

3º Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se cede (1).

1701 Frances, 1707 Sardo, 1201 de Vaud, 1541 Napolitano.

"Exceptis silicet cesionibus, quas inter cohæredes pro actionibus hæreditariis fieri contingit: et his quascumque, vel creditor, vel is qui res aliquas possidet, pro debito seu rerum apud se constitutarum munimine ac tutione accepit," ley 22, título 35, libro 4 del Código.

En las tres excepciones ó casos del artículo, la cesion, léjos de ser funesta, es favorable.

Número 1. *Co-heredero ó condueño*. de un derecho litigioso y comun al cedente y cesionario. Por este medio se evita ó se minorra la comunión, y con el mismo objeto les ha sido concedido el retracto ó tanteo respecto de extraños en los artículos 916 y 1451.

Número 2. Es decir, cuando un deudor paga á su acreedor con el crédito litigioso que el mismo deudor tiene contra otro tercero. En este caso cesa toda sospecha de codicia ó malignidad por parte del acreedor, quien de consiguiente podrá repetir por entero todo el crédito cedido.

Número 3. Yo compro una finca, y despues resulta hipotecada al pago de mil duros. Si el acreedor hipotecario me demanda en juicio, y yo le compro su crédito por ochocientos, podré repetir los mil de el que me vendió la finca: yo no compro un litigio por codicia ó malicia, sino para asegurarme la propiedad y pacífica posesion de la finca.

#### CAPITULO IX.

##### DISPOSICION GENERAL.

#### ARTICULO 146S.

*Todo lo dispuesto en este título se entiende*

1. El pago de que habla el artículo anterior, no libra de la obligacion:—1º Si la cesion se hace en favor del heredero ó co-propietario del derecho cedido:—2º Si se hace en favor del poseedor del inmueble que es objeto de ese derecho:—3º Si se hace al acreedor en pago de su deuda.—Art. 1740, tit. 4, cap. 8, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

con sujecion á lo que respecto de bienes inmuebles, se determina en el título XX de este libro.

En rigor no era necesario este artículo; pero prueba la importancia que la Comision dió al interesantísimo título 20, subordinando á él todos los otros del Código.

#### TITULO VIII.

##### De la permuta.

#### ARTICULO 1469.

*La permuta es un contrato por el cual los contrayentes se obligan á dar una cosa por otra.* (1).

1702 Frances, 1548 Napolitano, 1708 Sardo, 2630 de la Luisiana, 1202 de Vaud, 1577 Holandes.

"Si quidem pecuniam do, ut rem accipiam, emptio et venditio est, sin autem rem do, ut rem accipiam, quia non placet, permutationem rerum emptionem esse, etc.," ley 5, párrafo 1, título 5, libro 19 del Digesto, y párrafo 2, título 4, libro 3, Instituciones. "Cambio es dar ó otorgar una cosa señalada por otra;" ley 1, título 6, Partida 5.

*Se obligan.* Los artículos extranjeros citados, dicen con notable impropiedad: "Se dan reciprocamente;" y luego por artículos separados, se dice que es consensual.

Por Derecho Romano y Patrio, la permuta no era un contrato puramente consensual como la venta, sino que *ex rei traditione initium obligationis præbebat*, ley 1, párrafo 2, título 4, libro 19 del Digesto: hasta que una de las partes entregaba su cosa si no habia sido acompañada de las formalidades de la estipulacion, era tenido por nulo

1 Cambio ó permuta es un contrato por el que se da una cosa por otra.—Dándose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, segun lo dispuesto en el artículo 2940.—Arts. 3062 y 3063, tit. 19, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que casi todos los artículos contenidos en este capítulo que trata del contrato de permuta, son de simple referencia, ya por haberse tratado esta materia en otros títulos, ya por la marcada analogía que tiene este contrato con el de compra-venta.—N. de los EE.

pacto, y no producía obligacion: ley 1, título 64, libro 4 del Código, y la citada 1 de Partida.

Pero los Códigos modernos han desechado la doctrina Romana sobre los pactos nudos ó desnudos, y definido comprendiéndolos en la definicion, como lo están en nuestro artículo 973: por esto he dicho que la definicion que dan de la permuta adolece cuando menos de impropiedad, y es en sus palabras Romana: en la nuestra hay mas exactitud y consecuencia: se obligan como en el artículo 1367.

*Una cosa por otra.* Este es el rasgo característico de la permuta, y el que la distingue de la venta: se permuta una cosa por otra; se vende una cosa por precio cierto y en dinero: es sobre esto muy curiosa la ley 1, título 1, libro 18 del Digesto.

