venta para todos los efectos legales, sin que pueda ser compelido (el vendedor) á restituir ni aun en parte tal cantidad que le entrega en señal, la cual no podrá reclamar por ningún concepto

§ 13.

Del pacto de adición ó señalamiento de día.

Este pacto consiste en convenirse al tiempo de la venta el comprador y el vendedor en que si hasta cierto día encuentra este último quien le ofrezca mas precio por la cosa vendida, pueda retirarla del poder del comprador primero para darla al segundo. En su consecuencia si efectivamente halla dentro del término señalado quien le ofrezca más, debe ser preferido por el mismo precio el primer comprador, y si este no quisiese aceptar el aumento, deberá devolver la cosa con los frutos que hubiere percibido deducidas las expensas, quedando nula la venta siempre que por parte del vendedor no haya fraude ni engaño alguno (1).

§ 14.

Modo de extender este pacto.

El pacto que en el párrafo anterior hemos explicado, se extiende en una cláusula redactada del siguiente modo:

Que vende á N. tal casa por tantos mil pesos que le entrega en este acto con la condición que si dentro de tanto tiempo que cumplirá el día tantos de tal mes y año, pareciere otro comprador que dé á él ó á sus herederos mayor precio, y don N. no la quisiere por el tanto, ha de tenerse por nula esta venta, conservando en un todo su derecho de dominio sobre la cita la casa,

(1) Ley 40, tít. 5, P. 5.

entregándole el precio que acaba de recibir y el de las mejoras útiles que tenga, no el de las precisas para su conservación; y teniendo deterioro se ha de rebajar su importe, estando y pasando en uno y otro caso por la valuación que hagan peritos elegidos unánimemente. Y para que no se trasfiera su dominio á un tercer poseedor, no ha de poder enajenarla y empeñarla, mientras no espire el mencionado término; pero si éste pasase sin haberle hecho saber la oferta del nuevo comprador, ha de tener facultad el actual de disponer de ella á su arbitrio como verdadero dueño, sin necesitar licencia del otorgante ni requisito de ninguna clase.

§ 15.

Cláusulas que debe contener una escritura de venta.

La escritura de venta debe contener las cláusulas especiales siguientes; 1.ª la manifestación de la voluntad de los contrayentes de celebrar el contrato de venta 2.ª la expresión de la cosa, sus señas, linderos, cabidad, número, peso ó medida, según de la clase á que pertenezca: 3.ª ha de hacerse también una indicación de los títulos de propiedad si es inmueble, refiriéndose circunstanciadamente las diversas transiciones que haya tenido en el trascurso de veinte ó treinta años por lo menos: 4.ª la declaración del vendedor de las cargas y gravámenes que tuviere la finca ó heredad: 5.ª el precio en que los contrayentes se hubieren convenido: 6.ª la fé de la entrega del mismo si se hiciese de presente, ó la confesión del vendedor de haberlo recibido, si la entrega se verificó anteriormente, ó el día ó plazos en que debe entregarse si la venta fuese al fiado: 7.ª la declaración de que el precio referido es el justo y verdadero valor; y que renuncian la acción y los cuatro años que para ejercitar-

la concede la ley 2.ª, tít. 1.º, lib. 10 de la Nov. Rec. en el caso de que hubiere lesión en más de la mitad del justo precio, haciéndose mutuamente donación de lo que de menos ó de más respectivamente percibiesen y abonasen. Pero esta cláusula no es sino de las que en el cap. 2.º, tít. 2.º de la primera parte hemos llamado accidentales, por lo que no debe insertarse en la escritura sin que lo consientan las partes: 8.ª la cláusula en que se expresa que el vendedor entrega la cosa al comprador con todo lo accesorio á ella, ó que le está destinado para el uso perpétuo y permanente, y que trasmite en él todos sus derechos y acciones: 9.ª aquella en que el vendedor se obliga á la evicción y saneamiento si no se pactare expresamente lo contrario: 10.ª la aceptación del comprador: 11.ª la expresión de que todos los bienes de ambos contrayentes quedan obligados al cumplimiento del contrato; y 12.ª la advertencia del escribano de que tomen razón de la escritura en el oficio de hipotecas, si la venta fuese de inmuebles.

§ 16.

Otras cláusulas que deben contener algunas escrituras especiales de venta.

