

contrato á habitar la casa en que habita, por temor fundado de que se hunda ó de que le acometan allí sus enemigos y no tiene otra vacía, ó si sus hijos contraen matrimonio ó reciben alguna dignidad, de suerte que necesiten casa aparte (L. 6, tit. 8, P. 3; Greg. Lop. glos. 2, 3, 4 y 5; Ant. Gom. lib. 2, Var. cap. 3, n. 6). Ya vimos que esto no tiene lugar en las fincas rústicas. También parece que podría por la misma razón, el dueño de una casa que ha arrendado una parte de ella, ya sea en el piso alto ó en bajo, como accesorias ó bodegas, pedir las cuando las necesita para ampliar su habitación, para guardar efectos suyos, ó para colocar á su servidumbre; y en la práctica así se lleva al cabo en México, como lo prueban muchas ejecutorias, con la sola calidad de que el dueño de la caucion de no arrendar en cuatro años lo que se desocupa, de lo que hablaré en seguida.

Añaden varios autores, que podrá el dueño despedir al arrendatario, no solo cuando necesite la casa para sí ó alguno de sus hijos, sino también cuando la necesite para sus padres, abuelos ó hermanos (Ayllon núm. 7; Ferraris, Promt. Bibliothec., vox Locatio, núm. 30). Opinión que me parece conforme con lo que llevo dicho, y que no repugna á la razón de la ley, que es la de no hacer algo que dañe al inquilino, y en lo que el arrendador obtuviera lucro; así es que el juez examinará los casos, y encontrando con urgente necesidad y con que no hay ánimo malicioso ó de sacar lucro de un nuevo arriendo, por parte del dueño de la casa, fallará en favor de la desocupación.

3.º Cuando despues de hecho el arrendamiento hay necesidad de hacer alguna obra ó reparacion en la casa para evitar su ruina (L. 6, tit. 8, P. 3). Si la reparacion pudiere hacerse sin que salga el inquilino, es claro que no tendrá derecho el dueño para espulsarle; y hecha la reparacion, podrá el inquilino volver, si quiere, á la casa, hasta cumplir el tiempo del arrendamiento; y no siendo éste por tiempo fijo, el dueño de la casa es libre para despedirlo para siempre al empezar la obra ó para hacer nuevo convenio, aumentando el precio. En la práctica de México, los dueños de casa pueden quitarla á los inquilinos siempre que haya de hacerse alguna mejora necesaria ó útil en el edificio, y el arriendo no es de tiempo fijo. Si hay tiempo fijo, solo podrán hacerse las mejoras á cosas necesarias á evitar la ruina, de conformidad con lo que dice la ley. Saliendo el inquilino de la casa por causa de reparacion, debe el dueño, si habia tiempo fijo, proporcionarle otra que le acomode, ó devolverle el precio que hubiese recilido por el tiempo que faltare hasta cumplir el arrendamiento (L. cit.)

4.º Cuando el arrendatario usa mal de la cosa arrendada,

deteriorándola ó teniendo en ella malas mugeres ó malos hombres, de que se siguiese mal á la vecindad (L. cit.)

El arrendatario que es despedido de la casa arrendada porque el dueño la necesita para sí mismo, ó por causa de urgente reparacion, no tiene derecho á pedir resarcimiento de daños y perjuicios, sino solo á la rebaja ó remision del precio, por el tiempo que no usare de ella. Pero si fuere despedido por culpa suya, esto es, por no pagar la renta, por usar mal de la finca ó faltar á las condiciones estipuladas; además de tener que responder de los daños y perjuicios que por su abuso se siguieren al dueño, quedará obligado á continuar pagando el precio del arriendo durante el tiempo que se necesite para encontrar otro arrendatario, porque no es justo que el dueño, que se ha visto en la precision de espelerle, pierda la renta ó pension mientras tenga la finca sin arrendar (Greg. Lop., glos. 7 de la ley 6, tit. 8, P. 3). Esto se entiende lo mismo de fincas urbanas que de rústicas.

Sea que haya ó no tiempo fijo en el arrendamiento, cuando el dueño de la casa la pida al inquilino por cualquiera de los motivos indicados, no podrá ser éste lanzado antes del término de cuarenta dias que le conceden las leyes, y que comenzarán á correr desde que se le notifique por el juzgado la determinacion, ó acreditando el dueño de la casa que el inquilino fué avisado antes por medio de carta ó de otro modo, y que consintió en dejar la casa dentro de otro término en que convinieron los contratantes, y sin necesidad de intervencion judicial (L. 24, tit. 14, lib. 3, y art. 10, ley 8, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec.)

Quando los dueños pidan las casas para habitarlas por sí mismos, ó para sus hijos, ó para uso propio, en los casos indicados antes, deberán prestar caucion de habitarlas ó usarlas por sí ó para sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años (Art. 10, ley 8, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec.). Esta caucion podrá darse estrajudicialmente ó ante el juez, segun el deseo de los contratantes, ó la naturaleza del caso; y podrá consistir, puesto que la ley usa la palabra caucion que es genérica, en fiadores, en prenda y en hipoteca general ó especial, quedando consignada en autos si el asunto fuere judicial, ó estendiéndose documento entre los interesados, si fuere estrajudicial; y si hubiere hipoteca especial, habrá precision de que se otorgue escritura y se registre, para su validez. El juzgado calificará la especie de caucion que se proponga, caso de no conformarse el inquilino.

Reglas del contrato. — La ley 8, tit. 10, lib. 10 de la Nov. Rec., citada ya, establece varias reglas que deberán seguirse, en los arrendamientos de fincas urbanas ó casas de Madrid; y ha habido disputa sobre si esa ley esté urgente en México, pero hoy,

lo cierto es, que llevamos algunos años de práctica acomodada á esa ley en varios de sus artículos, y que ella se cita en muchas ejecutorias. Lo único que varia, al menos en la capital de México, consiste en que se acostumbra subarrendar las habitaciones y traspasarlas, á menos que se pacte lo contrario, y en algunas circunstancias que hará notar. He aquí las reglas ó artículos que componen esa ley:

1.º Los dueños y administradores, pueden libremente arrendar las casas á las personas con quienes se conviniesen, sin que ninguna, por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia por motivo alguno.

2.º Muerto el inquilino, puede continuar en la misma habitación su viuda; y si no la tuviere ó no quisiere, uno de sus hijos en quien se conviniesen los demas, y no conformándose, el mayor en edad.

3.º Para precaver los daños y perjuicios que la continuación de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara, que así como por la ley precedente pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitación; y de la misma facultad podrán usar si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicación de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor de dichas habitaciones.

