

Cuando sin culpa suya no puede servir ya la cosa, etc. El artículo 383 Prusiano, título 21, parte 1, dice: "Si la cosa arrendada se ha hecho sin culpa del arrendatario impropia para el uso convenido, puede él hacer rescindir el arriendo;" lo mismo el 1117 Anstriaco.

Esto es conforme á Derecho Romano, y sus leyes lo ilustran con ejemplos: "Si vicino edificante, obscurantur lumina coenaculi: quin liceat colono, vel inquilino relinquere conductionem, nulla dubitatio est. De mercedibus quoque, si cum eo agatur, reputationis ratio habenda est. Eadem intelligimus, si ostia fenestrasve nimium corruptas locator non restituat," ley 25, párrafo 2, título 2, libro 19 del Digesto; si el edificio amenazare ruina despues del arriendo por un terremoto á otra causa, ley 33 del mismo título, y la 13, párrafo 6, título 2, libro 39, del Digesto.

En todos los casos de este artículo desaparecen la causa y la materia del arriendo, sin las que no puede subsistir ningun contrato: pero téngase presente que en todos ellos, no habiendo culpa por parte del arrendador, solo estará obligado á restituir ó abonar la renta ó precio respectivo al tiempo en que el arrendatario no pudo usar de la cosa: "nihil amplius quam mercedem remittere, aut reddere debedis," ley 33, título 2, libro 19 del Digesto, si hubo culpa por no cumplir, v. gr., con lo dispuesto en el número 2 del artículo 1477, responderá además de los daños y perjuicios; "tantum ei præstabis, quanti ejus interfuerit, frui: in quo etiam lucrum ejus continebitur;" la misma ley.

ARTICULO 1484.

Las disposiciones de la Sección III, capítulo IV, título VII de este libro, sobre el saneamiento, son aplicables al contrato de arrendamiento; pero debiendo hacerse una disminucion proporcional de la renta, en los casos en que la ley previene que se devuelva el precio de la cosa vendida (1)

I. Véase la nota de fojas 345 en que está

1721 Frances que se contrae á los vicios ó defectos de la cosa; 1729 Sardo, 1588 Holandes, 1217 de Vaud, 1567 Napolitano, 2665 de la Luisiana.

Vé lo expuesto al artículo 1473: "Proximus est emptioni et venditioni, iisdemque regulis juris consistit," texto y párrafo 1 título 25, libro 3, Instituciones. "Si quis domum bona fide emptam vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo, culpaque ejus. Pomponius ait, nihilominus eum teneri ex conducto ei qui conduxit: ut ei præstetur frui quod conduxit licere," ley 9 al principio; "Similiter et circa conductionem servandum puto," ley 33, título 2, libro 19.

"Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit; deinde vinum effluerit, tenebitur in id quod interest; nec ignorantia ejus erit excusata," ley 19, párrafo 1 del mismo título; concuerdan con las leyes Romanas las 14, y 21, título 8, Partida 5.

El arriendo, como noté al artículo 1473, viene á ser una venta del uso de la cosa: deben, pues, regirse ambos contratos, en cuanto sea posible, por los mismos principios de equidad y de justicia, en que se funda el saneamiento: vé tambien el artículo 1477.

Una disminucion proporcional, etc. En la venta no hay mas que un precio, así como no hay mas que una propiedad: como el comprador pierde esta por entero, el vendedor ha de restituir por entero su precio.

En el arriendo, por el contrario, la renta ó precio representa el uso ó goce de la cosa, y se presta á todas sus modificaciones, puede ser anual y hasta diario como sucede en las habitaciones.

Cuando se dice que el arrendatario no está obligado á pagar la renta, ó que el arren-

puesto el artículo 3085 que dispone que para cumplir lo dispuesto en la fraccion 4ª del artículo 82, cuya fraccion impone al arrendador la obligacion de garantir al arrendatario el uso ó goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo 5º, título 3º, libro 3º, que trata de la eviccion y saneamiento.—N. de los EE.

dador la ha de restituir, si la cobró con anticipacion, se entiende siempre, abonándose ó deduciéndose la parte de renta correspondiente al tiempo que el arrendatario ha usado ó gozado de la cosa.

Por ejemplo: pagaba doce mil reales anuales por el arriendo ó inquilinato de una casa; la habitó nueve meses, y por aparecer luego ruinosa, se rescinde el arriendo.

