

da uno de ellos solo puede redimir la parte que hubiere adquirido *en virtud de la sucesion*; y en uno y otro caso, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redencion de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren, no puede ser obligado el comprador á consentir el retracto parcial. El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fé, y segun la costumbre del lugar.—Arts. 3042, 3043, 3045, 3050, 3047, 3048, 3049 y 3053.

29.—El comprador responde de los daños y deterioros que la cosa haya sufrido por su culpa ó negligencia, y tiene sobre aquella, miéntras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor; excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto. Cuando el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, ha obtenido *posteriormente* la totalidad de ella en una licitacion ó subasta contra él provocada, puede obligar al vendedor *de la parte dicha* á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del derecho de retracto (*). Si el comprador *con pacto de retroventa* hubiere dejado muchos herederos y la cosa estuviese indivisa, la accion de retracto se ejercitará *tambien indivisa* contra todos ellos; mas si la herencia se hubiere dividido, la accion se ejercitará contra el heredero ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.—Arts. 3040, 3044, 3046, 3051 y 3052.

30.—Cuando al celebrarse la venta hubiere frutos manifiestos ó nacidos *pertenecerán al comprador* y no se hará abono ni prorateo de los que haya al tiempo de la retroventa, *que pertenecerán al vendedor (**)*. Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, el cual se comenzará á contar desde el plazo fijado para la retroventa. Si la cosa perece por caso fortuito ó fuerza mayor dentro de

(*) Este caso es una excepcion del art. 3050 del Código civil, establecida seguramente para facilitar la venta en almoneda pública, de la que se retraerian los licitantes si el vendedor de una pequeña parte de la finca subastada podía ejercitar respecto de aquella el derecho de retracto. Fuera de ese caso excepcional, en todos los demas tiene lugar el citado artículo, aun cuando uno solo de los copropietarios venda su parte con pacto de retroventa.

(**) Art. 2991 del Código civil. Véase el número 14.

dicho plazo, serán uno y otra de cuenta del vendedor.—Arts. 3054, 3055 y 3041.

CAPITULO DÉCIMO.

De la forma del contrato de compra-venta.

31.—El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble: si el valor del inmueble excede de quinientos pesos la venta se reducirá á escritura pública, y no producirá efectos con relacion á tercero, sino despues de registrada en los términos prescritos por el Código civil. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos: si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos; y de dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose en el papel del sello que corresponda.—Arts. 3056, 3060, 3061, 3057, 3058 y 3059.

TITULO DECIMONOVENO.

DE LA PERMUTA.

(Del art. 3062 al 3067).

SUMARIO.

- | | |
|---|---|
| 1.—Qué es permuta. Regla para decidir si lo es ó compra-venta el contrato en que interviene dinero. Derechos del que en la permuta recibe cosa age- | na. Las reglas de la compra-venta son aplicables á este contrato con excepcion de lo relativo á precio. |
|---|---|

1.—Cambio ó permuta es un contrato por el que se dá una cosa por otra. Si se dá por una cosa otra y dinero, será compra-venta cuando el precio de la cosa fuere menor que la suma en numerario; y si ésta fuere menor que aquel, será per-

muta. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá revindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios; quedando á salvo en el primer extremo, los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la evicción. Son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, con excepcion de lo relativo á precio, en cuanto no se opongan á este capítulo.—Arts. 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 y 3067.

TITULO VIGESIMO.

DEL ARRENDAMIENTO.

(Del art. 3068 al 3205.)

SUMARIO.

- 1.—Qué es arrendamiento. Quiénes pueden celebrarlo. Cómo puede arrendar el que no es dueño.
- 2.—Cómo puede arrendar el copropietario. Prohibicion á los magistrados, jueces, empleados públicos y miembros de establecimientos públicos, de tomar en arrendamiento ciertos bienes.
- 3.—Por qué tiempo y precio puede hacerse el arrendamiento. Cuándo debe otorgarse por escrito y cuándo en escritura pública. Cómo pueden arrendarse el usufructo, servidumbre, bienes nacionales, y de establecimientos públicos.
- 4.—Obligaciones del arrendador. Cómo debe cumplirlas. A qué casos no se extienden.
- 5.—Debe pagar las contribuciones impuestas á la finca arrendada. Del caso en que imponiéndose á aquel se exijan al arrendatario. Privilegio del arrendador para el cobro de renta.
- 6.—El arrendatario está obligado á pagar la renta. Desde cuándo. En qué tiempo y lugar debe hacerse el pago.
- 7.—Derechos del arrendatario si total ó parcialmente se le impide el uso de la cosa. Cuándo por la pérdida de frutos ó por evicción de la cosa arrendada puede pedir rescision de contrato ó disminucion de renta.
- 8.—El arrendatario es responsable de los perjuicios causados á la cosa durante el arrendamiento. De quién es la responsabilidad siendo muchos los arrendatarios. Qué comprende aquella.
- 9.—El arrendatario está obligado á dar aviso al propietario de cualquier usurpacion ó novedad dañosa, ó de la necesidad de reparaciones. Su responsabilidad en caso contrario. Qué derechos tiene si por las reparaciones se le impide el uso ó goce de la cosa.
- 10.—Solo puede usar de ésta segun lo convenido ó conforme á la naturaleza de ella. Su responsabilidad si varía la forma de la cosa. Cuál tiene si subarriendo sin consentimiento del due-