4.º Se prohibe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser con espreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan tambien los que estoviesen hechos sin esta circunstancia; pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo y ha de percibir el dueño de la casa (Ya dije que en México se puede subarrendar, á menos que se pacte lo contrario).

5.º Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa anticipa el importe de medio año, si se verificase que antes de cumplirlo la dejase, el dueño ó administrador le devolverá á prorata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año, y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

6.º No puedan los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los jueces los obliguen á que las arrienden á precios justos, convencionales ó por tasacion de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia,

aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público. (Esto no rige en México.)

7.º Las personas que saliesen de la corte en destino ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comision, ú otra causa temporal de corta duracion (En México solo cesa el arrendamiento por las causas legales espresadas antes, y este artículo no está en uso.)

8.º Habiendo acreditado la esperiencia que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otro, haciéndose por este medio interminables las almonedas, se declara y manda que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados, quede desocupada, aunque no se haya concluido.

9.º Ningun vecino pueda ocupar ó tener dos habitaciones, como no sean tiendas ó talleres necesarios á su oficio ó comercio. (Tampoco está vigente en la práctica.)

10.º Cuando los dueños intentasen *vivir y ocupar* sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

11.º Las cesiones ó traspasos que se hicieren de las tiendas de cualquiera especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen ó conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demas de que se compongan, sin llevar por via de adeala ni otro pretesto, cantidad alguna; y la casa ó habitacion en que estuviere situada, vaya con el precio que pagaba el inquilino (Véase lo que digo adelante sobre traspaso de arrendamiento y guantes).

12.º Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los jueces no admitan demandas ni contestaciones, y las que admitan, las determinen de plano y sin figura de juicio.

De las mejoras en las fincas.

Se llaman *mejoras* los trabajos ú obras ejecutados en algun edificio ó heredad, para mejorar su estado.

Hay tres especies de mejoras, á saber, necesarias, útiles y voluntarias. Mejoras *ne cesarias*, son las que se hacen en la cosa para impedir su pérdida ó deterioro, como los reparos que se hacen en un edificio que amenaza ruina, ó un daño inmedia-

to, cambiando un techo vencido, tapando unas goteras ó desahogando la letrina, y la calzada que se levanta en una heredad para preservarla de la rapidez de un torrente. Mejoras *útiles* son las que aunque no sirven para conservar la cosa, aumentan sin embargo su valor y renta; como el plantío de árboles ó viñas, la construccion de horno, lagar, cochera, caballerizas, etc. Mejoras *voluntarias*, que con mas razon podrian llamarse *voluptuarias*, son las que ni contribuyen á la conservacion de la cosa ni aumentan su valor y renta, sino que solo sirven para adorno, lucimiento y recreo, como las pinturas, las eras de flores, y otras decoraciones semejantes.

Para que el arrendatario tenga derecho al abono de las mejoras, ¿deberá pedir previamente al dueño su consentimiento? Gregorio Lopez quiere, en la glosa 1 á la ley 24, tít. 8. P. 3, que las mejoras necesarias, esto es, las que fueren indispensables para la conservacion ó el uso de la cosa arrendada, puedan repetirse indistintamente por el arrendatario; y las últimas, esto es, las que aumentan la renta de la finca, solo cuando se hubiesen hecho con el consentimiento tácito ó expreso del arrendador, ó no le fuesen gravosas.

En la práctica de México, y cuando en el contrato de arrendamiento no se ha hablado de mejoras (como se hace casi siempre para evitar cuestiones, espresándose por lo regular que las que se hagan serán á beneficio de la finca); para poder el arrendatario cobrar del dueño los gastos de las mejoras necesarias ó útiles, á lo menos íntegramente, se exige que antes de hacerlos haya de dar parte el arrendatario al dueño. Puede suceder, en efecto, que éste quiera hacerlos por sí; ya porque tenga proporcion de llevarlos al cabo con mas economía, ya porque puede creer que todos los que se le piden no son necesarios ó no le convienen; y no es justo que se le prive de la intervencion en gastos que se hacen en una cosa suya y que se quiere que él pague. Sin embargo, es preciso distinguir entre gastos necesarios y gastos útiles. En cuanto á los necesarios hechos por el arrendatario, cuando un edificio, por ejemplo, amenazaba ruina, ó una heredad estaba en peligro de ser destruida ó devastada por la avenida de un rio, debe el propietario, aunque no se le hubiese avisado la necesidad de la reparacion, abonar al arrendatario lo que éste justifique que costó y debió costar la obra; porque de otro modo se enriqueceria á costa de este último; pues que habria tenido que hacer los gastos, si el arrendatario no los hubiera hecho; mas por urgente que sea la reparacion, siempre obrará con mas prudencia el colono ó inquilino dando aviso al locador, salvo caso de una imposibilidad. En cuanto á los gastos útiles que se han hecho sin consentimiento

expreso ó tácito del dueño, no parece que puede obligarse á éste á que los abone, porque esto equivaldria á privar á un propietario de la libertad que tiene de destinar sus heredades, ó casas al uso que mas le acomode, y de dar á sus capitales el empleo que crea mas conveniente, y produciria ademas la circunstancia de esponer la duracion del arrendamiento al capricho del arrendatario. Si dice, pues, el dueño que no le convienen estas mejoras, y que prefiere que la finca quede como estaba antes, con dificultad se podrá conceder al arrendatario mas derecho que el de llevárselas ó quitarlas, dejando las cosas en su estado primitivo. Si el dueño quisiere pagar las mejoras, es justo que tenga la eleccion de abonar, bien lo que costaron, ó bien lo que valen en su actual estado.

Del traspaso y guantes en las fincas.

Se llama traspaso de arriendo el acto por el cual un inquilino ó arrendatario cede ó traspasa á otro en todo ó en parte el arriendo que ha hecho, y por precio que se estipula.

La cesion de arriendo podrá tener lugar en México siempre que en el contrato de arrendamiento primitivo no se haya puesto prohibicion de subarrendar, y surte los mismos efectos que el subarriendo.

Tambien se traspasan las mejoras que ha hecho el arrendatario, ya sea que le hayan sido reconocidas por el dueño, ó que, aun cuando no lo fueren, quieran pagarlas voluntariamente el nuevo inquilino que va á tomar la finca, porque no las destruya ó pierda el que las hizo. A la suma de dinero que se da por estas mejoras, es á lo que se llama traspaso; y los *guantes* consisten en la gratificacion que se da al inquilino simplemente porque deje la casa.

Pasemos á la segunda especie de contratos de arrendamiento.

II.—Arrendamiento en almoneda, y de propios y arbitrios.

