandante, limitarse a **ciertos y determinados** negocios, o a **uno solo**; en el primer caso se llama **general**, y en el segundo y tercero, **especial**.

El mandato no necesita de **formalidad** alguna cuando el interés del negocio para que se confiere no exceda de **doscientos pesos**; si excede de esta cantidad, pero no de **mil pesos**, el mandato se otorga en **escrito privado**, firmado por el mandante y dos testigos; se extenderá en igual forma, aun cuando el interés no exceda de **doscientos pesos**, si el negocio es **judicial**. En todos los demás casos, incluso el en que sea general, se consignará precisamente en **escritura pública**.

El mandante está obligado a **reembolsar** al mandatario todos los gastos que haga; a indemnizar

zarlo de los perjuicios que sufra al cumplir el mandato, y a pagarle la retribución u honorarios convenidos, a no ser que el mandato no resulte provechoso para el mandante por culpa o negligencia del mandatario. Este tiene obligación, a su vez, de emplear en el desempeño de su cargo la **diligencia y cuidado** que el negocio requiera y que él acostumbre poner en sus propios negocios; de no **excederse** de las facultades que se le hayan conferido; de dar al mandante **cuentas exactas** de su administración; de **entregarle** todo lo que reciba en virtud del poder, y de no **encomendar a un tercero** el desempeño del mandato, si no tiene para ello facultad expresa del mandante.

4.—Llámanse contratos de prestación de servicios profesionales los que, como su nombre lo indica, se celebran en ejercicio de una profesión científica; verbigracia: los convenidos con un ingeniero para la construcción de una fábrica, o con un médico para la cura de un enfermo,

5.—Acerca de estos contratos existen las reglas siguientes: la retribución se fijará de **común acuerdo** por las partes contratantes y a falta de convenio, la retribución se determinará conforme a la **costumbre del lugar, importancia del negocio, facultades pecuniarias** del que reciba el servicio y **reputación** del que lo preste; si el servicio o servicios prestados estuvieren regulados por el **arancel**, éste servirá de norma para fijar el importe de la retribución. Los profesores tienen derecho de **exigir** sus honorarios, cualquiera que sea el éxito del negocio o trabajo que se les haya encomendado. En todo lo demás, rigen, para los contratos de presta-

ción de servicios profesionales, las mismas reglas que para el contrato de **mandato o procuración**.

6.—Nada es tan común como contratar a un individuo para que, mediante **una retribución y viviendo con nosotros, desempeñe ciertas faenas del hogar**; por ejemplo, para que nos sirva la mesa, nos haga mandados, etc. **El Código Civil llama servicio doméstico** el que en tales condiciones se presta temporalmente a una persona.

7.—Es nulo el contrato **perpetuo** de servicio doméstico, porque equivaldría a la pérdida de la libertad del sirviente.

Si se ha señalado un **plazo fijo** a la duración del contrato, el sirviente que abandona sin justa causa el servicio **antes de que termine** el tiempo del ajuste, pierde el derecho de cobrar los sueldos vencidos y queda sujeto a los daños y perjuicios que origine; a la inversa, si la persona que recibe el servicio despide al sirviente sin justa causa igualmente **antes de que termine el tiempo del ajuste**, queda obligado a pagar al propio sirviente el salario íntegro.

Son **justas causas** para que el sirviente **abandone** el servicio: **peligro** manifiesto de algún daño o mal considerable; la **enfermedad** del mismo sirviente, que le imposibilite para desempeñar el servicio, y la **mudanza de domicilio** del que recibe el servicio, a lugar que no convenga al sirviente.

De un modo análogo, son **justas causas** para **despedir** al sirviente: su **inhabilidad** para el servicio ajustado; sus **vicios, enfermedades o mal comportamiento**, y la **insolvencia** del que recibe el servicio.

Si no hubiere habido convenio acerca de la du-

ración del contrato, el sirviente, en cualquier tiempo, podrá despedirse o ser despedido a voluntad suya o del que recibe el servicio; y si tampoco existiere convenio sobre el salario o retribución, ésta se fijará en atención a la **costumbre** del lugar, **clase de servicio o servicios** prestados, y **sexo, edad y aptitud** del sirviente.

El sirviente está obligado a tratar con **respeto** al que recibe el servicio, a **obedecerlo** en todo aquello que sea compatible con su edad y condición y no ilícito ni contrario a las condiciones del contrato; a desempeñar el servicio con **lealtad** y con toda la **diligencia** de que sea capaz; a **cuidar** de las cosas del que recibe el servicio, y a **evitar**, siempre que pueda, cualquier daño a que se hallen expuestas.

Por su parte, el que recibe el servicio tiene obligación de **pagar** al sirviente con rigurosa exactitud sus salarios; de **advertirle** sus faltas, y siendo menor, de **corregirlo** como si fuera su tutor, y de socorrerlo o mandarlo curar por cuenta de su salario, sobreviniéndole enfermedad, si no puede atenderse por sí o no tiene familia ni algún otro recurso.

