

Luis Muñoz y D. Leandro Morales, mayores de edad y vecinos de la misma, y dijeron: que con el objeto de que edifique una casa en el solar que el primero posee en la misma en la calle tal, de tantos pies, que linda (con las casas que se expresarán), el cual le pertenece en propiedad (por los títulos que se especificarán), que no lo tiene vendido, ni hipotecado, ni gravado, tienen determinado darlo y recibirlo respectivamente en enfiteusis, y á fin de hacerlo en la forma prescrita por las leyes, D. Luis otorga: que da á censo enfiteutico el espresado solar, con todos sus accesorios, á D. Leandro Morales, á quien por consiguiente trasfiere el dominio útil del mismo bajo las condiciones siguientes: que dentro de tanto tiempo ha de empezar D. Leandro á fabricar á su costa en dicho solar una casa de cal, canto y ladrillo, con cuarto bajo, principal y segundo, y en cada uno las rejas, balcones y piezas que con arreglo al arte de arquitectura y ordenanzas municipales debe tener y quepa en el referido sitio, y ha de concluirla perfectamente á toda ley en el discurso de tantos meses, que se cumplirán en fin de este año: que ha de satisfacerle cincuenta pesos anuales de pensión, en buena moneda de oro ó plata, y la primera paga ha de ser en tal día, mes y año y en igual día de los venideros, de suerte que si dejase trascurrir tres años continuos sin satisfacer la espresada pensión, ha de caer en comiso la referida finca, y apoderarse el otorgante de ella, como su verdadero y legítimo dueño: que despues de concluida la referida casa, ha de tenerla bien conservada y reparada para que no se destruya: que para poderla vender el infiteuta ha de obtener licencia del otorgante, como dueño directo de la misma, el cual si la quisiese por el tanto, podrá tenerla con preferencia á cualquiera otra persona; pero si nada manifestase, podrá el enfiteuta venderla, despues de pasados los sesenta dias que la ley señala al dueño para quedarse con la finca: que siempre que la referida casa se venda ó enajene, ha de pagarle el enfiteuta, por razon del laudemio, la quincuagésima parte de su precio: que todos los que sucedieren en la referida finca han de tener esta obligacion de renovar y reconocer este censo, dentro de los treinta dias siguientes al en que entren en su goce, y dar á su costa al dueño del dominio directo copia autorizada de la escritura de reconocimiento: (del mismo modo se espresarán todas las demas condiciones que las partes estipulen). Con estas condiciones manifestó daba á censo el espresado solar, y asimismo que se obligaba á la eviccion y saneamiento. En seguida el referido don Leandro Morales dijo: que recibia en enfiteusis el mencionado solar bajo las condiciones insertas en esta escritura, la cual declaró que aceptaba en todas sus partes. Y al cumplimiento de lo en ella contenido ambos contrayentes obligaron todos sus bienes, hipotecando don Leandro especialmente el solar que recibe á censo y la casa que sobre el mismo se ha obligado á levantar. Así lo dijeron y firmaron los espresados otorgantes, á quienes doy fé conozco, siendo testigos don N., don N. y don N., residentes y vecinos de esta ciudad.—Luis Muñoz.—Leandro Morales.—Ante mí, Pedro Alonso.

Acerca del censo *reservativo*, diremos que se diferencia del enfiteutico en que en aquel, ademas de trasladar al censuario el dominio directo y útil, no produce á favor del censalista ni

la fatiga ó tanteo, ni el beneficio de comiso, aun cuando no se le pague en muchos años, á no ser que para este caso se haya pactado espresamente lo contrario (L. 1. tit. 13, lib. 10. N. R.); de suerte que el censuario queda dueño absoluto é independiente de la cosa, sin otra carga que la del pago de la pensión.

Ejemplo de escritura de censo reservativo:

En México, tal día, mes y año, ante mí el infrascrito 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 á censo reservativo de una casa que don Tomás posee (aquí la espresion de las señas y la relacion de los títulos como en la escritura de venta), y para llevar á efecto dicho convenio en la vía que mas haya lugar en derecho, el referido don Tomás otorga: que da en venta á don Narciso la mencionada casa; la que declara no tiene vendida, hipotecada ni enajenada, y que está libre de toda responsabilidad y gravámen, y como tal la vende con todas sus entradas y salidas, fabricas, usos y servidumbres y demas cosas anexas que tenga, haya tenido y de derecho le correspondan por la cantidad de veinte mil pesos, que es su justo precio; y mediante á no parecer de presente ni habersele satisfecho antes de ahora dicha cantidad, queda reservada sobre la citada casa, con obligacion de pagarle mil pesos de réditos anuales al cinco por ciento mientras no redimiere el capital, de que ha de constituir censo reservativo redimible. Y declara que esta cantidad es el justo y verdadero valor en que ha sido tasada por peritos dicha casa, cuyo dominio y propiedad renuncia, cede y traspasa á favor del mencionado López para que disponga de ella como de cosa suya adquirida con justo y legítimo título, y para que tome la posesion que de derecho le corresponde; pero que si llegase el caso de concurso de acreedores á los bienes del dicho López, ha de entenderse que por no haber López pagado el valor de la expresada casa al señor otorgante don Tomás de los Rios, conserva el dominio de la misma, y que en su consecuencia debe ser preferido en ella á todos los demas acreedores, por anteriores y privilegiados que sean, y tener derecho á recobrarla como acreedor de dominio, sin perjuicio del que le compete para los réditos que le deban y deterioro de ella, de que ha de poder usar contra los demas bienes de López. Y finalmente, se obliga á la eviccion y saneamiento. En seguida don Narciso López dijo: que recibia á censo la mencionada casa, cuyos títulos de propiedad le fueron entregados en el acto, de lo que doy fé: que se obliga á pagar la pensión que sobre ella se habia reservado don Tomás de los Rios, y á cumplir las demas condiciones que se expresan en esta escritura, la que aceptaba en todas sus partes hipotecando especialmente á su seguridad la referida casa. Al cumplimiento de todo lo que ambos otorgantes obligaron todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijeron y firmaron, á quienes doy fé conozco, habiéndoles advertido que de esta escritura deben tomar razon en el oficio de hipotecas dentro de ocho dias, siendo testigos don N., don N. y don N., vecinos de la misma.—Tomás de los Rios.—Narciso López.—Ante mí, Pedro Alonso.

En cuanto al censo consignativo, se diferencia del anterior en que en el consignativo se gravan los bienes del imponente ó vendedor á su responsabilidad, por dinero que recibe en el acto ó que enteramente se le habia entregado, y en el reservativo no interviene dinero, sino que los bienes que el censalista vende son los que se hipotecan á la seguridad del censo y sus réditos. Tambien se diferencian en que el censalista en el censo consignativo es solo un acreedor hipotecario, sin mas privilegios que los que le da la prioridad de tiempo, y en el reservativo, como acreedor de dominio, es preferido á todos los acreedores del censuario, por anteriores y privilegiados que sean.