Puede permutarse un cuerpo cierto y determinado con otro igualmente cierto, ó con una cantidad de cosas fungibles; ó estas entre sí, aunque sean del mismo género, pero no de la misma bondad; leyes 5, párrafo 1, título 5, libro 19 del Digesto, y 7, título 64, libro 4 del Código, y hasta dinero por dinero, como lo practican los cambistas de moneda.

Sobre cómo haya de calificarse el contrato cuando intervienen parcialmente precio y cosa, vé el artículo 1368.

La permuta es el mas antiguo de los contratos: sin ella habria sido inútil el establecimiento del derecho de propiedad; á ella se deben tanto los primeros pasos, como los progresos de la civilizacion, que al fin hicieron necesario el uso de la moneda, y dieron con esto origen á la venta.

#### ARTICULO 1470.

*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* (1).

1. 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

1704 Frances, 1750 Napolitano, 1710 Sardo, 2632 de la Luisiana, 1203 de Vaud, 1579 Holandes.

"Peditus ait, alienam rem dantem nullam contrahere permutationem," ley 1, párrafo 3, título 4, libro 19 del Digesto. "Ut res nobis reddatur," párrafo 4 de la misma. En el contrato de permuta cada una de las cosas hace al mismo tiempo las veces de cosa y de precio; cada uno de los contrayentes es comprador y vendedor, y se ha obligado á transmitir al otro la propiedad de la cosa que le ha entregado. Por lo tanto, si el que ha recibido la cosa, aun sin ser inquietado en su posesion, descubre que era agena, y de consiguiente que no le ha sido transmitida su propiedad, no está obligado á entregar la que prometió, y sí solo á devolver la recibida.

El objeto determinado, que no ha sido prometido ó entregado sino por otro objeto determinado, no puede ser reemplazado efectivamente por una suma de dinero.

Sin embargo, si el que recibió la cosa descubre que era agena despues de haber entregado la suya, y no es inquietado en la posesion de la recibida, no podrá pedir la nulidad de la permuta: vé los artículos 1431 y 1432 con los comentarios.

#### ARTICULO 1471.

*El que sufre eviccion de la cosa que ha recibido en permuta, puede optar entre recuperar la que dió en cambio ó reclamar la indemnizacion de daños y perjuicios; pero solo podrá usar del derecho para recuperar la cosa que él entregó, mientras esta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella, á título oneroso por un tercero* (1).

obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.—Art. 3064, tit. 19, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

1. El permutante que sufra eviccion de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dió, si se halla aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.—Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que á título oneroso

Los artículos 1705 Frances, 1751 Napolitano, 1711 Sardo, 1580 Holandes, 2633 de la Luisiana, 1204 de Vaud, se ciñen á la primera parte de nuestro artículo, hasta, pero, etc.; y el nuestro primitivo tampoco decia mas.

*Quod datum est, si hoc elegeris, cum ratione restitui postulabis,* leyes 1 al fin, título 64, libro 4 del Código, y 1, párrafo 1, título 4, libro 19 del Digesto.

Esta parte del artículo se funda en los mismos motivos que el anterior: además, el juicio para el resarcimiento de daños puede ser largo y de difícil prueba: es, pues, justa la opcion que se da en el artículo.

*Pero solo podrá usar, etc.* Esta segunda parte se añadió á virtud de la cuestion y observaciones siguientes que propuse por escrito.

*Cuestion:* "Si el permutante, cuya cosa resulta incierta, ha enagenado entretanto la recibida, ¿habrá lugar á la opcion de este artículo, de modo que se resuelva la venta, y quede privado de la cosa el tercer poseedor? Lo mismo pregunto en el caso de continuar la cosa en poder del permutante, si un tercero adquirió algun derecho sobre ella, como hipoteca ó servidumbre."

"Ningun autor, que yo sepa, ha tratado *in terminis*, esta cuestion."

"El artículo 1042, no tiene exacta aplicacion á este caso, porque el permutante ha cumplido en lo posible su obligacion: entregó la cosa, creyéndola de buena fé suya."

"Esta misma cuestion puede suscitarse sobre el artículo 1402, y yo la resolveria allí contra el tercer poseedor por la regla *generalis jure dantis, etc.*, y, porque el vendedor no puede ser obligado á recibir la cosa contra su voluntad, sino libre, y no gravada, pues la vendió libre."

"Mas aquí se recibe la cosa voluntariamente: se pide á virtud de la opcion contra el que ha cumplido en lo posible."

"Si decidimos por la resolucion simple de  
roso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la eviccion.—Arts 3065 y 3066, tít. 19, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

la permuta, deducimos contra el tercero, introducimos la inseguridad en la propiedad con menoscabo del sistema hipotecario."

La cosa permutada sale incierta á los 20 ó mas años: desde entónces corre la opcion, y no señalamos tiempo para usarla.

¡Qué de años! ¡Y cuántos traspasos de propiedad no han podido ocurrir entretanto en la cosa permutada!