Se llaman *propios* las heredades, dehesas, casas ú otros cualesquiera bienes que tiene una ciudad, villa ó lugar para sus gastos públicos; y *arbitrios* se llaman los derechos que á falta de propios impone un pueblo con la competente autorizacion sobre ciertos géneros ó ramos, como por ejemplo, sobre el aceite, vino, vinagre, carne y otras cosas ó frutos vendibles.

Los ramos arrendables de propios y arbitrios deben sacarse á pública almoneda y rematarse en el mayor postor (L. 13, tít. 16, lib. 7, Nov. Rec.) No pueden ser postores, ni tener parte directa ni indirecta en el remate, los alcaldes capitulares, ni dependientes de consejo; so pena de nulidad del arriendo y de

pérdida de sus oficios, no estando ya en uso la de bienes de que hablan las leyes (L. 7, tit. 9; leyes 4, 13 y 27, tit. 16, lib. 7, Nov. Rec.) Las subastas han de ejecutarse en tiempos oportunos, llamando previamente postores por medio de edictos que han de despacharse tambien á los pueblos circunvecinos, con señalamiento de día para el remate, y con el término de treinta, para que en ellos puedan acudir á hacer sus propuestas (LL. 4, 8, 24, 26 y 27, tit. 16, lib. 7, Nov. Rec.) La celebracion de las subastas ha de hacerse con las solemnidades correspondientes, y han de admitirse posturas y mejoras de cualesquiera personas conocidas y abonadas, debiendo tomarse las medidas oportunas para que todos tengan libertad entera de pujar sin temor alguno (LL. 7, 8, 24 y 27, cit.) No pueden hacerse estos arrendamientos por mas tiempo que el de un año; pero se entenderán al de dos, cuatro ó seis, segun convenga y lo determine la superioridad á solicitud del Ayuntamiento (Ley 27, cit.) Concluido y cerrado el remate a favor del postor que hubiere hecho mas beneficio, no se admitirá otra puja que la del cuarto, esto es, de la cuarta parte del precio en que quedó el remate, con tal que se haga dentro del término de noventa dias, en cuyo caso se sacará nuevamente bajo de ella á pública subasta el ramo que se arrienda, por el término de nueve dias para su remate en el mayor postor; en el cual se ha de verificar precisamente el arriendo (LL. 25 y 26, tit. 16, lib. 7, Nov. Rec.); bien que en México se halla dispuesto por Real cédula de 3 de Agosto de 1734, que las pujas son válidas y pueden admitirse hasta el momento en que apruebe el arrendamiento, no la comision ó autoridad que lo celebra, sino el jefe ó cuerpo superior á cuyo conocimiento debe someterse; y la cuarta puja, que segun la misma cédula, es la única mejora admisible despues de esta aprobacion superior, debe percibirla íntegra la Hacienda pública, sin dar la cuarta parte al que por ella queda privado del arrendamiento, como debia hacerse en España. Estas pujas, tanto en México como en España, no solo tienen lugar en el arrendamiento de propios y arbitrios, sino tambien en el de rentas reales ó nacionales, y en el de las fincas de los hospitales y demas establecimientos públicos.

En cuanto á las solemnidades demostrativas de estos arrendamientos, debo decir que los anuncios para las almonedas y el acto del remate ó subasta, tienen lugar ante la comision ó autoridad competente, y en una forma del todo semejante á la almoneda de venta, que ya queda esplicada con un ejemplo. Una vez formado el espediente para el arrendamiento de propios ó arbitrios, y una vez verificada la almoneda en los términos que marcan las leyes mencionadas, pedirá la aprobacion el

postor en quien haya recaido el remate; y pasado el espediente á la junta ó autoridad superior que debe aprobarlo, y aprobándolo ésta, pedirá el arrendatario que se le estienda su escritura pública por el escribano del ayuntamiento, ó por receptoría si no le hay, incluyendo en dicha escritura las constancias del remate y superior aprobacion; y tal escritura es el documento ó prueba del contrato.

Pasemos á la tercera especie de arrendamiento.

III.—*Del subarrendamiento.*

Se llama subarrendamiento ó subarriendo, el arriendo que hace el arrendatario de la cosa arrendada.

El arrendatario puede subarrendar á otro igualmente idóneo ó capaz la cosa que se le arrendó, para el propio uso, y no otro, y por el mismo tiempo ó ménos, teniendo cómoda division si arrienda parte de ella, y no perjudicando á su dueño ni á otro colono ó inquilino; excepto que al tiempo de celebrar el arrendamiento se le haya prohibido al arrendador (Ley 27, tit. 31, P. 3; Auto 6, cap. 3, tit. 21, lib. 4, Nov. Rec.); cuyas disposiciones siguen vigentes por la práctica de México aun para las fincas urbanas, y á pesar del art. 4.º de la ley 8, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec., en que se prohiben los subarriendos de casas, como ya vimos antes, sin espreso consentimiento del dueño de la finca.

Aunque el subarrendatario no se obligue á favor del dueño de la cosa arrendada, sino solo á favor del arrendatario, dicen algunos ser muy justo que el dueño tenga derecho pignoraticio ó hipotecario, así en los frutos de la cosa, como en los bienes existentes en ella propios del subarrendatario para cobrarse del arrendamiento ó alquiler que se le estuviese debiendo; mas otros autores sostienen la contraria opinion, fundándose en que como el dueño no tiene accion personal contra el subarrendatario, tampoco puede tenerla hipotecaria sobre sus bienes (Greg. Lep. glos. 4 á la ley 3, tit. 8, P. 3; Gomez, 2, Var. Cap. 3, n. 12, y Ayllon, n. 13.) Ambas opiniones parecen injustas: la primera porque espone al subarrendatario á pagar lo que no debe; y la segunda, porque escluye todo derecho del dueño sobre los muebles del subarrendatario. Es sin duda mas razonable que el subarrendatario responda al dueño hasta la concurrencia del precio del subarriendo que se halle debiendo en el acto al arrendatario, y que tenga sujetos sus muebles á esta responsabilidad, así con respecto al dueño como con respecto al arrendatario por la cantidad de qua fuere deudor, y nada mas. Para cortar disputas, será mejor que se espresen en la escritura de arrendamiento que el arrendatario no ha de

poder subarrendar el todo ni parte de la cosa arrendada,» ó si no se le prohíbe, que en caso de subarrendarla ha de poder proceder el dueño contra los bienes del subarrendatario.