Segun el artículo anterior no está obligado á pagar la renta; pero se entiende la renta por completo ó de los doce mil reales; mas habrá de pagar los nueve mil correspondientes á los nueve meses que la habitó: la equidad no permite que nadie se enriquezca á expensas y con agravio de otro.

ARTICULO 1485.

Los arrendamientos hechos por el marido de los bienes dotales de su mujer, por el tutor ó curador respecto de los de la persona que tiene en su guarda, y por el usufructuario, de los que comprendan el usufructo, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 237, 307, 443 y 1289.

Los hechos por los administradores, subsistirán aun despues de haber estos cesado en su encargo, si fueren conformes á los términos del mandato; y en su defecto, á los que sean usados en la tierra (1).

En cuanto al primer párrafo, vé los artículos de las referencias; y en cuanto al segundo, el número 5 del artículo 1019.

ARTICULO 1486.

El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, á menos que se haya pactado lo contrario (2).

1 Véanse las notas de fojas 195, 234, 235 y 333 tomo 1º de esta obra y 233 tomo 3º, en cuyas notas se hayan puestos los artículos 621, 622, 669 á 672, 982 á 985, 2293 y 2294 de nuestro Código civil, que no reproducimos aquí por no hacer extensa esta, y cuyos artículos concuerdan con los 237, 307, 443 y 1289 á que hace referencia el artículo que estamos concordando.—N. de los EE.

2 El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso; á menos que

1761 Frances, contraído á casas: le siguen el 1769 Sardo, 1607 Napolitano, 1253 de Vaud; los 1615 y 1616 Holandeses hablan de predios rústicos y urbanos; el 2703 de la Luisiana tampoco hace distincion de predios.

La ley 3, título 65, libro 4 del Código, es contraria: "Aede quam te conductam habere dicis: invitum te expelli non oportet nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit;" la ley 6, título 8, Partida 5, ha copiado la Romana.

Podia, pues, el propietario, segun derecho Romano y Patrio, despedir al inquilino, siempre que necesitara la casa para sus propios usos, á menos de habersé pactado lo contrario. Pero como frecuentemente se pretextaba necesidad con el solo objeto de obtener un arriendo mas ventajoso, el célebre auto acordado relativo á las casas de Madrid (ley recopilada 8, título 10, libro 10), ocurrió á estos abusos disponiendo en su artículo 10, que los dueños prestasen caucion de habitarlas por sí mismos, y de no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

El artículo ciega de una vez este manantial de pleitos, y con ello solo hace un gran beneficio. Además, la tal facultad podia ser obstáculo, ó perjudicar á establecimientos útiles, cuya formacion y desarrollo exigen la seguridad de un goce fijo y duradero.

Ni es conforme á la naturaleza de los contratos, que su ejecucion dependa de la voluntad de una sola de las partes: si el propietario

se haya pactado lo contrario.—Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 3083, el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y perjuicios.—Arts. 3146 y 3147, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que el artículo 3146 terminantemente resuelve una cuestion que ha dado constantes motivos de litigios; porque concediendo al arrendador las leyes que hasta hoy han regido, la facultad de terminar el contrato cuando necesite la cosa para sí mismo y aun en otros casos; creyó que esta facultad era sumamente peligrosa por prestarse mucho al abuso y por lo tanto juzgó oportuno que lo mas sencillo y conveniente era prevenir lo dispuesto en este artículo á fin de que el contrato se cumpla con toda exactitud.—N. de los EE.

quiere retener esta facultad, en su mano está reservársela: y en tal caso no quedará motivo fundado de queja al arrendatario.

La cosa arrendada: bien sea un predio rústico ó urbano, porque no puede señalarse una razon sólida de diferencia entre unos y otros, aunque el caso fuese mas frecuente en los urbanos: seguimos, pues, en esto los Códigos de Holanda y la Luisiana, aun ánde haberlos visto: vé lo que sobre la citada ley 3 del Código he dicho en el artículo 1479.

ARTICULO 1487.

Si durante el arrendamiento la cosa arrendada se ha destruido en su totalidad por algun caso fortuito, queda de derecho rescindido el contrato: si solo se ha destruido una parte de ella, puede optar entre la rebaja proporcional de precio ó la rescision del arriendo; pero en ninguno de estos casos ha lugar á indemnizacion (1).

