

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: ademas, 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 ademas 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 demas 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.

je de la ley 1, título 8, Partida 6, "Obras que ha de fazer con su persona ó con su bestia, ó poder usar de su cosa, ó de servirse della por cierto precio, que le ha de pagar en *dineros contados*."

El arriendo es igualmente que la permuta, *proximus emptioni, et venditione iisdemque regulis juris consistit*, texto y párrafo 1, título 25, libro 3, Instituciones: ha de haber cosa ó servicio y precio cierto: las obligaciones del vendedor y arrendador vienen á ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad, y en el artículo del uso ó goce de la cosa: vé los artículos 1383 y 1397, y toda la seccion 3 á que pertenecen con los 1477 y 1484.

El artículo 1094 Austriaco encierra este concepto con admirable precision. "En general el contrato de arriendo es considerado como contrato de venta del uso."

Goce ó uso de una cosa. Esta es la diferencia característica entre el arriendo y la venta por la razon que acabo de expresar: y no debe confundirse el goce del arriendo con el que da el usufructo, que segun se expuso en su título es mucho mas pleno.

El citado artículo 1709 tomando de Pothier la definicion del arriendo, exige que sea hecho para tiempo cierto ó determinado. La ley 4, título 2, libro 19 del Digesto, dispone expresamente lo contrario: "Locatio precariive rogatio ita facta, quad is qui eam locasset, dedissetve, vellet, morte ejus qui locavit, tollitur:" y como esto no se roza con lo dispuesto en el artículo 979, pues que dice relacion al tiempo ó duracion, no al cumplimiento ó validez del contrato, se ha preferido la doctrina Romana.

Precio determinado: es decir, cierto, en los mismos términos que se dispone para la venta en el artículo 1369; ley 25, título 2, libro 19 del Digesto, y párrafo 1, título 25, libro 3, Instituciones. Sin embargo, el precio se tendrá por cierto y determinado cuando lo está ya por la ley ó costumbre, aunque nada hayan pactado de él los contratantes, Novela 122, pues se presume que han querido arreglarse á ellas.

El precio ó renta del arriendo debe consistir en dinero, porque de otro modo degenera en contrato innominado, leyes 5, párrafo 2, título 5, libro 19 del Digesto, párrafo 2, título 25, libro 3, Instituciones, y 1, título 8, Partida 5.

Puede, no obstante y suele consistir (sobre todo en las tierras de pan traer), en una cantidad determinada de los frutos que las mismas producen; por ejemplo, fanega de trigo por cada fanega de cabida, ley 21, título 65, libro 4 del Código; y artículo 2641 de la Luisiana; pues si la parte designada fuere alcuota, como la mitad, la tercera, etc., el contrato será mas bien de sociedad ó aparcería que de arriendo, y el colono se llamará *parciario*, ley 25, párrafo 5, título 2, libro 19 del Digesto: vé el artículo 1516.

Por la costumbre de la tierra: segun lo dispuesto en el número 5, artículo 1019: téngase presente lo dispuesto en el número 4, artículo 1003, y en el número 5 del 1831.

ARTICULO 1474.

Los bienes fungibles que se consumen por el uso, no pueden ser materia de este contrato (1).

1. Creemos oportuno consignar aquí los artículos 3174 á 3205, capítulo 5, título 20, libro 3, que tratan del alquiler ó arrendamiento de cosas muebles: dichos artículos son como sigue:—Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles, no fungibles, que están en el comercio.—Son aplicables al contrato de alquiler las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.—El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido, y á falta de plazo, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido destinada, conforme al contrato.—Si en el contrato no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso á que la cosa se destine, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino despues de cinco dias de celebrado el contrato.—Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó dias, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.—Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.—Lo dispuesto en los artículos anteriores se observará, salvo pacto en contrario.—Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó

Conforme con la ley 31, título 2, libro 19 del Digesto. No pueden ser materia del arriendo estas cosas por la misma razon que no pueden serlo del *Comodato* (artículo

tó por periodos de tiempo, solo está obligado á pagar los periodos corridos hasta la entrega.—El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los periodos solo se han puesto como plazo para el pago. El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores.—Cuando los muebles se alquilaren con separacion del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al artículo 3176.—Si el alquiler fuere de animales en general, el arrendador deberá entregar al arrendatario los que fueren útiles para el uso á que se destinen.—Si el alquiler fuere de animal determinado, el arrendador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.—La entrega debe hacerse en el lugar convenido; y á falta de convenio en el del contrato.—Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicio al que se sirve de él, el arrendador es responsable de esos perjuicios, si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al arrendatario.—El arrendatario está obligado á dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se deteriore, y á curarle solo las enfermedades ligeras; sin poder cobrar nada por esto al dueño.—El arrendatario está obligado á la reposicion de los arneses, no siendo considerable.—Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal; previa calificacion de peritos.—El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.—Si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario podrá emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condicion.—Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño; salvo convenio en contrario.—Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario, si no se ha pactado otra cosa.—La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya; en cuyo caso será á cargo del arrendador.—Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario, si este usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habria venido el caso fortuito.—En caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.—El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido; y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á

1631): en uno y otro ha de restituirse la cosa recibida, y esto no es posible en las que no podemos usar sin consumirlas ó destruirlas: vé el artículo 383.

que se destinan.—Durante ese tiempo el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.—Cuando se arriendan dos ó mas animales que forman un todo, como una yunta ó un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, á no ser que el dueño quiera dar otro que forme todo con el que sobrevivió.—El que contrató uno ó mas animales especificados individualmente, que ántes de ser entregados al arrendatario, se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligacion, si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si este se ha inutilizado por culpa del arrendador, ó si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, ó á reemplazar el animal, á eleccion del arrendatario.—En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños y perjuicios, siempre que se falte á la entrega.—Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cria, existente en el, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará obligado á dar fianza.—Lo dispuesto en los artículos 3183 y 3184 es aplicable á los aperos de la finca arrendada.

La Comision dice: que aunque el arrendamiento de cosas muebles generalmente se comprende en el de las inmuebles; sin embargo, le pareció útil formar un capítulo separado, tanto porque hay en esta materia algunas reglas especiales que establecer, cuanto porque no son pocas las que deben regir en el alquiler de los animales; y aunque no se gane mucho en la sustancia, si 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, dice la misma comision, que excluye de este contrato las cosas fungibles; porque estas en realidad deben sujetarse á las reglas del mútuo.

En cuanto al artículo 3176 dice: que le pareció determinarlo así, porque 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, dice, que 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