La solemnidad demostrativa mas propia del contrato de subarriendo consiste en un documento ó escritura, ya pública, ya privada, en que se espese el conveenio en la misma forma que se hace el de arriendo y con cláusulas análogas, así en cuanto á los requisitos del contrato, como en cuanto á la fianza ó seguridad de renta del subarrendatario.

IV.—Del alquiler de animales.

Canidos.

Suelen arrendarse tambien los ganados, lo cual se verifica, ya dando una casa de labor con ganados, bajo la condicion de que concluido el arriendo deje el arrendatario tantas cabezas como recibió, ó entregando ganados á una persona para que se utilice de ellos, ó los guarde, alimente y críe, á fin de dividirse la lana, crias y beneficios, bajo las condiciones que convengan entre sí. Estos contratos generalmente se llaman de aparecía. En el primer contrato se obliga el arrendatario á soportar la pérdida total ó parcial, culpable ó fortuita del ganado, y á invertir en fomento de la heredad el abono que produzca aquel. En cambio hace suyos los beneficios y provechos del ganado, como las crias, etc. Al terminar el arriendo debe restituir la heredad con el mismo número de reses y de la misma especie que recibió, abonando las que falten segun su valor al hacerse el contrato. En el segundo caso debe poner el arrendatario el cuidado que un padre de familia, sin responder de los casos fortuitos.

La solemnidad demostrativa de estos contratos se verifica por lo comun, por medio de un documento, ya sea escritura pública, si el negocio es de importancia, ó un contrato privado en que consten los nombres de los contrayentes, el conveenio que celebran y las condiciones que han de tener lugar. En estos contratos se asegura tambien el locador por medio de una fianza que da al arrendatario.

Alquiler de bestias.

Tambien son materia de alquiler las bestias de carga y de silla, observandose en estos contratos las reglas siguientes:

El que recibe en alquiler alguna bestia, debe volverla á su dueño tan buena como se la alquiló; y si por su culpa se muere, debe darle otra igual ó su valor; pero esta culpa debe probarse por el arrendador, pues de lo contrario, y demostrando el locatario con testigos ó como pueda, que el animal murió, se presu-

me que murió naturalmente y perece para su dueño. (Gom. lib. 2, Var., cap. 3, n. 22). Si le causa algun daño debe pagar su importe, con mas todo el alquiler del tiempo en que se sirvió de ella, y de aquel en que por el daño dejó de usarla. Si dice que ha de ir en ella á una parte y va á otra ó mas lejos, ó la recibe por tiempo determinado y la tiene mas en su poder, y por este motivo se muere ó deteriora, ó si se le alquila para un uso y la destina á otro, ó le quita el aparejo con que se le alquiló y le pone otro, ó le echa mas carga; queda obligado en iguales términos al daño (L. 1 y 6, tit. 17, Fuero Real).

Las mejoras necesarias que se hagan á las bestias por el arrendatario, deberán serle satisfechas por el locador. Si se tomó, pues, un caballo para hacer un largo viaje, y en el camino le sobrevino una enfermedad sin culpa del conductor, debe el alquilador reintegrarle de los gastos hechos en su curacion, sea que el caballo se haya repuesto, sea que halla fallecido del mal, pues ese gasto deb á haber sido hecho por el mismo locador; y aun debe tambien abonar este el importe de la manutencion del caballo correspondiente al tiempo en que por razon de su enfermedad no pudo servir (L. 24, tit. 8, P. 3).

El contrato de alquiler de bestias se hace bien de palabra simplemente, cuando el alquilador tiene confianza en el conductor, ó bien por medio de documento, privado por lo general, en que se espresan los nombres de los contrayentes, las condiciones y precio del alquiler, con las señas de la bestia ó bestias; agregándose casi siempre una fianza que da el conductor ó una prenda. He aquí un ejemplo de contrato privado de alquiler de bestias.

Sello tantos, etc.—Los infrascritos F. y N. vecinos de ta' parte, hemos conveenido en un contrato de alquiler de dos caballos, bajo las siguientes bases:

- 1.º El referido F, dueño de la pension de caballos, situada en tal parte, alquila á N. dos caballos de silla, uno retinto del pais y con la marca que se ve al margen, y otro frizon de poco mas de siete cuartas; colorado, y con el fierro que va asimismo al margen; de cuyos caballos, el primero vale cuarenta pesos y el segundo ciento y cincuenta, segun avalúo respectivo y á satisfaccion de ambos contrayentes.
- 2.º El alquiler será de tres pesos diarios, por los dos caballos ensillados y enfrenados, el frizon con una silla de fuste á la moda y que vale treinta y cinco pesos con todos los demas harnesses, y el retinto con una silla y harnesses corrientes, que importan doce pesos.
- 3.º Los caballos no podrán ser destinados sino á viajar hasta la ciudad de... á que se destinan, y N. no podrá hacer en ellos jornadas de mas de doce leguas por dia, cuidando los caballos como si fueran suyos.
- 4.º Siempre que resulte muerto alguno de los dos caballos, estando en poder de N. que los toma, pagará éste su importe que se espresa

en la cláusula 1.^a; pues el referido N. renuncia los casos fortuitos y demas leyes que pudieran favorecerle.

3.^a El espresado N. da por fiador para el cumplimiento de este convenio á Don S., quien vive en tal calle y número, y quien se obliga perfectamente renunciando los beneficios de escusion y órden; y firmando este convenio.

El lugar y la fecha.—Firmas de los contrayentes y del fiador.

La fianza se puede otorgar tambien en documento aparte. Otras veces el documento consiste en un recibo del conductor, en que se espresa habersele alquilado por Fulano tal ó tales animales, bajo tales y cuales condiciones y por tal precio, tiempo etc.

Cuando la caucion consiste en prenda que se deja, el conductor de la bestia llevará tambien su constancia de haber quedado dicha prenda.

V.—Alquileres de menajes y otros muebles como coches, carros, etc.

Los alquileres de menajes ó muebles propiamente dichos, se sujetan asimismo á las reglas generales del arrendamiento, en cuanto á las obligaciones del locador y conductor, y en cuanto á mejoras, etc., etc.; y los contratos, que son infinitamente varios en cuanto á objetos y condiciones, se estienden por lo comun en documentos privados que sirven de ley á los contrayentes, y que constituyen la solemnidad demostrativa del contrato. Acerca de los alquileres de carruajes, ó bien son periodicos, y entonces se forma un verdadero convenio entre los contrayentes, con las circunstancias que quieran pactar; ó bien son para viaje y entonces sirve de convenio el boleto respectivo, en el que generalmente se espresan las condiciones del uso del carruaje, así como los precios, etc.

Pasemos á la última especie de arrendamiento.

VI.—Arrendamiento de derechos y acciones.