Hé aquí una escritura de censo consignativo:

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 D. Saturnino Delgado, mayor de edad y vecino de ella, y dijo: que para atender á las urgencias de su casa tiene determinado tomar veinte mil pesos á censo consignativo sobre una casa que posee en la misma, en tal calle (aquí todas las señas), que le pertenece en propiedad por (relacion de los títulos si se quiere) Y que con el expresado objeto ha tratado y convenido con D. Antonio Martinez, igualmente mayor de edad y vecino de la misma ciudad, en recibirlos del mismo y otorgarle la escritura correspondiente. En cuya virtud otorga: que vende á favor del citado D. Antonio Martinez mil pesos de renta anual por el precio de veinte mil, que recibe en este acto de D. Antonio en moneda metálica sonante, de cuya entrega y recibo doy fe, por haberse hecho en mi presencia y en la de los testigos que se nombrarán; y como entregado efectivamente de ellos formaliza la correspondiente carta de pago, obligándose á pagarle puntualmente en cada un año los expresados mil pesos, que son el cinco por ciento del capital recibido, cuyo pago lo ejecutará en dos plazos de seis en seis meses, en los dias treinta de Junio y treinta y uno de Diciembre, hasta que se redima este censo, el cual impone especial y señaladamente sobre la referida casa, que está tasada en cuarenta mil, y que declara no tenerla vendida, hipotecada ni gravada con ninguna carga, y se obliga á la eviccion y saneamiento, como igualmente á las siguientes condiciones: que la redencion de este censo se ha de hacer en una sola paga y entregándose al censalista precisamente en una sola partida los veinte mil pesos de su capital y todos sus réditos que le estén debiendo y no lo uno sin el otro. Que los poseedores de la referida casa afectada á este censo, han de repararla de modo que siempre vaya en aumento; que han de renovar y reconocer á su costa este censo. Que si la misma se divide entre diversos poseedores, el censalista ha de tener derecho para exigir de cualquiera de ellos la cantidad entera de la pension. (Así se extenderán las demas condiciones si las hubiere). Con cuyas condiciones impone el otorgante dicho censo, obligando á su cumplimiento la expresada casa especialmente, y en general todos sus bienes presentes y futuros. Así lo dijo y firmó, á quien doy fe conozco, habiéndoles advertido que de esta escri-

tura debe tomarse razon en el oficio de hipotecas dentro del término de ocho dias, siendo testigos D. N., D. N. y D. N., vecinos de esta ciudad.— Saturnino Delgado.—Ante mí, Pedro Alonso.

Examinando atentamente las escrituras anteriores de los censos es como mejor se comprenden la naturaleza de cada uno y las diferencias que hay entre ellos.

La ley 3, tit. 14, P. 1, exigia como requisito indispensable para los censos enfitéuticos, el que se otorgase escritura; pero la ley 1, tit. 2, lib. 3, Nov. Rec., ha venido á dejar á la eleccion de los contrayentes la solemnidad demostrativa que ellos prefieran, bien que no se da caso en que no se haga uso de la escritura, como la prueba mas plena.

Pueden agregarse diversos pactos á los censos, y valdrán todos siempre que no se opongan á las leyes, á las costumbres ó á la esencia del contrato.

La pension anual que se compra en el contrato de censo debe guardar proporcion con el capital que se fija. Antiguamente hubo varias leyes que arreglaron pensiones diversas para las varias clases de censos: pero en el dia tanto en México como en España puede estipularse un 6 por ciento segun se verá adelante, al hablar del interés del dinero, ó del dinero á réditos, entre los contratos de préstamo.

Los censos todos se llaman perpétuos cuando no se les fija determinado plazo, y temporales cuando llevan limitacion de tiempo: los censos perpétuos se subdividian antes en irredimibles y redimibles, pero en el dia todos son redimibles (Leyes 3, 22 y 24; tit. 13, lib. 10, Nov. Rec.)

Los modos de extinguirse los censos son los siguientes: 1.º, por perecer la cosa censuada de manera que no quede ni la octava parte de ella, ó por hacerse infructifera en todo y para siempre; pero el censalista puede obligar al censuario á que cuide la cosa como los diligentes padres de familia; y si por su dolo ó culpa pereciere ó se hiciese infructifera, aunque el censo se extinguiria, podria el censalista repetir contra el censuario. pues así es conforme á lo dispuesto en derecho sobre el dolo y la culpa (Leotard, *De usur*, quaest. 57: 3.º, por dimision, esto es, si el poseedor de la cosa la dimitte ó desampara á favor del acreedor (Avend, cap. 110, nn. 6 y 12); la razon es la misma que cuando perece la cosa, pues como la obligacion carga sobre esta, debe serle permitido al poseedor dejarla y libertarse así del censo: 4.º, por la prescripcion de treinta años, pues la accion se considera como mista, y tal es el término en que se prescriben esas acciones (*Vease la prescripcion*); y 3.º, por la redencion, que consiste en que el censuario restituya al cen-

sualista el precio ó capital que éste le dió al tiempo de constituirse el censo. (*Estravagantes de Martino V y Calixto III, de emp. et vend. Extrav. com.*)

Imposicion sobre fincas ó depósito irregular.

El contrato de imposicion sobre fincas ó depósito irregular consiste en la compra de un rédito anual por medio de un precio que se llama capital y que debe ser en dinero efectivo, asegurándose dicho capital con hipoteca en inmuebles determinados del que lo recibe y ha de pagar el rédito. Este contrato es muy semejante al censo consignativo, pues el depositario que recibe el capital conserva todo el dominio de su finca hipotecada; y no debe confundirse (aunque en su esencia sea lo mismo) con el préstamo propiamente dicho á réditos, porque en este préstamo *no interviene hipoteca especial*, sino que el capital se asegura ya sea con hipoteca general de sus bienes, ó con prenda de muebles; ya sea por medio de letras de cambio, pagarés, vales, etc. (Vease el *préstamo ó dinero á réditos*).

Hé aquí un ejemplo de depósito irregular ó imposicion sobre fincas:

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se expresarán, compareció D. Alejandro Palacios, mayor de edad y vecino de la misma, y dijo: que ha recibido de D. Pedro Villanueva, igualmente mayor de edad y vecino de ella, diez mil pesos que para diferentes objetos le ha prestado, por interés único del cinco por ciento, como lo jura en debida forma, de lo que doy fe, en monedas de oro, que contadas los importaron, de cuya entrega y recibo asimismo doy fe, por haber sido hecha en mi presencia y la de los testigos que se nombrarán. En su consecuencia, otorga á favor del citado D. Pedro Villanueva el mas firme y eficaz resguardo y se obliga á pagarlos, poniéndolos á su costa y de su cuenta y riesgo en casa y poder del referido acreedor el día tantos, con el importe de los réditos devengados hasta ese día á razon del cinco por ciento mencionado, en buena moneda de oro ó plata usual y corriente con exclusion de otra especie cualquiera. Y al cumplimiento de lo espuesto hipoteca especial y señaladamente el esposedado D. Alejandro Palacios, la finca tal (Aquí los linderos y señales del inmueble,) bajo la cláusula guarentigia para responder del capital y réditos, y obliga sus bienes todos á lo mismo, sin que la hipoteca general derogue la especial, ó al contrario. Así lo dijo y firmó, á quien doy fe conozco, siendo testigos D. N., D. N. y D. N., vecinos y residentes en esta ciudad.—Alejandro Palacios.—Ante mí, Pedro Alonso.

