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-

lebrar este contrato todas las personas que pueden consentir y disponer de sus cosas (1). Se exceptúan, sin embargo, los jueces, escribanos y otros funcionarios públicos que no pueden arrendar las rentas del Estado, ni las municipales de los pueblos en que ejercen sus respectivos oficios (2). Los eclesiásticos, si no dan fianzas legas, llanas y abonadas, y los peritos que tasaren las obras públicas, que no pueden ser admitidos á las posturas y remates de las mismas obras, pena de la nulidad del remate y de privación de oficio (3).

§ 4.°

*De las cosas que pueden arrendarse.*

Pueden ser objeto de este contrato las cosas y las obras. Y con efecto pueden arrendarse todas las cosas que están en el comercio del hombre, de cualquiera naturaleza que sean, con tal, empero, que no se destruyan y consuman con el uso (4). Y también las obras lícitas de una persona que haya costumbre de alquilar, como los servicios que prestan los criados, aprendices etc.

§ 5.°

*Del precio ó paga.*

El precio del arrendamiento debe también consistir

(1) Ley 2, tít. 8, P. 5.
(2) Leyes 7, tít. 9, lib. 7, y 2, tít. 10, lib. 10, N. R.
(3) Real cédula de 17 de Junio de 1786.
(4) Leyes 2 y 3, tít. 8, P. 5.



en dinero (1), pues si consiste en la prestación de otra cosa ó de otro hecho, degenera en algunos de los contratos innominados. Pero si la cosa es fructífera, bien se puede arrendar por una parte de los frutos que produzca, en cuyo caso los contrayentes se llaman *aparceros*, y son una especie de socios. Este precio debe asimismo ser *verdadero*, porque de otra suerte el contrato sería de donación; *justo*, para que no se rescinda por la lesión enorme, que en este contrato tiene lugar en igual forma que en el de la venta; y *cierto*, por sí mismo ó por relación al arbitrio de un tercero.

§ 6.°

*Obligaciones del arrendador.*

A consecuencia del contrato de arrendamiento, el dueño ó arrendador se obliga á entregar al arrendatario la cosa arrendada con todos sus accesorios; á permitir que por el tiempo estipulado use de ella y goce de sus frutos, removiendo cualquier impedimento que á su uso se oponga; á manifestarle los vicios ocultos que tenga; á conservarla sin variar su forma, reparándola al efecto en términos que pueda el arrendatario servirse de ella cómodamente, ó de lo contrario á sufrir la correspondiente rebaja en el precio; á abonar al arrendatario las mejoras que éste hiciere en la cosa arrendada, concluido que sea el arrendamiento, y si rehusare podrá éste llevárselas, si se pueden separar sin detrimento de la finca, ó en caso contrario retener esta por vía de compensación y cobrar su importe por

(1) Ley 1, tít 8, P. 5.

el tiempo preciso hasta su reintegro. Lo dicho se entiende á falta de pacto ó costumbre diversa, y en el caso de que las mejoras no hayan sido hechas por puro capricho ó comodidad del arrendatario. Igualmente debe pagar las contribuciones y gravámenes de la cosa. Si el arrendador no cumpliese con estas obligaciones por culpa suya ó motivo dependiente de su voluntad, á más de la restitución á prorata del precio por el tiempo que el arrendatario no pueda usar de la cosa, debe prestar el resarcimiento de daños y perjuicios, al que está obligado también el que alquila su trabajo ó se ha comprometido á hacer una obra si no cumple en el modo y forma que se expresó en el ajuste ó contrato (1).