Pueden arrendarse igualmente los derechos y acciones, como el de caza y pesca, por ejemplo, siguiéndose en los contratos las reglas generales del arrendamiento.

CAPITULO IV.

Tercer y vpo de los contratos reales compuesto de los contratos de préstamo.

DEFINICIONES.

El préstamo en general es un contrato por el que una persona entrega á otra graciosamente alguna cosa propia para que se sirva de ella por cierto tiempo (L. 1, tit. 1. P. 5). Se ve, pues, que la naturaleza de este contrato es de ser real y gratuito, mas despues se ha introducido en ciertos casos algun interés por la cosa prestada, si ésta se consume por el uso como se dirá mas adelante.

Si la cosa que se presta es fungible, es decir, si es de aquellas que se cuentan, pesan ó miden y que se consumen por el uso, el préstamo será *mútuo*, y si la cosa no es de tal naturaleza, se llamará *comodato*.

SOLEMNIDADES ESENCIALES.

Con respecto á las solemnidades esenciales de los contratos de préstamo, en cuanto á la capacidad de las personas, son hábiles todas las que pueden contratar, y que se detallaron al hacer el examen particular de las solemnidades esenciales de los contratos en general; y lo mismo digo acerca de la materia ú objeto del préstamo. Las solemnidades demostrativas pueden tambien elegirse al arbitrio de los contrayentes, con las prevenciones que luego explicaré al poner ejemplos.

DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONTRAYENTES.

La obligación principal en estos contratos es la que se impone el comodatario ó mutuatario, es decir, el que toma prestado, de volver la cosa misma que ha recibido si esta no es fungible, u otra igual en especie, si fué aquella fungible.

Las obligaciones del comodante ó mutuante, esto es, del que da prestado, no se miran sino como incidentales y accesorias.

Luego analizaremos mas ambas obligaciones al entrar al examen de las especies de préstamo.

ESPECIES DE PRESTAMO.

Las especies de contrato de préstamo son las siguientes, de que nos iremos ocupando por su órden.

- I.—El mútuo propiamente dicho.
- II.—Dinero á interés ó á réditos—de la usura.
- III.—El contrato literal.
- IV.—Mútuo pignoraticio y empeño ó anticrecis.
- V.—Préstamo mercantil y—anticipo ó descuento.
- VI.—Préstamo á riesgo marítimo ó contrato á la gruesa.
- VII.—Comodato y precario.

I.—*Del mútuo propiamente dicho.*

El *mutuo* es un contrato real por el que una de las partes entrega á la otra cierta cantidad de cosas fungibles, con el cargo de que se le restituya otro tanto de la misma especie y calidad (L. 1, tít. 1, P. 3. y l. 1, tít. 16, lib. 3. Fuero Real). Se entienden por cosas fungibles, como ya se dijo antes, las que se representan las unas por las otras, ó que se consumen por el uso, como el trigo, vino, aceite, dinero, etc.

Por virtud de este contrato, el dominio de la cosa prestada pasa al mutuuario luego que se hace la entrega, pues de otro modo no tendría éste derecho de servirse de aquella, respecto á que no puede usarla sin consumirla, y así es que si la cosa perece, de cualquier modo que esto suceda, perece para el mutuuario como su dueño que es (L. 2 y 10, tít. 1, P. 3).

No pueden darse á título de mútuo aquellas cosas que aunque sean de la misma especie, se diferencian no obstante en el individuo, como los animales, pues entonces habria *comodato*. Si me han prestado un caballo, por ejemplo, no quedaré yo libre volviendo un animal de la misma especie, sino que será preciso que restituya el mismo caballo, puesto que no es fungible. Mas es de observar que los animales se convierten en cosas fungibles cuando se destinan á la matanza, y pueden por tanto ser objeto del mútuo. Así es que un carnicero puede tomar prestado de otro carnicero una res que quiere matar para el abasto del comun, con el cargo de restituir otra res de la misma calidad.

La obligacion que resulta de un mútuo ó préstamo de dinero se reduce siempre á volver la suma ó cantidad numérica expresada en el contrato. Si despues las monedas tienen algun aumento ó disminucion por ley del gobierno antes de la época del pago, el mutuuario debe restituir la suma numérica que recibió, y no debe restituir sino esta suma en las monedas corrientes al tiempo de la paga, á no ser que otra cosa se hubiese estipulado. Si me prestaron, por ejemplo, veinte monedas de plazo de á ocho reales, que forman ciento sesenta reales, y posteriormente una ley aumenta el valor de estas piezas á diez reales cada una, no estaré yo obligado á volver veinte monedas ó duros como se me habian prestado, sino solo una suma de ciento se-

venta reales, porque no son las piezas de moneda las que hacen la materia del mútuo, sino solo el valor que representan. No tendria lugar esta regla si el mútuo se hubiese hecho en barras, porque el contrato recae entonces sobre la materia misma, y no sobre un valor convencional, como en la moneda. Si son, pues, barras ú otras mercancias las que se han dado en mútuo, cualquiera que sea la disminucion ó aumento de su precio, debe siempre devolverse la misma cantidad y calidad y no mas ni menos (L. 18 y 19, tít. 1, lib. 10, Nov. Rec.)

El mútuo es gratuito por su naturaleza, y si se estipula interés por el préstamo, pasa entonces á ser dinero á interés. Sin embargo, puede estipularse una pena pecuniaria para sí lo que se dió en mútuo no se entrega dentro del plazo fijado.

No se puede prestar á nadie con el pacto ó interés de pagar cuando se case ó herede (L. 17, tít. 1, lib. 10, Nov. Rec.); ni á los hijos de familia sin la voluntad de sus padres, salvo si tienen *peculio castrense* ó *cuasi castrense*, pues de lo contrario, ni los fiadores quedan obligados si los hay (Leyes 4 y 6, tít. 1, P. 3, y sus glos; y l. 17, tít. 1, lib. 10, Nov. Rec.). Ni los comerciantes pueden dar á préstamo cantidades de mercaderías contadas como dinero (L. 3, tít. 8 y 21, tít. 1, lib. 10, Nov. Rec.) A los menores se les puede prestar, pero no se les puede demandar lo que se les prestó, á menos que se pruebe haberse convertido en utilidad de ellos por lo cual es conveniente obtener licencia judicial antes de hacer el préstamo, y es lo que se práctica (L. 3, tít. 8, lib. 10, Nov. Rec.)