En la imposición sobre fincas ó depósito irregular no puede cobrarse mas que el rédito del 5 ó el 6 por ciento que se cobra en los préstamos, segun veremos despues.

VII.—*Venta en almoneda—venta de bienes de menores—y venta en remates particulares.*

Almoneda propiamente dicha ó subasta.

La venta de inmuebles ó muebles hecha por mandato de la autoridad judicial, y presidida por la misma autoridad, se llama *almoneda pública*. Los bienes litigiosos y los de menores cuando consisten en inmuebles, no pueden venderse sino en almoneda (LL. 4, tit. 3, P. 3; LL. 59 y 60, tit. 18, P. 3; ley 18, tit. 16, P. 6, y ley 22, tit. 11, lib. 3 de la R.) Para proceder á la almoneda pública se ponen avisos en los periódicos, ó se fijan cartelones en las esquinas, anunciándose lo que se vende y su precio tasado por peritos; el motivo porque se vende ó juicio á que la venta se refiere, y el lugar en que ha de verificarse la venta. Hé aquí un ejemplo de esos avisos:

En los autos que sigue D. F. contra D. N., sobre pesos, ha mandado el señor juez tantos D. R., se proceda á la venta de la casa situada en tal calle y con tal número, avaluada por los peritos D. X. y D. Z., en tal cantidad; cuya venta tendrá lugar en el oficio del escribano que suscribe, tal día á tal hora, siendo esta la primera almoneda.

El lugar y la fecha.—Firma del escribano,

Estos avisos saldrán en dos periódicos y por tres veces de nueve en nueve dias si los bienes son raices, y de tres en tres si son muebles; y si en el lugar no hay periódicos, se fijarán en dos esquinas de la plaza por tres veces para cada almoneda.

La venta en almoneda se verifica por lo comun en el oficio del escribano de los autos á que se refiere la venta; y llegado el día, concurre el juez y los postores, los cuales postores llevarán dinero efectivo ó un papel de abono ó fianza, y se procederá á la venta, gritando un pregonero fuera de la puerta del oficio, ante todo, la cosa que se vende y su precio, y luego las posturas que se hagau y el remate final.

Si en la primera almoneda no hubo postores, ó no llegaron á la oferta legal, se volverá á señalar nueva almoneda, hasta tres veces; y si no se vende la cosa porque los avalúos sean altos, se pedirá la retasa de los bienes, y el juez debe acceder, volviéndose á nuevas almonedas (Pract. constante del foro conforme á las leyes 12 y 13, tit. 28, lib. 11, Nov. Rec.; leyes 32, 33 y 34, tit. 26, P. 2; ley 52, tit. 3, P. 3.)

Hé aquí un ejemplo de la venta en almoneda:

En la ciudad tal y en tal fecha, como dia señalado para la tercera almoneda, se reunieron en el oficio público del que suscribe, el señor juez de estos autos, D. Fulano, la parte tal y la otra cual, y anunciada la venta por el ciudadano N, que hace oficio de pregonero, se presentó

D. R. como postor, con papel de abono de D. S., y ofreció tal cantidad y con tales condiciones por la finca. En segunda se presentó D. U. y ofreció tanto mas, y con tales y cuales condiciones, dando papel de abono de D. X.... El señor juez señaló tal hora para la conclusion del remate, y habiendo ella pasado despues de publicarse la postura por el pregonero, en claras é inteligibles palabras, diciendo: "Tal cantidad dan por la dicha finca, ó los dichos bienes, bajo tales y cuales condiciones. Si hay quien la mejor parezca, que se le admitirá la que hiciere y que apercibo de remate... y pues no hay quien mas dé, que buena pro le haga al postor." Y siendo pasada la hora, fincó el remate en el postor D. N. Con lo que concluyó la presente, que firmaron los concurrentes con el señor juez. Doy fe.—Siguen las firmas.

La solemnidad demostrativa de la venta hecha en almoneda consiste en que el comprador, una vez pasados nueve dias y aprobado el remate, pide que se le entreguen los títulos del inmueble, y que se le dé testimonio del acta de dicho remate, cuyos documentos le sirven de prueba plena en la propiedad de dicho inmueble ó de los bienes que sean.

Venta de bienes de menores.

Como el menor no tiene la libre administracion de sus bienes, no puede enagenar los raices ni los muebles que sean muy preciosos, sino con autoridad del tutor ó curador y decreto del juez, quien tomará informe de la utilidad de la venta, nombrando dos abogados que lo hagan. Esa venta se hará por justas causas, y urgentes, como por pagar deudas, dotar alguna hermana, contraer matrimonio el mismo menor, mejorar su condicion, ú otras semejantes; de modo que si faltan esos requisitos, es nula ipso jure la enagenacion, sin que sea necesario implorar el auxilio de la restitucion; y aunque se observen, si hubo lesion en el precio, no en cualquier parte, sino á lo menos en la sesta, tiene el menor dos acciones á su arbitrio, la una personal contra su tutor ó curador ó los herederos para reclamar la indemnizacion del daño que experimentó por su culpa, y la otra real contra cualquier poseedor para reivindicar la finca enagenada. Cuando la enagenacion es para pagar á los acreedores, debe hacerse en pública subasta de treinta dias; y si el menor prueba que por no haberse hecho la venta en almoneda sufrió lesion, ó hay alguno que ofrezca mayor precio por la cosa vendida, se le concederá la restitucion para que se vuelva á vender (LL. 39 y 60, tit. 18, P. 3; 13, tit. 16, P. 6; 17, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec.; Salg. Labir., p. 2, c. 2, nn. 8 y 9). Esto se entiende no solo de los menores propiamente dichos, sino tambien de las corporaciones y de los que gozan privilegios de menores, como los locos, mentecatos, etc., etc.

Remates particulares.

Los remates particulares de muebles se verifican por lo comun al ausentarse alguna persona ó al morir, respectó de los ajuares y demas objetos que deja. Estos remates, que se anuncian por medio de avisos en los periódicos, tienen lugar en las casas particulares y siempre son á la *vista*, al *contado* y *sin reclamo*: es decir, que el rematador no responde de lo que resulte descompuesto ó roto, ó de materia distinta de lo que aparece, aunque si responda de la propiedad de la cosa, puesto que no puede rematarse lo ageno sin la voluntad de su dueño, ó por mandato judicial.

El acto del remate tiene lugar en presencia de las personas que quieran concurrir, y se verifica presentando el rematador los objetos que va á vender y preguntando cuanto dan por ellos; responde entonces algun postor ofreciendo un precio cualquiera, y, ó nadie ofrece mas y finca en él el *lote* (así se llama al objeto ú objetos), ó van subiendo otros postores, hasta que preguntando el rematador por tres veces cuando ménos si no hay quien dé mas, da un martillazo y queda el lote en el último que hizo la mayor oferta. Acto continuo se le entrega una boleta en que consta el número del lote rematado y su importe, y en la que se advierte que si dentro de veinticuatro horas no saca los objetos y verifica el pago, se procederá al nuevo remate de ellos, siendo de su costa la falta que hubiere si se remataren en ménos.