1722 Frances, 2667 de la Luisiana, 1589 Holandes, 1218 de Vaud, 1730 Sardo, 1568 Napolitano.

"In iudicio tam locati quam conducti, dolum et custodiam, non etiam casum, cui resisti non potest, venire constat," ley 28, título 65, libro 4 del Código.

"Uicumque remissionis ratio habetur ex causis (casos fortuitos) supra relatis, non id quod sua interest conductor consequitur, sed mercedis exonerationem," ley 15, párrafo 7, título 2, libro 19 del Digesto; la ley 8, título 8, Partida 5, exceptúa tambien el caso fortuito en el arriendo, como lo está en todos los contratos: vé el artículo 1041.

Queda de derecho rescindido el contrato: porque toda obligacion se extingue por la pérdida total de la cosa, que era su objeto: vé el artículo 1160: lo que dejó de existir, no puede prestarse al uso ó goce que fué el

1 Si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá; salvo convenio en contrario.—Si la destruccion de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el artículo 3102, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.—Arts. 3153 y 3154, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

objeto del arrendamiento: por otra parte, el precio de él es un fruto civil que, como todos los de su especie, se perciben dia por dia, artículos 398, 429 y 440: deja, pues, de percibirlo el arrendador desde el instante en que pereció la cosa.

Puede (el arrendatario) optar, etc.: vé lo expuesto en el artículo 1402: el arriendo es una venta del uso de la cosa: se establece, pues, respecto de él lo dispuesto en el artículo 1402 para igual caso en la venta de la propiedad.

En ninguno de estos casos, etc. porque los dos se refieren al caso fortuito expresado ántes; si hubo culpa, tendrá lugar la indemnizacion de daños por el que la cometió, segun lo dispuesto en el artículo 1011 y siguientes.

ARTICULO 1488.

El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada (1).

1723 Frances, 2668 de la Luisiana, 1569 Napolitano, 1590 Holandes, 1219 de Vaud, 1731 Sardo.

Vé el artículo 448 con lo en él dispuesto: en este punto la obligacion del propietario es igual en el arriendo que en el usufructo: no puede, salvo el artículo siguiente, hacer nada que perjudique al uso ó goce del arrendatario; ántes bien debe mantenerlo, segun el artículo 1477: sobre lo que pueda, ó no, hacer el mismo arrendatario vé lo expuesto en el artículo 1478.

ARTICULO 1489.

Si durante el contrato es preciso hacer alguna reparacion urgente en la cosa arrendada

1 Véase la nota de fojas 345 en que está consignado el artículo 3084 que previene, que el arrendador, durante el arrendamiento no puede mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legitimo de ella; salvo el caso designado en la fraccion 3ª del artículo 3082 que impone al arrendador la obligacion de no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables.—N. de los EE.

da, que no pueda diferirse hasta la conclusion del arriendo, tiene el arrendatario obligacion de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparacion dura mas de cuarenta dias, debe disminuirse el precio del arriendo á proporcion del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se ve privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitacion, puede este rescindir el contrato (1).

1724 Frances, 1570 Napolitano, 1591 Holandes, 1220 de Vaud, 1732 Sardo: el 2670 de la Luisiana limita á un mes los 40 dias de nuestro artículo: el 1119 Austriaco dice simplemente: "El propietario debe una in-

1 Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á la eleccion del arrendatario rescindir el arrendamiento ó ocurrir al juez para que extreche al arrendador al cumplimiento de su obligacion.—El juez, segun las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.—En los casos del artículo 3116 el arrendatario podrá rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparacion durare mas de dos meses.—Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparacion, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.—El arrendatario puede pedir la rescision del contrato en el caso del artículo 3106.—Arts. 3148 á 3152, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que en el artículo 3148 se ha dejado á arbitrio del arrendatario la rescision del contrato: lo primero, porque la culpa es del arrendador; y lo segundo porque puede faltar aún largo tiempo al término del contrato, cuya rescision acaso sea muy perjudicial al arrendatario, quien reparada la finca, puede disfrutar de las ventajas á que incuestionablemente tiene derecho.

En cuanto al artículo 3150, dice la misma Comision, que la segunda parte de este artículo contiene una disposicion equitativa; porque en efecto, si la reparacion priva del uso de la cosa por mas de dos meses, puede el arrendatario sufrir tales perjuicios que le sea ménos onerosa la rescision del contrato; y quedando esta á su arbitrio, puede obrar como mejor convenga á sus intereses.—N. de los EE.

demnizacion proporcionada al uso de que ha sido privado el inquilino por consecuencia de las largas reparaciones en la cosa arrendada."