Las escrituras de venta de bienes de menores ó de mujer casada, deben contener, á más de las cláusulas expuestas en el párrafo anterior, aquellas en que se refieren y por cuyo medio se hace constar haberse observado los requisitos y solemnidades que para la validez de la venta son necesarios y hemos manifestado en sus respectivos párrafos. Igualmente en las de ven-

tas judiciales, que son aquellas que se hacen á consecuencia de un juicio para el pago de deudas ó cumplimiento de una obligación, antes de las cláusulas comunes y ordinarias de esta escritura y después de manifestarse la fecha, el nombre y comparecencia del juez que la otorga, debe hacerse relación del proceso ó expediente á cuya virtud se hubiere acordado la venta, en la que se hará mención de las personas que en él tuvieron parte, del despacho de ejecución, embargo, sentencia de remate, tasación de bienes, del acto de subasta y su aprobación, de la persona á cuyo favor quedó rematada la finca, de la intimación al dueño para que otorgue la escritura y del auto dictado en virtud de no haberse prestado á hacerlo, en que se manda proceder á la venta judicialmente y se saque testimonio de lo conducente para documentar la escritura, á cuyo registro se unirá dicho testimonio, y se insertará literal en las copias. En la venta ó tasación debe insertarse la cláusula en que las partes manifiestan su voluntad de que el precio lo designan bajo juramento los peritos que cada una de ellas eligiere, fije ó designe la justicia si no se conformasen en elegirle. Y otorgada la escritura, el escribano hará saber á los peritos su nombramiento, y si lo aceptaren, les recibirá juramento que la valuarán por su justo precio; y sin perjudicar á ninguno, extenderá á continuación del registro la valuación, cuya diligencia deberán firmar también los contrayentes, si se conformasen con ella, en cuyo caso pagará el precio el comprador, y el vendedor pondrá el recibo en el protocolo ante el escribano, como debe prevenirse en la escritura, para evitar el otorgamiento de carta de pago separada. Si no se

conformare alguna con la tasación, usarán de su derecho judicialmente para que se apremie al infractor á la observancia del contrato. Si los peritos estuviesen discordes, se presentarán los interesados al juez de primera instancia por medio de escrito en que se refiera el contenido de la escritura y la discordia, pidiendo que nombre un tercero, el cual bajo juramento y en vista de las otras dará la suya, y si es conforme con alguna de las anteriores, se aceptará por las partes y apremiará al que resulta al cumplimiento del contrato, dando nota de todo al comprador, pues estas diligencias forman parte sustancial de la escritura. La tasación la puede hacer un solo perito si las partes se conforman en ello.

§ 17.

Modelo de una escritura de venta.

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infraserito escribano del número de esta ciudad, y testigos que se expresarán, comparecieron don Tomás de los Rios y don Narciso López, mayores de edad y vecinos de la misma y dijeron: que consultando sus recíprocos intereses, tienen concertada la venta de una casa que don Tomás posee en esta ciudad y su calle tal, señalada con el número tantos manzana tantas, la cual se compone de cuarto bajo, principal y segundo, y tiene tantos piés de fachada y tantos de fondo con lo que toca de medianería, que multiplicados estos números componen tantos de área plana: linda por la mano derecha entrando en ella con una que es de don M.; por la espalda con la casa de doña P., y por la fachada con dicha calle; cuya finca perteneció en tiempo antiguo á don Lorenzo Casas, de quien por título de compra, otorgada en esta misma ciudad á diez de Marzo de mil ochocientos catorce, por ante don Estéban Morón, escribano de número de la misma, la