VIII — *Venta en retracto.*

Se llama retracto á la redencion ó nueva compra de la cosa que ya se habia vendido, por el mismo precio en que se vendió, y hecha por aquel á quien corresponde este derecho en virtud de ley, costumbre ó contrato.

El pariente del vendedor, que lo sea dentro del cuarto grado, recto ó trasversal, (contándose los grados civiles) y que quiera redimir la venta, ó el socio en cosas de la compañía, ó el dueño del dominio directo en la cosa vendida ó rematada, ó el enfiteuta ó superficiario, á todos los cuales corresponde este derecho de retraer las cosas de sus parientes, socios ó connumerados (LL. 1, 2, 4 y 9, tit. 13, lib. 10, Nov. Rec.), se presentarán por medio de escrito ante el juez del negocio, si la cosa se vendió en almoneda, ó al correspondiente, si la venta fué privada. Acompañarán al escrito la partida de bautismo ó el documento que acredite su derecho al retracto; y si no pudieren tener á mano aquella ó este, por estar lejos el lugar de su nacimiento ó de su domicilio, bastará una informacion de testigos. El que retrae la cosa debe jurar en su escrito que no lo hace por dolo ni frau-

de y que quiere la cosa para sí; y no solo deberá pagar el precio ofrecido, sino todos los gastos que se ocasionen en la venta, salvo que se hubiera contratado fuera de cuenta del vendedor (Leyes citadas).

Las cosas que retraen los parientes es preciso que hayan sido de sus padres ó abuelos; y si ya habian salido de ellos por venta verdadera y sin haberse retraido, despues, aunque vuelvan á poder del vendedor, no pueden ser retraidas en caso de venta, pues perdieron su naturaleza primitiva haciéndose de libre enagenacion. Entiéndase sin embargo que el pacto de retrovendo no se reputa como verdadera venta (Leyes cit.)

Regularmente se retraen las cosas inmuebles, pues sobre ellas recae mas la afeccion; pero muchos autores opinan que tambien las cosas muebles pueden retraerse.

Una vez declarado por el juez haber lugar al retracto, se mandarán entregar los títulos al retrayente y se otorgará escritura en que conste una relacion de los hechos y actuaciones habidas, siendo esta la solemnidad demostrativa de la venta en retracto.

IX.—Pactos añadidos á la compra-venta.

Suelen añadirse varios pactos á los contratos de compra-venta siendo los principales y mas frecuentes el de retrovendo, el comisorio y el de *addictionis in diem*, ó señalamiento de dia (LL. 33, 40 y 42, tit. 3, P. 3.)

Pacto de retrovendo.

Este pacto consiste en que la venta se hace con la precisa condicion de que para determinado dia ha de restituir el comprador al vendedor ó á sus herederos la cosa vendida, segun la recibe, sin deterioro alguno, y á él se le restituirá el precio. Entretanto no ha de poder gravar ni enagenar en manera alguna la cosa vendida, y si lo hiciere es nulo.

La cláusula que sobre este pacto se agregue á la solemnidad demostrativa de la venta, dirá poco mas ó ménos:

Que vende á N. tal casa por tantos mil pesos con la precisa condicion de que en el término de tanto tiempo, si el vendedor ó sus herederos quisieren recuperarla y entregaren el precio recibido, ha de serles restituida en la propia forma en que la vende sin el mas leve detrimento ni deterioro y por consiguiente con la de que bajo ningun pretexto la puede enajenar hasta que pase el término señalado, siendo nula la venta ó enagenacion que se hiciere contra este pacto, á cuya observancia hipoteca especialmente la referida casa. Mas si trascurriendo el citado tiempo no le devolviese íntegramente el mencionado precio, tendrá el dicho N. derecho para disponer de ella á su arbitrio, como legítimo y verdadero dueño, sin necesidad de practicar citacion

ni diligencia de ninguna especie, y para justificar el mas ó menos valor que en caso de duda tuviere la casa al tiempo de la redencion, se comprometen á elegir de comun acuerdo peritos que la avalúen.

Pacto comisorio.

La cláusula y sustancia de este pacto dirá:

Cuya casa ó heredad la vende por tantos mil pesos, con la condicion de que para tal dia de tal mes y año se los ha de satisfacer íntegramente en tales monedas, y pasado dicho término sin hacerse su total solucion, queda por el mismo hecho anulada la 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 ningun concepto.

Pacto de señalamiento de dia.

La cláusula de este pacto dirá poco mas ó ménos:

Que vende á N. tal casa por tantos mil pesos que le entrega en este acto con la condicion que si dentro de tanto tiempo que cumplirá el dia tantos de tal mes y año, pareciere otro comprador que dé á él ó á sus herederos mayor precio, y D. N. no la quisiere por el tanto, ha de tenerse por nula esta venta, conservando en un todo su derecho de dominio sobre la citada casa, entregándole el precio que acaba de recibir y el de las mejoras útiles que tenga, no el de las precisas para su conservacion; y teniendo deterioro se ha de rebajar su importe estando y pasando en uno y otro caso por la valuacion que hagan peritos elegidos unánimemente. Y para que no se trasfiera su dominio á un tercer poseedor, no ha de poder enagenarla y empeñarla, mientras no espire el mencionado término; pero si este 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.

Con esto hemos terminado el exámen del primer grupo de los contratos reales, ó sean los contratos de compra-venta.—Pasemos al segundo grupo.

CAPITULO III.

Segundo grupo de los contratos reales, compuesto de los contratos de arrendamiento.

DEFINICIONES.

El arrendamiento es un contrato por el cual una ó mas personas se obligan á dar á otra ó á otras para cierto tiempo y por cierta renta ó precio el uso ó disfrute de una cosa.

Los autores consideran tambien como arrendamiento el servicio personal á salario, sueldo ú honorario; pero entiendo que el arrendamiento debe referirse mas bien á las cosas y animales, y que los servicios personales deben referirse á los contratos personales de que me ocuparé mas adelante.

El arrendamiento se ha llamado tambien *locacion—conduccion*, y se distingue en *arrendamiento* cuando se trata de fincas ó propiedades rústicas, en *alquiler* cuando recae sobre fincas urbanas, muebles y semovientes; *fletamiento* cuando versa sobre naves; y *asiento* cuando tiene por objeto las contribuciones ó rentas del Estado.

El que da en arriendo se llama *arrendador* ó *locador*. Si se trata de muebles y particularmente de coches y caballos, se llama especialmente *alquilador*; si de casas, *casero*, y si de naves *fletante*.

El que toma en arrendamiento se denomina generalmente *arrendatario*, *conducidor* y aun *arrendador* como el que dá. Si se trata de alguna heredad y vive en ella, se llama especialmente *colono*, *quintero*, *torero*, *masoquero*, segun los paises: si de casas, se llama *inquilino*; si de naves, *fletador*, y si de rentas públicas, *asentista*.