"Habitatores, non, si paulo minus commode aliqua parte coenaculi uterentur, statim deductionem ex mercede facere oportet: ea enim conditione habitatores esse, ut, si quid transversarium incidisset, quam ob rem dominum aliquid demoliri oporteret, aliquam partem parvulam incommodi sustineret: non ita tamen, ut eam partem coenaculi dominus aperuisset, in qua magnam partem usus habitator haberet," ley 27 al principio, título 2, libro 19 del Digesto; y con arreglo á ella dicen los intérpretes: "una pequeña incomodidad no basta para que el arrendatario pida rebaja de la renta, ni para que abandone la cosa."

El arrendatario ha debido preveer al hacer el arriendo, que podrian sobrevenir deterioros en la cosa arrendada, y que le ocasionarian alguna pequeña incomodidad por la urgente necesidad de repararlos: ese es un caso har-to ordinario; y probablemente habrán influido estas consideraciones en el arreglo del precio: ademas, el mismo arrendatario es interesado en la pronta reparacion.

Mas de cuarenta dias: convenia fijar un término para obviar dudas y prevenir pleitos. Cuando las reparaciones pasen de este término, es preciso que los deterioros hayan sido extraordinarios, y como tales, no es presumible que se hayan previsto, ni que el arrendatario haya querido someterse á tan larga incomodidad y privacion sin la competente rebaja del precio ó renta.

Y así como en el primer caso nada se abona ó rebaja al arrendatario, aunque haya sufrido la incomodidad de treinta y nueve ó cuarenta dias, en el segundo se le abona todo lo empleado en la reparacion, incluso los cuarenta dias, y no solamente el exceso de estos.

Puede rescindir el contrato: por las mismas razones en que se ha fundado la segunda parte del artículo 1483.

Question. "Si prefiere no rescindirlo, ¿po-

drá el inquilino habitar nuevamente la casa á virtud del mismo arriendo concluida la reparacion?"

Segun Gregorio López, glosa 6 á la ley 6, título 8, Partida 5, citando á Bártulo, sí: lo mismo Gotofredo en su comentario número 33 á la ley 3, título 65, libro 4 del Código, expresando que ha de ser por el término que faltaba para concluirse el arriendo, cuando dejó de habitarla; y no por el mismo precio ó renta, sino por el mayor ó menor que tenga despues de la reparacion: citanse al efecto las leyes 3, párrafo 3, título 17, libro 43, 27, párrafo 2, título 2, libro 19 del Digesto, y otras: yo tengo por conforme á equidad y derecho esta opinion, que puede decirse comun y en Madrid se practica.

ARTICULO 1490.

El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2 del artículo 1477.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario (1).

1 El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.—Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones.—En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.—El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 3101, 3102, 3150 y 3151.—El arrendatario no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió; siendo además responsable de todos los daños y perjuicios.—Arts. 3113 á 3117, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que los cuatro artículos del

1768 Frances, que habla solo de usurpaciones ya cometidas y en bienes rurales: fija además por referencia el término en que el arrendatario ha de dar el aviso: le siguen el 1774 Sardo, 1627 Holandes, 1614 Napolitano: el 2694 de la Luisiana y el 1255 de Vaud imponen la obligacion, y como el nuestro, no fijan término para el aviso. El 1444 Prusiano, título 21, parte 1, es tan expreso como el nuestro al tercer párrafo: "Es además responsable de todo daño que resulte de su negligencia en avisar al propietario de las reparaciones necesarias que no son de su cargo."

Concuerda con las leyes 2, título 19, libro 3 del Código, y 11, párrafo 2, y 41, título 2, libro 19 del Digesto. "Prospicere debet conductor ne aliquo jus rei, vel corpus deterius fiat, vel fieri patiatur" ley 11.

Estas obligaciones son consecuencias de las impuestas al arrendatario en los artículos 1477 y 1483, sobre cuidar de la cosa como un buen padre de familias; y el mismo es tan interesado como el propietario en su cumplimiento. A mas de que el propietario posee por medio del arrendatario, y debe descansar en este que se halla, por decirlo así, acerca de la cosa misma, objeto de las usurpaciones ó reparaciones: últimamente, para el caso de saneamiento deberá hacerlo lo mismo que el comprador, segun el artículo 1484. Iguales obligaciones y por los mismos motivos, tienen el usufructuario y usuario, artículos 462 y 471.