Los que celebran contrato de mútuo, que generalmente es de dinero, bien forman escritura pública, ó bien un documento privado. Como el documento del contrato de mútuo propiamente dicho se diferencia solo de aquel que se estiende en el convenio de dinero á réditos, en que en el mútuo no se estipula interés, pues su naturaleza es de ser gratuita, y en este último se marca el interés legal, me reservo los ejemplos, previa esta advertencia, para cuando trate del dinero á réditos y de la usura, así como del contrato literal que dimana de los documentos de ambos.

II.—*Del dinero á premio, á réditos ó á interés—y de la usura.*

Se ha introducido una especie de contrato de préstamo de dinero, que solo se diferencia del mútuo propiamente dicho, en que en éste no hay interés alguno, sino que es gratuito, y en aquel, que se llama dinero á premio ó á interés, se fija cierta suma que debe pagar al mutuuario, ademas de la cantidad que se le presta; y cuya suma ó interés se da al prestamista por razon de la utilidad que deja de percibir en el giro de su dinero.

Si el interés ó premio estipulado es el que la ley señala para semejantes contratos, ó es menor, entonces el préstamo se llamará dinero á premio, á réditos ó á interés; y si el premio fuere mayor que el marcado por la ley, habrá *usura* y el contrato será reprobado é insostenible.

No nos importa aquí la cuestion de saber si estuvieron acertadas las leyes que han asignado el interés legal del dinero, siendo bastante hacer notar que como generalmente la persona á quien se presta está necesitada, y el que presta da de lo superfluo; como los deberes de humanidad y beneficencia nos dicen que no debemos abusar del necesitado, cuyo principio se confirma en muchos pasajes de la Sagrada Escritura y de otros libros santos; como, además, es muy disparatada la opinion de que el dinero puede alquilarse, puesto que no hay alquiler posible de cosas fungibles que pasan al dominio absoluto del mutuario y que se han de consumir en su poder; y como por último, las leyes debieron tener presentes todas estas circunstancias, y la de tomar un término prudente entre todas ellas, es de creerse que por tal razon disponen que no pueda pactarse ni cobrarse mas del cinco por ciento de entre los que no sean comerciantes, y el seis por ciento entre estos (LL. 22, 14, 17, 18 y 21, tit. 13, lib. 10, Nov. Rec.); cuyo premio del seis por ciento se ha introducido en la práctica aun entre los que no son comerciantes.

Cuando el préstamo de dinero se hace con hipoteca de finca, el contrato se llama censo ó imposición á réditos, segun dijimos ya (Véase *compra de censos*, entre los contratos de *compraventa*.)

En la ley 22 citada se manda que para evitar las obligaciones simuladas en que pudieran incluirse los intereses como suerte principal, el que por escritura ó cédula se obligue á pagar alguna cantidad *debe declarar en ella con juramento si hay intereses y á lo que montan*; que el escribano de fe de tal juramento; que lo haga asimismo el acreedor al tiempo de usar la escritura ó cédula (así es que se debe jurar que se cobra solo el interés legal en la demanda que se presente acompañando el instrumento); y que sin estos requisitos no se puede ejecutar ningun instrumento, aunque esté reconocido, ni aun hacer fe ni prueba para ningun caso ni efecto.

La escritura, pues, en que se estiende este contrato ó el documento, contendrá esos requisitos, que pueden verse en el ejemplo puesto al hablar del depósito irregular (Véase *compra de censos* entre los contratos de *compraventa*); diferenciándose el préstamo de dinero llamado á interés ó á premio, de la imposición á réditos, únicamente en que la imposición supone

precisamente la hipoteca, y el dinero á interés lleva otras seguridades, como una fianza, una letra de cambio ó libranza que se haya aceptado por buena firma, y aun la prenda de alhajas ú otros muebles.

En el comercio se abusa de las disposiciones legales sobre usura, estendiéndose una letra ó un documento por el importe de la suma prestada y de los réditos ilegales; puesto que principalmente en las letras y libranzas aparece un contrato lícito y legal. Pero si se presentasen testigos en una informacion sobre el origen de la letra ó documento, ó si se llamase á juramento al acreedor primitivo en presencia del deudor, fácil será hacer salir el verdadero convenio usurario, y echar por tierra la obligacion, en cuyo caso, como quiera que el documento no hace fe, ni hay por lo mismo obligacion civil, perderá el usurero la cantidad prestada y los intereses todos; si bien por derecho natural *est tunc estrictamente ob quod* el que aparecía deudor á pagar la suma debida con los intereses legales nada mas, y así deberá hacerse estrajudicialmente.

Hé aquí un ejemplo de documento privado ó pagaré en que consta un préstamo á interés legal:

Sello tantos, etc.—Por el presente me obligo á pagar á Don N. en tal fecha, la cantidad de doscientos pesos que me ha entregado en calidad de préstamo con el interés único legal del seis por ciento al año como lo juro en toda forma; y para su resguardo firmo el presente en México, á tantos, etc.—Firma del deudor.

Si se da alguna cosa en prenda se espresará en el documento; y es de advertir que á este puede dársele forma de vale, pagaré, etc., como ya dije antes, segun los términos en que esté concebido, y que cuando se le da forma de libranza, este documento, por la semejanza que tiene con la letra de cambio, surte los mismos efectos que ella (Véase adelante el contrato de cambio.) El acreedor no olvidará que al hacer uso del documento en juicio, ha de jurar que no cobra en él mas que los intereses legales; y si en el documento se omitió el jurar lo mismo el deudor, se le requerirá para que jure y se vea si puede subsanarse tal defecto.

III.—Del contrato literal.

Se entiende por contrato literal la obligacion que resulta de un escrito ó vale: ó bien un contrato por el cual uno que ha entregado á otro un documento, ya público, ya privado, en que confiesa haber recibido de él por via de mutuo ó préstamo alguna cantidad de dinero, y deja pasar dos años sin reclamarlo, queda obligado al pago de la cantidad en razon del documento

mismo, y aunque no la haya recibido (L. 9. tit. 1, P. 3). También en las deudas que resultan de los demás contratos, pueden mediarse documentos que las hagan constar; pero en esos otros contratos no produce obligación y acción lo escrito, sino que solo sirve de prueba, y puede el deudor esceptuarse de todos modos. De suerte que el contrato literal nace solo del préstamo del dinero, ya sea en mutuo gratuito, ya sea á intereses.