La diferencia que existe entre la compra-venta y el arrendamiento es bien notoria; pues en la venta, aunque tambien hay cosa, precio y consentimiento como en el arriendo, pero se trasfiere el dominio pleno al comprador, mientras que en este último contrato no se trasfiere mas que el uso ó disfrute de una cosa por cierto tiempo.

SOLEMNIDADES ESENCIALES.

Solemnidades intrínsecas del arrendamiento.

De la definicion del arrendamiento se deduce que sus solemnidades esenciales intrínsecas son, lo mismo que en la compra-venta la capacidad y el consentimiento, por parte de los contrayentes, y una cosa y una renta ó precio, es: cuanto á la materia del contrato.

Capacidad de los contrayentes.

Puede dar y tomar en arriendo todo el que pueda comprar y vender, e to es, el que puede obligarse á otro (L. 2, tít. 8 y L. 2, tít. 5, P. 5). Los militares y empleados tenian prohibicion de tomar en arrendamiento heredades, para no distraerse del servicio segun la ley 2, tít. 8, P. 5; mas en el dia los arrendamientos que hagan serán válidos, y las faltas que cometan en el servicio, les serán castigadas conforme á la ordenanza.

No es preciso tener facultad de disponer del dominio pleno de la cosa para poderla dar en arrendamiento, pues basta tener su administracion. Así es que el menor habilitado con dispensa de edad para administrar sus bienes, puede arrendarlos por sí, aunque no pueda enajenarlos ni empeñarlos. Por lo regular es necesario tener el dominio, ó el goce, ó la administracion de los bienes, para poderlos dar en arrendamiento. Así, pues, si Pedro ha arrendado sin mandato mio una hacienda que me pertenece, aunque él estuviese á la sazón en posesion de ella por haberla comprado de un tercero, no estoy yo obligado á mantener en el contrato al arrendatario, quien no tendrá otro recurso que recurrir contra Pedro.

Cuando una cosa pertenece á varios, no puede arrendarla ninguno de ellos sin consentimiento de los otros, á no ser que esté encargado particularmente de su administracion. Habiendo discordia entre los condueños, puede cualquiera de ellos pedir la division de la cosa comun ó del tiempo de su disfrute.

El usufructuario puede arrendar los bienes fructuarios, así como el poseedor de mayorazgo los vinculados pero cesa con su muerte el arrendamiento.

Por razon de la administracion puede el padre dar en arriendo los bienes del hijo que está bajo su potestad, el tutor los del pupilo, el marido los de la mujer, etc., sin que por su muerte cesen los efectos del contrato.

Consentimiento.

El arrendamiento puede anularse, como los demas contratos, por causa de dolo, violencia ó error. Habiendo error sobre el precio, si el dueño ó arrendador entendié dar el arriendo por un precio mayor, v. gr. por cien pesos, y el arrendatario tomarlo por una renta menor, v. gr. por cincuenta solamente, no hay contrato por no haber consentimiento de ambos contrayentes sobre la renta ó precio. Mas si por el contrario, el dueño ó arrendador entendié arrendar por el precio menor, esto es, por el de cincuenta pesos, y el arrendatario por el mayor, esto es, por el de ciento, habrá entonces arrendamiento, y sólo por el precio menor, es decir, por el de cincuenta pesos; porque estando comprendida la cantidad menor en la mayor, hay por ella concurso de voluntades.

Cosa arrendable.

Son arrendables todas las cosas que están en el comercio humano, sean raices, muebles y semovientes (LL. 1 y 2, tít. 8, P. 5). Sin embargo, las cosas fungibles ó que se consumen por el uso, como el trigo, el vino, el aceite, no pueden ser objeto de un

contrato de arriendo, á no ser que solo sea para ostentacion en algun establecimiento público, por ejemplo; porque en el arriendo es indispensable que pueda devolverse al dueño la misma cosa que dió, y no otra que la represente.

Son tambien arrendables los derechos, como el usufructo, la facultad de cazar y pescar, los portazgos, pontazgos, diezmos y otros semejantes (Leyes citadas). Mas no lo es el uso que uno tiene de casa ó heredad ajena, aunque lo es el usufructo y la habitación (LL. 20, 21 y 27, tít. 31, P. 3, con la nota 1 de Greg. Lop. á esta últ. ley). Ni lo es tampoco el derecho de servidumbre sin el predio á que va unido, porque no puede separarse del disfrute del predio dominante. Ni lo son los oficios de jueces, alguaciles, alcaides, mayordomos, escribanos, procuradores receptores, ni otros algunos de los tribunales, juzgados y pueblos (LL. 4 á la 9, tít. 6, y ley 19, tít. 13, lib. 7, Nov. Rec.); bien que en cuanto á los escribanos está en contrario la costumbre.

Los bienes eclesiásticos se arriendan hoy lo mismo que los profanos.

Renta ó precio.

El precio ó venta en el arrendamiento, así como en la venta, debe consistir en dinero efectivo, pues si consistiese en otra cosa, mudaría la naturaleza del contrato, convirtiéndose en otra especie (L. 1, tít. 8 P. 3); bien que á veces suele estipularse en cierta cantidad de frutos, y no por eso deja de producir el contrato las mismas obligaciones. Si el precio ó renta se estipulare no en cierta parte alicuanta de los frutos de una hacienda ó heredad, como en diez, veinte, treinta fanegas de granos; sino en cierta parte alicuota, como en la mitad ó en la tercera ó cuarta parte de los frutos que se cogieren, el contrato entonces será más bien una especie de compañía.

Ha de ser igualmente real y verdadero el precio, como en la venta; y no lo sería si una cosa de mucha importancia se arrendase por un precio escesivamente bajo, v. gr., por cuatro reales, ó si aunque se estipulase una renta considerable era simulada y no habia obligacion de exigirla. Mas aunque en estos casos no sea el contrato un arrendamiento, sino un comodato ó una donacion, producirá sin embargo los efectos que se propusieron las partes si la una era capaz de conferir sus ventajas y la otra de recibirlas.

Debe tambien ser cierto y determinado el precio ó renta: por lo cual no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes, pero bien puede ponerse en el de un tercero; y si este no lo fijare, ó hiciere una valuacion injusta, se habrá de regular por perito ó por el juez.

Ha de ser justo asimismo el precio, como en la venta; de manera que habiendo lesion enorme, ya la sufra el arrendador, ya el arrendatario, tiene accion el perjudicado para pedir dentro de cuatro años el suplemento ó reintegro que corresponde á la rescision del contrato: mas si la lesion no fuere enorme, es decir, si no llegase á mas de la mitad del justo precio, no habria lugar á la rescision (LL. 2, 3 y 4, tít. 1, lib. 19, Nov. Rec.) Aunque el dueño y el arrendatario pueden usar del remedio de la lesion y engaño con arreglo á las leyes, no pueden pretender en otro caso alguno que el precio ó renta estipulado se reduzca á tasacion (Decr. de Córtes de 8 de Junio de 1813).