En qué especie de moneda. Del pago en frutos. Pena del arrendatario que faltare al pago de un plazo.

7.—Derechos del arrendatario si total ó parcialmente se le impide el uso de la cosa. Cuándo por la pérdida de frutos ó por evicción de la cosa arrendada puede pedir rescision de contrato ó disminucion de renta.

8.—El arrendatario es responsable de los perjuicios causados á la cosa durante el arrendamiento. De quién es la responsabilidad siendo muchos los arrendatarios. Qué comprende aquella.

9.—El arrendatario está obligado á dar aviso al propietario de cualquier usurpacion ó novedad dañosa, ó de la necesidad de reparaciones. Su responsabilidad en caso contrario. Qué derechos tiene si por las reparaciones se le impide el uso ó goce de la cosa.

10.—Solo puede usar de ésta segun lo convenido ó conforme á la naturaleza de ella. Su responsabilidad si varía la forma de la cosa. Cuál tiene si subarriendo sin consentimiento del due-

ño. Si lo hace con consentimiento de éste qué derechos tiene. Obligaciones del sub-arrendatario.

11.—Cómo debe entregar el arrendatario el predio concluido el término del arrendamiento. Su derecho por las mejoras útiles.

12.—Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario durante el último año agrícola del arrendamiento.

13.—Qué reglas se observan cuando son dos ó más los arrendadores ó arrendatarios. Por cuáles se rige el arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados. Regla sobre la cosa arrendada á distintas personas.

14.—Causas por que termina el arrendamiento. Cuándo termina el contrato por tiempo fijo y cuándo el por tiempo determinado.

15.—Si concluido el del convenio continúa sin oposicion el arrendatario en el uso y goce de la cosa, qué derechos tienen respectivamente él y el arrendador. Cesan en ese caso las obligaciones de tercero. Qué es año labrador.

16.—Reglas que deben observarse cuando el arrendamiento termina por convenio, nulidad ó rescision.

17.—Por qué causas puede el arrendador rescindir el arrendamiento. No lo es el que quiera ó necesite la cosa para sí. Responsabilidad del arrendatario siempre que por falta suya se rescinda el arrendamiento.

18.—El arrendatario puede pedir la rescision si no se le entrega la cosa arrendada; si no se hicieron las reparaciones necesarias, y cuando por ellas se le impide el uso y goce de la cosa.

19.—Puede pedirla por la pérdida de los frutos ó esquilmos, proveniente de he-

cho del arrendador; y por la total de la cosa causada por caso fortuito ó fuerza mayor. Derechos de ambos contratantes si la destruccion de la cosa es parcial. Tambien puede pedirse la rescision si el dueño se opone sin motivo al subarriendo.

20.—No se rescinde el arrendamiento por la muerte de uno de los contratantes. Casos en que se rescinde por la trasmision de la cosa. Derechos de los contratantes en caso de expropiacion. Los del arrendatario en la trasmision por ejecucion judicial.

21.—Derechos del mismo cuando el arrendamiento se hizo por el usufructuario ó por el que compró con pacto de retro-venta. Por qué reglas se rige el arrendamiento hecho en fraude de los acreedores.

22.—Todo arrendamiento sin tiempo fijo durará tres años obligatorios solo al arrendador. Obligaciones del inquilino.

23.—Derechos y obligaciones del arrendatario de predio rústico.

24.—Qué es alquiler. Por qué reglas se rige. Cuándo termina. Qué precio debe pagarse.

25.—Por qué reglas se rige el de muebles de un almacén, tienda, etc., ó el de aperos de una finca.

26.—Del alquiler de animales. Cuáles y en qué lugar deben entregarse. De los especificados individualmente. Del género y número determinado. Obligaciones y responsabilidad del arrendador en los casos referidos.

27.—Obligaciones y derechos del arrendatario.

28.—A cargo de quién es la pérdida ó destruccion del animal alquilado. Qué tiempo dura el alquiler.

CAPITULO PRIMERO.

Disposiciones generales.

1.—Se llama *arriendo* ó arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que dá la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe; y si éste la *arrienda á otro*, tal contrato recibe el nombre de *subarriendo*. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar. El que no fuere due-