Como el fundamento de esta obligación es solo el vale ó documento no retractado dentro del término de dos años, puede el deudor impedir que la obligación se perfeccione, bien reclamando el vale antes de la conclusión de los dos años con protesta de que no ha recibido el dinero, ó bien oponiendo la esceptión de que no le ha sido entregado el dinero (*non numerata pecuniae*), si se le demandare antes de cumplirse ese término; bajo el concepto de que la prueba entonces no es de su cargo, sino del acreedor, á no ser que hubiere renunciado en la escritura ó documento dicha esceptión, pues en tal caso tendrá que probarla si la opondrá (L. 9, tit. 1, P. 3). La razón de no tener el que dió el vale la obligación de probar su esceptión cuando la pone sin haberla renunciado, es por estar á su favor la presunción de que no había recibido el dinero cuando lo formó, pues la necesidad de los que piden prestado los obliga muchas veces á entregar el recibo antes de recibir el dinero.

IV.—*Mutuo pignoraticio ó empeño, y anticresis.*

Mutuo pignoraticio ó empeño.

Se llama mutuo pignoraticio ó empeño en general, á todo préstamo en que interviene prenda. Los particulares que prestan dinero con prenda tendrán que sujetarse á las disposiciones vigentes sobre el interés del dinero y sobre las cosas que pueden darse y recibirse en prenda. Mas las casas de empeño, que han recibido autorización para cobrar un interés mayor que el común, el cual en México no pasa de un nueve y medio por ciento anual, deberán prestar con el premio que autoricen sus estatutos.

La institución de las casas de socorro, lleva el fin benéfico de auxiliar á los necesitados, mediante un interés que baste á cubrir los gastos del establecimiento, y fué puesta en planta por la primera vez en Italia en el siglo XV, para contrariar las excesivas usuras de los judíos, y aprobada por Leon X en el Concilio V de Letran.

En la capital de México existe un Monte de Piedad, autorizado por real cédula de 2 de Junio de 1774, y fundado con una donación de 300,000 pesos, que para el objeto hizo el Sr. conde de Regla, D. Pedro Romero de Terreros. En el estatuto pri-

mitivo del Monte se previno no fijar premio alguno á las cantidades prestadas, debiendo ser voluntaria la limosna que se diere; pero despues se solicitó el señalamiento, descontándose al tiempo del empeño. En fines de 1811 se acordó por la junta superior y con aprobación del supremo gobierno, la modificación del premio que paga quien empeña, y que hoy es el siguiente: considerados los meses naturales y no de fecha á fecha por lo difícil y moratoria que seria esta liquidación, se paga por el primero y segundo mes un octavo de real por peso; por el tercero y cuarto, una cuartilla; por el quinto y sexto, tres octavos; y por el setimo y octavo, medio real. O lo que es lo mismo, se paga un diez y seisavo de real por cada peso al mes, lo cual da un rédito anual de seis octavos por peso, que vienen á formar el interés de nueve pesos y tres octavos de peso por ciento anual: interés sumamente moderado.

Pondré aquí la fórmula de los boletos que espide el Monte de Piedad en los préstamos que hace, para que se comprenda mejor lo dicho.

Sacro y Nacional Monte de Piedad de Animas—Año de su fundación 86.—México, Noviembre 3 de 1850.—Partida tantas.—M. C. 11. °
—Certificamos que en los libros de la Contaduría, Depositaria, y Tesorería, á fojas tantas, consta que á D. N. se le prestaron en moneda de plata fuerte, por la prenda ó prendas de que á su presencia se tomó razón, y por el esclusivo plazo de seis meses, cincuenta pesos, bajo las condiciones siguientes. por ejemplo, si desempeñare en este mismo mes—de Noviembre á Diciembre, pagará un octavo de real por peso.—Si en Enero ó Febrero, una cuartilla.—Si en Marzo ó Abril, tres octavos.—Si en Mayo ó Junio, medio real.—En el citado Junio, siendo alhaja, cubriendo su empeño y permitiéndolo el fondo, se admitirá á refrenda desde el día 3 hasta el día 20 ó el anterior, si el espresado día 20 fuere festivo. La refrenda que se hace en la sala del empeño, comenzará á las ocho y media y concluirá á las doce, á cuyo efecto se reciben los billetes en el departamento de ventas desde la hora citada hasta las once y media. La venta de ropa se hará del día 11 al 15 inclusives, y la de alhajas, del día 21 al día 25, tambien inclusives, fijándose en la puerta del Establecimiento el anuncio respectivo, de la primera el día 7, y de la segunda el 17. La cantidad prestada y su limosna se ha de devolver en la misma moneda, sin admitirse en la de cobre mas que el pico que no llegue á medio real.—Líbrese (firma del encargado)—Queda en el depósito (firma del depositario)—Recibió el empeño (firma del tesorero).

Si bien es cierto que el interés del Monte de Piedad no puede ser mas equitativo, tambien lo es que ese establecimiento solo puede socorrer á las familias que cuentan buenas alhajas que empeñar, y en cuyas alhajas no se toma en cuenta el valor estimativo, sino el intrínseco. En cuanto á los pobres, que no

cuentan buenas prendas para pedir allí prestado, acuden á las casas de empeño, de las que la capital cuenta el enorme número de 202 (Manual del Viajero en México: y en cuyas casas se abona al recibir el préstamo el interés para que están autorizadas, quedando la prenda, y espidiéndose un billete, que dice poco más ó menos:

Esquina de la Quemada y de las Gallas.—En el libro tal, á fojas tantas, número tantos de esta casa consta que á D. N. se le prestaron en moneda de plata tantos pesos y reales, por la prenda de que á su presencia se ha tomado razon, por el plazo improrogable de seis meses, y cuatro de lana, los que vencidos, se procederá á su venta. No se responde por el demérito que pueda tener la prenda, en lo que se conformó el interesado.—México, etc.—Pedro Fernandez.

Vencidos los plazos que se fijan así en el Monte de Piedad como en las casas de empeño, y no pagándose ni refrendándose el empeño, se anuncia la venta de las alhajas y se procede á ella en remate, pagándose con los productos el préstamo é intereses, y devolviendo el resto, si algo queda, al dueño de la prenda. Al evaluarse las alhajas para rematarse, ya no solo se considera el valor intrínseco, sino tambien el estimativo.

Por supuesto que no vale el préstamo hecho con condicion de quedarse el prestamista con la prenda si para cierto tiempo no la saca la persona á quien se prestó (Véase prenda entre los contratos de caución).