Solemidades demostrativas del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento queda perfeccionado segun lo que ya hemos visto en las solemnidades intrínsecas, por el consentimiento de los contrayentes sobre el uso ó disfrute de una cosa por cierta renta, y puede celebrarse de palabra y por escrito, pues tanto respecto de este contrato como de cualquiera otro, aunque hubiese leyes que exigieran en ciertos casos el requisito de la escritura pública como esencial, hemos visto ya que esas leyes fueron derogadas por la 1, tít. 1, lib. 10, Nov. Rec., que dejó á la libre eleccion de los contrayentes la solemnidad demostrativa que mas les acomodase para probar su convenio, y ellos sufren las consecuencias si eligen una solemnidad plena ó una incompleta.

Mas si al formarse el contrato se estipula como condicion suspensiva y espresa, la escritura pública de el, entonces no habrá convenio hasta no formarse ésta, lo mismo que sucederá respecto de cualquier contrato, pues los contrayentes son libres de poner las condiciones que quieran. Este sentido deberá darse, en mi concepto, á las leyes que exigen el requisito de la escritura en ciertos casos, y en el presente á la ley 2, tít. 8, P. 5.

DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONTRAYENTES.

Obligaciones y derechos generales del arrendador.

El arrendador está obligado por la naturaleza misma del contrato y sin necesidad de estipulaciones particulares: 1.º, á entregar al arrendatario la cosa arrendada: 2.º, á conservarla en estado de servir al uso para que se arrienda: 3.º, á mantener y defender al arrendatario en su goce pacífico por todo el tiempo del arrendamiento. La primera de estas obligaciones es de esencia del contrato, y las otras dos pueden modificarse á voluntad de las partes.

El arrendador debe entregar la cosa arrendada segun la esten-

sion ó medida que se hubiere expresado en el contrato: de manera que si el arrendamiento de un campo se hubiese hecho con indicacion de su medida, á tanto por fanega, tiene que sufrir las fanegas que talten ó disminuir el precio; cosa que no sucede si el campo se consideró como cuerpo cierto y sin relacion á tanto por medida.

El arrendador debe entregar al arrendatario la cosa arrendada en el modo y tiempo convenido ó acostumbrado, ó en que le sea pedida, y no puede eximirse de esta obligacion ofreciéndole el pago de los daños y perjuicios.

Si la misma cosa se hubiese arrendado sucesivamente á dos personas, debe ser preferido el que hubiese sido puesto en posesion de ella, aunque sea el arrendatario posterior, por la regla de que en igual caso es mejor la condicion del que posee; pero el otro podrá pedir daños y perjuicios. Y si ninguno ha tomado posesion de la cosa, será preferido el primero que pactó, pues es primero en derecho el que lo es en tiempo.

El arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el objeto á que se destina y mantenerla lo propio. Si la cosa tiene vicios deberá manifestarlos.

Durante el arrendamiento no puede el arrendador sin consentimiento del arrendatario mudar la forma ó el estado de la cosa arrendada; pero el arrendatario puede hacer las mudanzas que le convengan, con tal que no causen perjuicio al dueño, y con obligacion de reponerlo todo al fin del arriendo.

Aunque el arrendador está obligado á mantener y defender al arrendatario en el goce pacifico de la cosa arrendada, no por eso es responsable del embarazo que un tercero le oponga por vias de hecho, salvo que sea por odio contra el arrendador, así como lo dispone respecto del arrendatario en caso semejante la ley 7, tit. 8, P. 5. Mas si el arrendatario se viere privado del uso de la cosa por accion que alegue en derecho un tercero, entonces el arrendador sairá á la eviccion y saneamiento (L. 21, tit. 8, P. 5).

El arrendador debe pagar las cargas é impuestos de la cosa arrendada, salvo que se pacte lo contrario: en cuyo caso se entenderán solo las contribuciones y cargas ordinarias si no se expresan terminantemente las extraordinarias.

Los derechos del arrendador se resumen en la accion que se llama de *locacion*, y son los siguientes: Concluido el tiempo del arrendamiento puede el arrendador expeler al arrendatario y arrentar libremente á otro la cosa arrendada, sin que el arrendatario cesante pueda embarazar la libertad del arrendador alegando preferencia para continuar, aunque ofrezca el mismo mayor precio.

Mas durante el tiempo del arrendamiento no puede el arrendador quitar al arrendatario la cosa, salvo que la necesite para sí, ó que no se le pague la renta; y siendo esta sola por las razones que se especificarán al tratar del arrendamiento de fincas rústicas y urbanas.

El arrendador tiene hipoteca en los bienes del arrendatario que estén en la finca, para el pago de la renta; y tiene preferencia á cualquiera otro acreedor en los frutos de las tierras (L. 3, tit. 17, Fuero Real; ley 3, tit. 8, P. 3 y ley 6, tit. 11, lib. 10, Nov. Rec.)

Obligaciones y derechos generales del arrendatario.

Las obligaciones del arrendatario, en virtud de la naturaleza misma del contrato, son: 1.º, pagar la renta ó el precio del arriendo; 2.º, no emplear la cosa arrendada fuera del objeto para que se le dió; 3.º, usar y cuidar de la cosa arrendada como buen padre de familia; 4.º, volverla en buen estado al arrendador, concluido que sea el arrendamiento.

En cuanto al pago de la renta, deberá hacerse y al plazo que se haya estipulado. No habiéndose establecido plazo, al que fue de costumbre en el lugar del contrato; y á falta de costumbre, al fin de cada año (Ll. 1 y 4, tit. 8, P. 5).

Cuando se estipula una sola cantidad por todo el tiempo del arrendamiento debe pagarse á la conclusion de este tiempo. Cuando se hace el arriendo por un tanto al año, al mes, al dia, es claro que ha de pagarse á los plazos fijados, salvo que sea otra la costumbre. Si en un arrendamiento de tierras se hubiese estipulado pagar en granos, tiene opcion el colono para hacer el pago en especie ó en dinero á la tasa (Nota 1, tit. 11, lib. 10, Nov. Rec.); y si se estipuló que pagaria el arrendamiento despues de cada cosecha, debera dársele tiempo á que recoja los granos y los venda.

El pago debe hacerse en el lugar convenido; y no habien lo convencion sobre este punto en el domicilio del arrendatario por ser el deudor. Si habiéndose estipulado que el arrendatario llevaria ó entregaria los granos ú otros frutos en casa del arrendador, mudase este su residencia á otro lugar distante, no estaria obligado á verificar la conduccion al nuevo domicilio, pues nadie debe empeñarse su condicion por un hecho ageno. Siendo muchos los arrendatarios de una cosa, cada cual será reconvenido por su parte, salvo que se obligaran in solidum espresamente.

La falta de pago del precio ó renta es suficiente para la rescision del contrato (L. 4, tit. 17, lib. 3, Fuero Real, y leyes 3 y 6, tit. 8, P. 5).

Quando el arrendatario no hace uso de la cosa arrendada por negligencia ó impedimento provenientes de culpa ó hecho suyo, está obligado á pagar el precio íntegro, á menos que el arrendador, viendo la cosa desamparada, la arriende á otro en igual precio (Gomez, lib. 2, Var., cap. 3; Ferraris, art. *Locatio*, nn. 72 y 73). Mas si el impedimento no proviniere de culpa del arrendatario no estará obligado á pagar íntegra la renta. (Véanse los casos al hablar de cada especie de arrendamiento).