"Propongo, pues, que se limite la opcion al caso en que la cosa permanezca aún en poder del otro permutante, y sea sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella por un tercero, por ejemplo, hipoteca, y se señale un término corto para usar de la opcion."

La Comision en vista de estas observaciones añadió la segunda parte de este artículo; y además adoptó para el 1402, la adiccion que se nota al fin de su primer párrafo; "pero con la obligacion de devolver la cosa libre de los gravámenes á que entretanto la haya sujetado;" adiccion que no tienen los artículos extranjeros allí citados.

#### ARTICULO 1472.

*En todo lo que no se halle especialmente determinado en este título, la permuta se rige por las disposiciones concernientes á la venta (1).*

1707 Frances, 1753 Napolitano, 2637 de la Luisiana, 1205 de Vaud.

"Aristo ait, quoniam permutatio vicina esset emptioni, sanum quoque esse præstandum (servum) qui ex causa daretur," ley 2, título 4, libro 19 del Digesto. Es tanta la afinidad y cercanía entre la venta y permuta, que todo lo que se ha dicho de aquella sobre las obligaciones que nacen de la buena fé que debe reinar en tal contrato, ó de las cláusulas especiales acerca de la cabida y calidad de las cosas vendidas, su entrega, saneamiento, pérdida ó cambios sobrevenidos en las mismas, etc., es enteramente aplica-

1 Con excepcion de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compra-venta, en cuanto no se opongan á los artículos anteriores.—Art. 3067, tít. 19, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

ble al contrato de permuta. Exceptuáanse las disposiciones relativas al precio, porque no lo hay en la permuta, al ménos "discerni non potest uter emptor, vel uter, venditor sit: non potest inveniri quid eorum merx, et quid pretium sit," ley 1 al principio, título 4, libro 19 del Digesto. Así, las reglas sobre la obligacion del comprador á pagar el precio, las del retracto y otras parecidas, no tienen aplicacion á la permuta.

### TITULO IX.

#### DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### CAPITULO PRIMERO.

#### Disposiciones generales.

#### ARTICULO 1473.

*El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga á ceder á la otra el goce ó uso de una cosa, ó á prestarle un servicio personal por precio determinado.*

*A falta de pacto especial, el uso ó goce de la cosa arrendada se determinará por la costumbre de la tierra (1).*

1 Se llama 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 da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe.—Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.—El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorizacion expresa del dueño, ya por disposicion de la ley.—En el primer caso del artículo anterior, la constitucion del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio; y en el segundo á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demás administradores de bienes ajenos.—No puede arrendar el copropietario de una cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.—Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujecion á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º del Libro 2º.—Se prohíbe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de reparticion en que aquellos hayan intervenido.—Se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos to-

Su primer párrafo encierra los artículos 1709 y 1710 Franceses, 1555 y 1556 Napolitanos, 1715 y 1716 Sardos, 1207 y 1208 de Vaud, 1584 y 1585 Holandeses: estos Códigos destinan un artículo al arriendo de cosas, comprendiendo en ellas el uso ó servicio de los animales; y otra al de las obras, trabajo ó industria: el 2639 de la Luisiana comprende, como el nuestro, ambas á dos cosas.

Igual viene á ser la definicion Romana, *contractus consensualis de rei usu, vel operis pro certa mercede præstandis*, y el lengua-

mar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que á estos pertenezcan.—Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2978.—El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.—La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.—Si el predio fuera rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.—La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.—Arts. 3068 á 3081, tít. 20, cap. 1, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que los artículos 3068 á 3081, que forman el capítulo 1º del contrato de arrendamiento, comprenden las reglas generales de este contrato; por lo que solo llaman la atencion entre dichos artículos las disposiciones contenidas en los 3079 y 3080; porque establecido como está, como principio casi invariable: que todo contrato cuyo valor pase de trescientos pesos, se otorgue por escrito, creyó prudente que el arrendamiento no debia de quedar excluido de esta regla; y por lo mismo previno que cuando la renta pase de dicha suma el contrato se otorgue por escrito, y si el predio es rústico y la renta pasa de mil pesos, se reduzca á escritura pública, siendo muy obvia la razon que tuvo para dictar esta disposicion; porque cuando una renta no pasa de trescientos pesos anuales, seria molesto y demasiado exigente el otorgamiento por escrito el cual los interesados pueden celebrar libremente. Mas tratándose de predios rústicos, como los arrendamientos de estos son generalmente de largo tiempo y por su propia naturaleza requieren mas minucioso cuidado, creyó, no solo prudente, sino necesario, exigir lo escritura pública á fin de darles mas seguridad y evitar de esta manera los graves conflictos que de ordinario se suscitan.—N. de los EE.