§ 7.°

*Obligaciones del arrendatario.*

El arrendatario por su parte está obligado á cuidar de la cosa arrendada como si fuera propia, no destinándola sino al uso para que se le ha concedido (2); á pagar el precio en el tiempo que se haya estipulado, ó en su defecto, según la costumbre que haya en el pueblo, y á falta de uno y otro al fin del año (3), ó del mes, según que el contrato se hubiere celebrado por años ó por meses. Esta obligación de pagar el precio la tiene el arrendatario, aun cuando no use de la cosa por culpa y abandono suyo; y no pagando en los términos expresados, quedará sin efecto el contrato, y el

(1) Ley 16, tít. 8, P. 5.
(2) Ley 7 y 8, tít. 8, P. 5.
(3) Ley 4, tít. 8, P. 5.



arrendador puede despojarle de la cosa arrendada (1). Pero como el caso fortuito lo sufre el dueño, aconseja la equidad que se conceda al arrendatario remisión de la paga ó prorata, si no pudiese usar de la cosa en todo el tiempo señalado por culpa del arrendador, por una calamidad imprevista ó por justo miedo de algún grave peligro. Así es que no tiene obligación de pagar, si habiéndose hecho el arrendamiento por año se perdiesen en él todos los frutos de resultas de un acontecimiento extraordinario. Mas si cogiese algunos, está en su elección dar al dueño todo el precio ó el sobrante de aquellos, deducidas las expensas hechas en sus labores. Cuando el arrendamiento está hecho por dos ó más años, no habrá lugar á la rebaja ó remisión de que hemos hablado, si los funestos efectos de un mal año se compensan con los prósperos de otro abundante (2). Por lo que para resolver las dudas y dificultades que estas compensaciones presentan, es conveniente esperar al fin del arrendamiento, pudiendo entre tanto el juez conceder alguna rebaja proporcional y prudente. Concluido el arrendamiento, el arrendatario debe restituir ó devolver la cosa en el estado en que la recibió, sin que por esto sea responsable del deterioro que haya tenido por su estado y naturaleza. El arrendamiento concluye cuando ha espirado el tiempo señalado, y cuando ha terminado el derecho del arrendador por haber vendido la cosa ú otra cosa semejante. En el entre tanto no debe dejar la cosa aban-

(1) Dicha ley 4, y el decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813.
(2) Ley 22, tít. 8, P. 5.

donada, ni tampoco ser despojado de ella, sino en el caso de no pagar en el tiempo estipulado, ó al fin del año, en el de hacer mal uso de la cosa, en el de una necesaria reparación, ó en el de tener el dueño necesidad de habitar en ella (1). En el arrendamiento de tierras por tiempo indeterminado tienen obligación el dueño y colono de avisarse un año antes para su continuación ó despedida (2), y en el de casas con la anticipación que se hubiese estipulado, ó que se acostumbre en el pueblo, estando además ambos contrayentes obligados, tanto en el arrendamiento de fincas rústicas como en el de las urbanas, á la observancia de las condiciones que al tiempo de la celebración del contrato hubiesen respectivamente estipulado y admitido (3).

§ 8.°

*Cláusulas propias de esta escritura.*

Toda escritura de arrendamiento debe contener las cláusulas especiales siguientes: 1.ª la declaración de la voluntad de los contrayentes de celebrar este contrato: 2.ª la designación de la cosa que se arrienda, con expresión circunstanciada de su sitio, cavidad, linderos, número de cepas, olivos ó árboles: 3.ª el señalamiento del tiempo de su duración, del precio que debe satisfacerse y de los plazos en que ha de pagarse: 4.ª la declaración de que no hay lesión, y si las partes lo quieren, la renuncia de la acción y del término

(1) Ley 8, tit. 8, P. 5.
(2) Art. 6 del decreto de 8 de Junio de 1813.
(3) Art. 1.



concedido por la ley para reclamarla: 5.ª las condiciones que las partes estipulen, las cuales pueden ser todas las que tengan por conveniente, no siendo contrarias á las leyes ó buenas costumbres: 6.ª las principales obligaciones del arrendador, y si las partes quieren la de obligarse él mismo á no venderla ni enajenarla mientras dure el arrendamiento, hipotecando en seguridad de esta obligación la misma cosa arrendada: 7.ª la evicción y saneamiento: 8.ª la aceptación del arrendatario y manifestación de sus obligaciones, entre las que deberá enumerarse la de no subarrendar, ó el modo en que lo puede hacer, para evitar dudas en lo sucesivo, y también en el tiempo anticipado en que debe requerírsele para que deje la cosa arrendada, si el contrato se ha celebrado por tiempo indeterminado. Estas cláusulas pueden servir de ejemplo para extender una escritura de arrendamiento de cualquier clase que sea, y siguiendo nuestra costumbre pasamos á formular una, asimismo por vía de ejemplo.