En cuanto á la obligación del arrendatario sobre destinar la cosa arrendada á solo el uso para que se le dió, ó para el que debía presumirse segun las circunstancias, no cumpliéndola, pagará los daños y perjuicios (L. 1 y 6, tit. 17, lib. 3, Fuero Real). Así el que toma una casa en arriendo ó alquiler, usará de ella segun su destino; el que alquile un caballo de silla, no puede servirse de él para tirar de un carruaje, ni se puede emplear un coche en el transporte de fardos ó mercancías, ni hacer cuadra de una tienda, ni convertir una posada pública en casa particular ó al revés, ni establecer una fragua, un horno, uná taberna, en edificio que servia de habitación, etc., etc.: bien que si, por la profesion del arrendatario pudo presumir el arrendador el uso que se iba á dar á la cosa, ya no podrá reclamar; así es que quien alquile, por ejemplo, á un cerrajero, carpintero ó comerciante una casa, consiente en que ésta sirva para taller ó tienda. Puede el arrendatario hacer ligeras variaciones en la cosa arrendada, con tal que cumplido el arriendo la entregue tal como la recibió.

Acerca de la obligación del arrendatario de cuidar la cosa como buen padre de familia, consiste en procurar hasta donde le sea posible que no sufra deterioro lo que se le arrendó; de manera, que si es un caballo, no debe hacerle correr con esceso; si son tierras, deberá cultivarlas en órden, etc., etc.; y si los daños que haga un tercero á la cosa, son prevenidos de odio particular contra el arrendatario, éste los abonará al arrendador. (L. 1, tit. 17, lib. 3 Fuero Real, y leyes 7, 8 y 18, tit. 8, P. 3.) Si el arrendatario sabe que se va á hacer obra ú otra novedad que perjudique la cosa arrendada, verá de evitarlo avisándole inmediatamente al dueño, bajo su responsabilidad. (Gomez, tom. 2, cap. 3, núm 20.)

Por último, tiene obligación el arrendatario de devolver al arrendador la cosa arrendada, cumplido que sea el tiempo del arrendamiento; y si fuere rebelde, pagará además los daños y perjuicios, segun la práctica comun que ha alterado á la ley 18, tit. 8, P. 3. Si la cosa se pierde por culpa del arrendatario, él la pagará; mas no si es de otra manera, y á él le toca la prueba, pues la presuncion está en su contra. Debe asimismo devolver la

cosa en buen estado, es decir, de modo que pueda seguirse aplicando al uso ó disfrute para que se concedió, y si hubiere deterioros, los pagara el arrendatario, salvo que no sea culpable, así como tiene derecho en general, á que se le abonen las mejoras que haya hecho á la cosa.

Los derechos del arrendatario que se denominan accion de *conduccion*, son el exigir la entrega de la cosa arrendada, y los demas que veremos al hablar de los casos especiales de arrendamiento.

ESPECIES DE ARRENDAMIENTO.

Las especies que se conocen de contratos de arrendamiento, son las siguientes:

- I.—De fincas rústicas y urbanas — Casos de desocupacion necesaria.—Mejoras — Traspaso y guantes.
- II.—Arrendamiento de propios y arbitrios, ó en almoneda.
- III.—El subarrendamiento.
- IV.—Alquileres de animales.
- V.—Alquileres de menajes y otros muebles, como coches, carros, etc.
- VI.—Arrendamiento de derechos y acciones.

Consideraremos cada una de estas especies en particular.

I.—Arrendamiento de fincas rústicas y urbanas—Casos de desocupacion necesaria—Mejoras—Traspaso y guantes.

Para proceder con el mejor método posible, pondré primero ejemplos del contrato de arrendamiento de fincas; en seguida hablaré de las particularidades del arriendo de fincas rústicas; luego de las especialidades del arriendo de fincas urbanas; después, de las mejoras que pueden tener lugar en unas y otras fincas, y por último, del traspaso ó guantes, que tambien pueden referirse á ambas.

Ejemplos de escritura de arrendamiento de fincas.

He aquí una escritura sobre finca rústica:

En México, á tantos de tal mes y año, ante mí el infrascrito escribano del número de esta ciudad y testigos que se espresarán, comparecieron don Estanislao García y don Ramon 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 ter-

reno á don Ramon Rubio, con las condiciones siguientes: 1.^o que el arriendo se hace por tantos años, que empezarán el día tantos de tal mes y año; 2.^o que don Ramon Rubio pagará en cada uno de los años espresados la cantidad de tantos mil pesos en tales plazos, en monedas de plata ú oro, sin que pueda pedir rebaja por ningun caso fortuito, de cualquier clase que sea; 3.^o que el espresado don Ramon 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 espresando las demas condiciones.)

Con estas condiciones da en arrendamiento el mencionado terreno á don Ramon Rubio, y en su consecuencia se obliga á no inquietarle, ni permitir que nadie le inquiete en su goce durante los espresados años, y si alguno lo hiciere por pertenecer á otro dueño, se obliga á la evicción y saneamiento. En seguida don Ramon Rubio dijo: que recibe en arrendamiento el referido terreno bajo las condiciones espresadas 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 ademas el arrendatario los frutos que produzca en seguridad del precio de este arriendo. Así lo dijeron y firmaron, á quienes doy fe conozco, siendo testigos D. N., D. N. y D. N., vecinos y residentes en esta ciudad.—Estanislao García.—Ramon Rubio.—Ante mí, Pedro Alonso.

En cuanto á la escritura de arrendamiento de fincas urbanas, se hará en la misma forma, poniendo la calle y número de la casa, etc., los pactos y condiciones que quisieren añadir los contrayentes, etc.

Generalmente se acostumbra estender solo escritura cuando el arrendamiento de casa es por cierto número de años y por renta considerable, pues de otra suerte se estiende por lo comun un contrato privado, siendo de advertir que casi siempre se estipula una fianza para la renta, y que el fiador firma el contrato tambien, ó se estiende aparte la fianza.

He aquí un ejemplo de contrato privado de arrendamiento de casa:

Sello tantos, etc.—Los infrascritos José N. y Pedro S., han convenido en celebrar el contrato de arrendamiento de la casa número tantos de tal calle, y cuya finca es propiedad del primero, bajo las condiciones siguientes:

- 1.^o Pagará S. la renta mensual de tantos pesos, el día tantos de tal mes, á contar desde la fecha de este convenio.
- 2.^o Podrá, ó no podrá subarrendar la casa entera ó parte de ella, bajo pena de rescision del contrato.
- 3.^o Serán en beneficio de la casa las mejoras que haga, etc., etc.
- 4.^o (Aquí seguirán por el estilo las condiciones que se quieran pactar.)