ARTICULO 1491.

El propietario no está obligado á responder de la perturbacion que un tercero causare de mero hecho en el uso de la finca arrendada;

3112 á 3116, no requieren una explicacion particular; y que respecto del artículo 3117, este sujeta al arrendatario á la misma restriccion que respecto del arrendador previene el 3084; y aunque ambas son consecuencias naturales del contrato, ha creido necesario expresarlas terminantemente; porque muy comun es que los arrendatarios por su propia comodidad quieran variar la forma de la finca, y justo es que si tal hacen sin consentimiento del dueño, le indemnicen de todos los daños y perjuicios.—N. de los EE.

pero el arrendatario tendrá accion directa contra el perturbador (1).

* 1725 Frances que añade las notables palabras: "Sans pretende d'ailleurs aucun droit sur la chosse louee;" á las que corresponden las nuestras "De mero hecho:" 1571 Napolitano, 1592 Holandes, 1221 de Vaud, 1733 Sardo, 2673 de la Luisiana.

"Dominus honeorum periculum vis majoris, vel effracturam latronum conductori præstare non cogitur," leyes 1 al principio, y 12, título 65, libro 4 del Código.

El artículo es una consecuencia del 1014: en ningun contrato hay responsabilidad por los casos fortuitos, y tal debe reputarse la turbacion de mero hecho, como si se introducen rebaños ajenos en el prado que tengo en arriendo, ó se me arrebatan de noche los frutos, ó se me espele violentamente de la casa que ocupo.

El arrendador se asemeja en esto, como en otras cosas, al vendedor que en igual caso no responde del saneamiento por eviccion. "Expulsos vos per violentiam á Nerone, quem habere jus in eo negatis, profitentes, nullam vobis adversus eum, ex cujus venditione fundum possidetis, actionem competere probatis," ley 17, título 49, libro 4 del Código.

Mientras el ataque no se dirija contra la propiedad misma de la cosa y judicialmente, el arrendatario es el solo atacado y á el solo toca defenderse.

ARTICULO 1492.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripcion de las partes de que se componga, debe devolverla al concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable (2).

1 Véase la nota de fojas 345 en que está consignado el artículo 3086 que prescribe que aunque el arrendador está obligado á garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; sin embargo este no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de fuerza.—N. de los EE.

2 Si el arrendatario ha recibido la finca con

1730 Frances, 1598 Holandes, 1296 de Vaud, 1576 Napolitano, 1738 Sardo, 2689 de la Luisiana.

El arrendatario, al espirar el arriendo, debe restituir la cosa en el estado en que la recibió, salvos los deterioros ocasionados por vejez de la misma cosa ó caso fortuito; leyes 29, título 65; libro 4 del Código, y 8, título 8, Partida 5.

Mas para prevenir dudas y pleitos conviene y suele hacerse una descripcion ó inventario que acredite el estado en que se recibió: en una casa, por ejemplo, la distribucion de sus piezas, el número de puertas, ventanas, balcones; si están corrientes en cerraduras, llaves, cristales, persianas; si se encuentran algunas de las cosas reputadas inmuebles en los números 4 al 7 del artículo 380; lo mismo en los predios rústicos, porque han podido entregarse con instrumentos, aperos ó abonos (vé el número 3 del artículo citado).

En tal caso el inventario ó descripcion será la ley para la restitucion de la cosa con la única excepcion que contiene el artículo: y yo tengo por conforme á su letra y espíritu la nota número 8 de la ley 8 recopilada, título 10, libro 10, en la que se dispone que sean de cuenta del propietario los cristales rotos por piedra ó granizo, como que es caso fortuito.

El arrendatario no podrá resistir ó demorar la entrega de la cosa, aunque alegue y esté pronto á probar su título de propiedad sobre la misma. "Possessionem prius restituere debet, et tunc de proprietate litigare," ley 25, título 65, libro 4 del Código: vé el artículo 1638: hay, sin embargo, una excepcion en el artículo 1504.

ARTICULO 1493.

La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripcion ex-

expresa descripcion de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.—Art. 3124, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.