§ 9.°

*Modo práctico de extender una escritura de arrendamiento.*

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, comparecieron don Estanislao García y don Ramón Rubio, mayores de edad y vecinos de la misma, y dijeron: que se han convenido en darse y recibir respectivamente en arrendamiento el terreno tal que el primero posee en plena propiedad en tal parte, de tantas fanegas ó de tal medida, y para llevarlo á efecto en la forma que mas haya lugar en derecho, don Estanislao

García otorga: que da en arrendamiento el referido terreno á don Ramón Rubio, con las condiciones siguientes: 1ª que el arriendo se hace por tantos años, que empezarán el día tantos de tal mes y año: 2ª que don Ramón Rubio pagará en cada uno de los años expresados la cantidad de tantos mil pesos en tales plazos, en monedas de plata ú oro, sin que pueda pedir rebaja por ningún caso fortuito, de cualquiera clase que sea: 3ª que el expresado don Ramón dará tres vueltas de arado en todo el terreno en cada uno de los años á estilo de buen labrador, dando en ellas los surcos que son de costumbre. (Así se continuará expresando las demás condiciones.)

Con estas condiciones da en arrendamiento el mencionado terreno á don Ramón Rubio, y en su consecuencia se obliga á no inquietarle, ni permitir que nadie le inquiete en su goce durante los expresados años, y si alguno lo hiciere por pertenecer á otro dueño, se obliga á la evicción y saneamiento. En seguida don Ramón Rubio dijo: que recibe en arrendamiento el referido terreno bajo las condiciones expresadas en esta escritura, la que aceptaba en todas sus partes; y asimismo se obliga á devolverlo libre y desembarazado concluido el tiempo del arriendo. En cumplimiento de todo lo que ambos contrayentes obligan todos sus bienes presentes y futuros, hipotecando además el arrendatario los frutos que produzca en seguridad del precio de este arriendo. Así lo dijeron y firmaron, á quienes doy fé conozco, siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos y residentes en esta ciudad.—Estanislao García.—Ramón Rubio.—Ante mí, Pedro Alonso.

## CAPÍTULO IV.

### DE LAS ESCRITURAS DE CENSO ENFITÉUTICO (1).

### § 1.°

*Definición de las diferentes especies de censo.*

La semejanza que con los anteriores contratos tie-

(1) Véase respecto á esta materia el Título XXI, del Libro 3º, del Código Civil del Distrito de 1884 y del de 1870, especialmente en su Capítulo III.



nen los censos, nos ha movido á explicar el otorgamiento de sus escrituras á continuación de las de aquellos. Llamamos censo al contrato por medio del cual se adquiere el derecho de percibir una pensión anual mediante la entrega de alguna cosa, y también al mismo derecho de percibir la pensión; y por consiguiente la escritura de censo ó censual es aquella en que se extiende el referido contrato ó se consigna el mencionado derecho. El censo se divide en consignativo, reservativo y enfitéutico, que es el más antiguo y el primero de que nos vamos á ocupar.

### § 2.°

*Del censo enfitéutico ó simplemente enfitéusis.*

El censo enfitéutico es el contrato por medio del cual se adquiere el derecho de exigir de otro cierto cánon módico ó corta pensión anual, por razón de haberle trasferido para siempre ó por largo tiempo el dominio útil de una cosa raíz, reservándonos el directo (1). No puede constituirse sino por escritura pública, y se divide en perpétuo y temporal, según se deduce de la definición y leyes citadas.

### § 3.°

*Requisitos esenciales de la enfitéusis.*

Son requisitos esenciales de este contrato, según da á conocer su definición, á más de la escritura pública, que requiere como único medio de justificación el con-

(1) Leyes 3, tít. 14, P. 1, y 28, tít. 8, P. 5.