Y al cumplimiento de este contrato, se obligan ambos contrayentes,

siendo fiador del espresado S. D. Juan T, quien vive en tal parte, y quien renuncia los beneficios de escusion y órden, pudiendo ser reconvenido por las rentas que salga debiendo dicho S., así como por los gastos y costas que se causen estrajudicial ó judicialmente, hasta que dicho S. entregue las llaves de la casa al propietario, firmando tambien este documento el espresado T.—El lugar y la fecha.—Firmas de los contrayentes y del fiador.

Mas comunmente se estiende la fianza en documento aparte. (Véase la fianza entre los contratos de caucion.)

Espresialidades sobre arrendamiento de fincas rústicas.

Comenzando por las fincas rústicas, hay que observar lo siguiente: Si por algun acontecimiento de los no muy acostumbrados, como avenidas de rios, lluvias escesivas, granizo, agostamento, fuego, asonadas, irrupcion de enemigos, de aves, de langostas ó de gusanos, se pierden ó destruyen todos los frutos de la cosa arrendada, no está obligado el arrendatario á pagar el precio del arriendo, pues es muy justo que perdiendo él la cimiento y los gastos del cultivo, pierda el dueño la renta que esperaba. (L. 22, tit. 8, P. 3.) Pero si la pérdida de los frutos no fué total sino parcial, tiene el arrendatario la eleccion de pagar la renta estipulada, ó de entregar al arrendador los frutos que hubiere cogido, con deducion de todos los gastos causados en el cultivo y recoleccion (Ley cit.) Mas como en la práctica no es fácil hacer constar la cantidad de los frutos ni el importe de los gastos, lo que se acostumbra en el caso de pérdida parcial de frutos es bajar la tercera, cuarta ú otra parte del precio del arriendo, segun el arbitrio del juez (Covar., pract. quæst. 30). Síguese igualmente del mismo principio, que si arrendado v. gr. un molino ú otro establecimiento sobre un rio, ó bien un parador ó posada sito en un camino real, abandona despues el rio inesperadamente su cauce, ó el gobierno designa el camino real por otra parte, de modo que el molino queda parado y la posada desierta, podrá el arrendatario pedir la remision total ó parcial del precio, segun la pérdida que esperimentare. No hay lugar, sin embargo, á la remision total ni parcial de la renta: 1.^o, cuando la pérdida provino de casos fortuitos y frecuentes en el pais, salvo que se estipulase lo contrario (L. 22 y 23, tit. 8, P. 3; 2.^o, cuando provino la pérdida de culpa del arrendatario (Ley 22 cit.); 3.^o, cuando el arrendamiento es por varios años, y la esterilidad de uno se compensase con la abundancia de otro, en cuyo caso, aunque se hubiese ya hecho la rebaja, podrá luego reclamarla el locador (L. 23 cit.); 4.^o, cuando el arrendatario es colono ó aparcerero que da al dueño la mitad ú otra parte de los frutos, pues entonces hay una especie

de compañía, y se dividirán en proporción las utilidades y las pérdidas; 3.º, cuando la costumbre del país está en contrario (y tal es la de México hablando en general, pues no he visto caso de pedimento de rebajas, bien que la fertilidad del suelo es prodigiosa, salvo negligencia suma del arrendatario; 6.º, cuando la causa de la pérdida ó el peligro ya existía al tiempo de la celebración del contrato (Greg. Lop., glos. 3 á la ley 22 cit.); 7.º, cuando la pérdida sobreviene despues de cosechados ó recogidos los frutos, pues la cosa perece para su dueño que lo es ya el arrendatario, excepto si fuere colono ó aparejero, por la razón dada antes; y 8.º, cuando la pérdida de los frutos no es de importancia, y no llegare, por ejemplo, á la mitad de los que se cogen en un año comun (Greg. Lop., glos. 8 y 9 de la ley 22 cit.). La ley 23, tit. 8, P. 3, dice que si la cosa arrendada produjere en un año más del doble de los frutos comunes, pague el arrendatario renta doble; pero esa ley no está en uso, y ha sido derogada por la práctica.

Reglas del contrato.—El decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813, que se publicó por bando en México en 18 de Enero de 1811, establece lo siguiente sobre arrendamiento de fincas rústicas.

I. Todas las dehesas, heredades y demas tierras de cualquiera clase pertenecientes á dominio particular, ya sean libres ó vinculadas, se declaran desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas, sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías y servidumbres; disfrutarlas libre y exclusivamente, ó arrendarlas como mejor les parezca. II. Los arrendamientos de cualesquiera fincas, serán tambien libres á gusto de los contratantes, y por el precio ó cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase, podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasación, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesión y engaño, con arreglo á las leyes. III. Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes. IV. En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas, ninguna persona ni corporacion podrá bajo pretexto alguno, alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño. V. Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con éste sin necesidad de mutuo desahucio (advertencia), y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duración del contrato. Pero *si tres dias ó mas despues de concluido el término* permaneciese el arrendatario en la finca *con aquiescencia del dueño*, se entenderá arrendada por

otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos; y el dueño, *aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo*, no podrá despedir al arrendatario, sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas. VI. Los arrendamientos sin tiempo determinado, durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, *podrá hacerlo así, avisando á la otra un año antes*; y tampoco tendrá el arrendatario; aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño. VII. El arrendatario no podrá *subarrendar ni traspasar* el todo ni parte de la finca sin aprobacion del dueño; pero podrá sin ella vender ó ceder al precio que le parezca alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa.

Especialidades sobre arrendamiento de fincas urbanas.

Casos de desocupacion necesaria.—El arrendatario de fincas urbanas ó casas por tiempo determinado, aun cuando éste se cumpla y siguiere habitando ó ocupando la finca algunos dias mas, solo estará obligado á satisfacer el importe del tiempo que la ocupe con respecto al anterior arrendamiento, y no un año como en las fincas rústicas; siendo la razón de la diferencia, que de las casas podemos servirnos en cualquier tiempo, y en todos hay regularmente quien las ocupe, lo cual no puede decirse de los campos, por ser preciso labrarlos, beneficiarlos y sembrarlos en la estacion oportuna (L. 20, tit. 8, P. 3).

En el arrendamiento de fincas urbanas, puede el dueño despojar de ellas al arrendatario, aunque no esté cumplido el tiempo, por las causas siguientes:

1.º Cuando siendo el arriendo por cuatro, cinco ó mas años, deja pasar dos el arrendatario sin hacer el pago del precio, y cuando siendo por menor tiempo, deja de pagar al plazo convenido ó acostumbrado, ó al fin de cada año (LL. 5 y 6, tit. 8, P. 3; Ant. Gom., lib. 3, Var., cap. 3, núm. 6, y Ayllon, núm. 7). Esto se aplica tambien á las fincas rústicas; y el locatario podrá antes de salir de la casa ó dejar la finca, pagar la renta que debia *purgando la mora*, es decir, abonando el interes legal de la deuda, y las costas que se hayan causado por su culpa (L. 3, tit. 2, P. 3), y podrá, hecho esto, continuar en la finca.

2.º Cuando siendo casa ó tienda la cosa arrendada, necesitare de ella el arrendador para su propio uso, con tal que esta necesidad sea imprevista y sobrevenga despues de celebrado el arrendamiento, como por ejemplo, si se ve forzado despues del