8.—Cuando deseamos un objeto cualquiera que no se encuentra en el comercio, como un mueble de tal o cual forma, casi nunca lo hacemos por nosotros mismos sino que lo **encomendamos** a alguna persona que se dedique especialmente a la producción de dicho objeto; llamamos, así a un carpintero y contratamos con él, **por un precio determinado**, la hechura o fabricación del mueble que deseamos, **poniendo por su cuenta los materiales**, o **poniendo simplemente su trabajo o industria**, tam-

bién por una cantidad fija. Este contrato se llama de obras a destajo o precio alzado.

El individuo a quien se encomienda la obra recibe el nombre de **empresario**.

9.—Ahora bien, si ajustada una obra a destajo, el empresario se obliga a **suministrar** los materiales, **todo** el riesgo de la obra correrá **por su cuenta** hasta el acto de la entrega; mas si sólo se obliga a poner su trabajo o industria, todo el riesgo será del dueño.

Quando no se fija plazo en el que deba de concluirse una obra, se entenderá concedido el que **razonablemente** sea necesario a juicio de peritos; y si tampoco se fija **precio**, se tendrá por tal el que designan los **aranceles**, o a falta de ellos, el que tasen los **peritos** que al efecto se nombren.

Siempre que un empresario se encargue por ajuste cerrado de una obra en cosa **inmuable**, mediante un precio de más de **cientos pesos**, se otorgará el contrato por **escrito**, incluyéndose en él una descripción pormenorizada y, en los casos que lo requieran, un plano o diseño de la obra.

10.—Existen ciertos individuos a los que se llama **porteadores**, que, **por una cantidad determinada** se obligan a trasportar bajo su inmediata dirección o la de sus dependientes, por **tierra** o por **agua**, a las personas, a los animales, las mercaderías o cualesquiera otros objetos. **El convenio mediante el cual se contrae tal obligación, recibe el nombre de contrato de porte.**

11.—Este contrato se reputa **mercantil**, o lo que es igual, se rige por el Código de Comercio, cuando tiene por objeto **mercancías** o cualesquiera efectos de **comercio**, y siempre que el portador sea

comerciante o se dedique habitualmente a verificar transportes para el público.

En los demás casos, el contrato de porte se reputa **civil**, y en tal caso, los portadores **responden del daño causado** a las personas por retardo de viaje, o por defecto de los conductores, carruajes, máquinas o caballerías que empleen, a no ser que el mal acontezca por fuerza mayor o caso fortuito; **responden asimismo de la pérdida y avería de las cosas** que reciben, excepto cuando el mal provenga de fuerza mayor, de caso fortuito o de vicio de las mismas cosas, y **responden por último, de las omisiones o equivocaciones** en que incurran al remitir los efectos.

CUESTIONARIO

- 1.—¿A qué se llama contrato de prestación de servicios? ¿Hay una sola especie de éstos?
- 2.—¿Qué se entiende por mandato o procuración?
- 3.—¿A qué disposiciones está sujeto? ¿Cuáles son las obligaciones del mandante y del mandatario?
- 4.—¿A qué se llama contratos de prestación de servicios profesionales?
- 5.—¿Qué reglas hay respecto a ellos?
- 6.—¿Qué se entiende por contrato de servicio doméstico?
- 7.—¿Cuáles reglas lo rigen?
- 8.—¿Qué se entiende por contratos de obras a destajo o precio alzado? ¿Cómo se llama el individuo a quien se encomienda la obra?
- 9.—¿Qué reglas debemos conocer acerca de dicho contrato?
- 10.—¿Qué es contrato de porte?
- 11.—¿Cuándo se reputa mercantil? ¿Cuándo se reputa civil? ¿A qué disposiciones está sujeto el porte civil?

SECCION CUARTA

DE LAS SUCESIONES

CAPITULO I

NOCIONES PRELIMINARES

1.—Día a día vemos que por la muerte de una persona pasan sus bienes a poder de su familia, de individuos extraños o de la hacienda pública. No por esto se perjudican los acreedores del difunto, pues tienen derecho en todo caso para que preferentemente se les paguen sus créditos con esos mismos bienes. Por ejemplo: Pedro muere sin pagar dos créditos que reconocía a Juan y a Luis; los herederos de Pedro entran desde luego en posesión de los bienes que deja; pero conforme a la ley, quedan obligados, como si fuesen el propio Pedro, a cubrir los créditos susodichos. **Ahora bien, se llama sucesión o herencia, la transmisión de todos los bienes y obligaciones de una persona que muere.**

2.—Hemos manifestado anteriormente que la propiedad está constituida por el derecho que tiene el hombre para gozar y **disponer** de las cosas