adquirió don Luis Pérez, quien desde Junio de 1824 la vendió á don José de los Rios, como aparece de la escritura otorgada por los mismos en dicha fecha y que autorizó don José Alvarez, asimismo escribano de número de esta ciudad, y por muerte de don José de los Rios pasó en plena propiedad á su hijo único y universal heredero que lo fué el señor otorgante don Tomás, según lo acredita el testamento que aquél otorgó el veinte de de Febrero de 1835 ante don Zacarías Jiménez, escribano público de la propia ciudad, y el testimonio de la posesión que en vista de dicha disposición testamentaria le dió en diez de Enero de mil ochocientos treinta y seis el señor don N. N, juez de primera instancia, ante el escribano de número de la misma don Diego Delgado. Todo lo que más por menor resulta de los títulos de dicha casa, en virtud de los cuales pertenece en pleno dominio al referido don Tomás Rios. Y para llevar á efecto la referida venta, en la vía y forma que más haya lugar en derecho, el referido don Tomás otorga: que da en venta á don Narciso López la mencionada casa, que declara no tenerla vendida ni enajenada ni hipotecada, que está libre de toda clase de responsabilidad y gravámen, y como tal la vende con todas sus entradas y salidas, fábricas, usos y servidumbres y demás cosas anexas que ha tenido y tiene y le pertenecen según derecho, por la cantidad de cuarenta mil pesos que es el precio de su avalúo, cuya cantidad de cuarenta mil pesos le entrega en el acto en onzas de oro que contadas les importaron, de cuya entrega y recibo doy fé por haberse hecho en mi presencia y en la de los testigos que se nombrarán; y como pagado y satisfecho el vendedor don Tomás de los Rios formaliza á favor de don Narciso López la carta de pago. Asimismo declara que la expresada cantidad de cuarenta mil pesos es el justo y verdadero valor de dicha casa cuyo dominio y propiedad renuncia, cede y traspasa á favor del mencionado López, para que disponga de ella como cosa suya, adquirida con justo y legítimo título, y para que tome la posesión que de derecho le corresponde. Y finalmente, se obliga á la evicción y saneamiento de esta venta. Y en el mismo acto don Narciso López, á quien doy fé fueron entregados los títulos de propiedad de que se ha hecho mérito, dijo: que aceptaba esta escritura en todas sus partes, obligando ambos otorgan-

tes al cumplimiento de lo que en la misma se expresa, todos sus bienes presentes y futuros, y declarando que no había lesión ni engaño, y que si la hubiese en mucha ó corta cantidad, se hacen mutuamente donación pura é irrevocable renunciando la acción y el término que para ejercitarla les conceden las leyes. Así lo dijeron y firmaron los señores otorgantes, á quienes doy fé conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura debían tomar razón en el oficio de hipotecas dentro de ocho días, á cuyo requisito ha de preceder el pago de alcabala (si se acostumbra en el lugar) y el de la contribución de tres al millar, sin cuyos requisitos no se pueden sacar copias autorizadas, siendo testigos don N., don N. y don N., residentes y vecinos de esta ciudad.—Tomás de los Rios.—Narciso López.—Ante mí, Pedro Alonso.

CAPÍTULO III.

DE LAS ESCRITURAS DE ARRENDAMIENTO (1).

§ 1.°

Definición y diferentes especies de arrendamiento.

Otro de los contratos que se perfeccionan con sólo el consentimiento, es el conocido con el nombre de arrendamiento, el cual es un contrato consensual por medio del que se convienen los contrayentes en conceder el uso de una cosa, las obras de una persona ó el servicio de alguna bestia por cierto precio en dinero (2). El arrendamiento es por consiguiente de cosas cuando se concede el uso de ellas, de obras ó servicios cuando se prestan los servicios ú obras iliberales de una persona, y de obra cuando se contrata ó ajusta la

(1) Véase respecto de esta materia el Tít. XX, Libro 3°, del Código Civil de 1884, é igual Título, del mismo libro del de 1870.
(2) Ley 1, tít. 8, P. 5.

ejecución de una por cierto precio. Este contrato, si la cosa cuyo uso se concede fuere una tierra ó finca rústica, se llama propiamente *arrendamiento*, si fuere edificio destinado á la habitación ó placer del hombre, *alquiler* ó *inquilinato*. El que da la cosa en arrendamiento ó el dueño de ella, se llama arrendador, y el que la recibe arrendatario.

§ 2.°

De los requisitos esenciales de este contrato. —Consentimiento.

Como por medio del arrendamiento se presta el uso de una cosa ó las obras por cierta paga, hay mucha semejanza entre este contrato y el de venta: por lo que asimismo requiere para su validez cuatro requisitos; el consentimiento, la capacidad de los otorgantes, el uso de la cosa, ó las obras y la paga ó precio. Con respecto al primero, debe tenerse entendido que el contrato de arrendamiento queda perfeccionado desde el momento en que los otorgantes han convenido en la cosa y precio, á no haber estipulado que el contrato se redacte por escritura ó sea ésta necesaria, como en España sucede, para prueba del mismo en razón del derecho que en él devenga la hacienda pública, cuyo cobro se asegura por medio del otorgamiento de la escritura.

§ 3.°

De la capacidad de los otorgantes.

Pueden otorgar la escritura de arrendamiento y ce-