Las casas de empeño en México se rigen con arreglo á la ley de 13 de Enero de 1842, en la que se mandó que en todas ellas se prestaran, por plazo de seis meses, las cantidades en que se convengan sus encargados con los interesados; pero bajo la advertencia, de que si éstos desempeñasen sus prendas dentro de uno ó dos meses, solo darán al prestamista un octavo de real por cada peso en clase de premio, una cuartilla si el desempeño se verifica á los tres ó cuatro meses, tres octavos si se hiciere á los cinco ó seis, y medio real en el sétimo ú octavo, en solo el cual se podrá vender la cosa empeñada, dando al interesado el sobrante de la cantidad en que se vendió, deducido el préstamo y el premio correspondiente: en caso contrario, tendrá el dueño de la prenda acción para que se le indemnice. Antes de venderse las prendas, se publicarán los avisos respectivos. Toda casa de empeño prestará fianza á la autoridad política del lugar, para la seguridad de las prendas, sin cuyo requisito no podrán continuar ó abrirse. En 17 de Febrero del mismo año citado, se publicó una aclaración á la anterior, por la que se permite á las casas de empeño cobrar por razon de premio un octavo de real en los préstamos que hagan desde un real hasta siete, con

tal que el valor de la prenda no pase de doce reales; y se dijo, que se tuviese presente el bando de 4 de Mayo de 1790, sobre las cosas que no pueden recibirse en prenda, y que son principalmente los instrumentos de artesanos y operarios, y las armas de municion.

Si se estraviase al dueño el boleto de su alhaja empeñada, se presentará á la respectiva casa de empeño, y previa una fianza á satisfaccion del encargado de dicha casa, se le entregará su prenda ó se le dará boleto provisional.

Anticrêsis.

Se llama *anticrêsis*, un contrato de préstamo en que el deudor consiente que su acreedor goce de los frutos de la finca ó heredad que le entrega como hipoteca de la deuda, en lugar del interes del dinero que recibió prestado de él, hasta que le haga pago de la deuda. Este contrato está reprobado en el derecho canónico como usurario (Decret., cap. 1 y 2 *De Usuris*, y 4 y 6 *De Pignori*, et aliis *Cautonib.*); y lo está implícitamente en la ley 2, tít. 13, P. 3, la cual ordena que todos los frutos de la prenda pertenezcan al deudor, y que por consiguiente el acreedor deberá imputarlos anualmente en el capital de su crédito, ó restituirlos á su dueño; pero es de advertir, que podrá tambien aplicar la parte correspondiente al pago de los intereses, con tal que éstos sean legales.

En la práctica se suele disfrazar el anticrêsis con el pacto de retrovendo, por lo cual dispuso la ley 2, tít. 22, lib. 12, Nov. Rec., que si se pacta en una venta que el comprador ha de tornar la cosa por el mismo precio, y que el vendedor no ha de poder tornar el precio sino despues de cierto tiempo, gozando aquel entretanto de los frutos y esquilmos de la cosa vendida, se considere usurario tal contrato, y pueda el vendedor recobrar la cosa que vendió, devolviendo el precio recibido del comprador, con deduccion de los frutos que éste hubiere percibido.

De los mismos principios se infiere que no solo es usuraria la anticrêsis cuando versa sobre los frutos de una finca ó heredad dada en hipoteca, sino tambien cuando la cosa mueble ó semoviente que se dió en prenda, produce frutos, los que deberán ser para el deudor, ó servir para el pago de los intereses legales, realizados que sean lícitamente tales frutos.

V.—*Del préstamo mercantil, y del anticipo ó descuento.*

Préstamo mercantil.

Se reputa mercantil el préstamo, cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinan entre comerciantes á actos de comercio, y no para necesidades ajenas de éste. La demora en el pago de la deuda constituye al comerciante en la obligación de satisfacer el rédito legal que corresponda al importe de aquella desde el día en que conste en forma auténtica que fué interpelado al pago, bien en virtud de providencia judicial, ó simplemente por requerimiento que le haga el acreedor por ante escribano. Si el préstamo no consistiere en dinero sino en especies, se graduará su valor por los precios mercúriales que tovierén las cosas prestadas el día en que venciere la obligación, en el lugar en que deba hacerse la devolución. Si el tiempo es indeterminado, no podrá exigirse la restitución al deudor, sin prevenirsele con treinta días de anticipación. En los préstamos de dinero por cantidad determinada, cumple el deudor devolviendo igual cantidad numérica con arreglo al valor nominal que tenga la moneda, cuando se haga la devolución. Mas si se hubiese contraído sobre monedas específicamente determinadas, con condición de devolverlo en otras de la misma especie, se cumplirá así, aunque sobrevenga alteración en el valor nominal de las que recibió. No se entiende que hay obligación de pagar réditos si no se pactan espresamente y por escrito, y sobre cantidad determinada, aun cuando se trate de efectos ó géneros. Los réditos no pasarán de un seis por ciento al año, y si se probase que hubo mas, se sujetará el caso á las leyes sobre usura.

No se debe rédito de réditos devengados en los préstamos mercantiles ni en ninguna otra especie de deuda comercial, mientras que hecha liquidación de éstos no se incluyan en un nuevo contrato, como aumento de capital; ó que, bien de comun acuerdo ó por declaración judicial se fija el aldo de cuentas, incluyendo en él los réditos devengados hasta entonces, vencidas que estén ya las obligaciones de que procedan, y cuando sean exigibles de contado. Siempre que un acreedor haya dado documento de recibo á su deudor por la totalidad del capital de la deuda, sin reservarse espresamente la reclamación de réditos, se tendrán éstos por condonados.

(Leyes citadas antes, sobre el mutuo en general: principios generales del comercio; cód. de com. de Méx. de 16 de Mayo de 1854, arts. del 291 al 303, y cód. Esp., arts. del 287 al 303).

Los documentos sobre préstamos mercantiles serán públicos

ó privados, según la importancia del negocio y los deseos de los interesados. En el convenio se tendrá presente lo dicho sobre fijar suma y hablar de réditos, jurando no llevar sino los legales, cuando se estipulen, y conforme á lo dicho antes.

Del anticipo ó descuento.

Se llama anticipo ó descuento, el contrato mercantil por el que se anticipan valores de letras de cambio, pagarés, libranzas y vales á la órden, que están por vencerse, y cuyo anticipo se hace mediante un premio convencional, que se llama descuento.

En virtud de los privilegios concedidos al comercio, y para su mayor expedición y rapidez en las transacciones, esos descuentos no están sujetos á la tasa del seis por ciento, y las partes los contratarán con entera libertad, á precios convencionales.

(Principios generales del comercio, art. 301 del cód. de com. de Méx., y cod. Esp., art. 400.)

La solemnidad demostrativa del descuento, consiste en recibir el dinero convenido el dueño del documento descontado, y obtener el que descuenta ese mismo documento que acredita el pago, y en el que se pone por lo comun un endose á su favor y con *valor recibido*, ó simplemente el recibo si él mismo debia pagar la suma dentro de cierto tiempo, y la anticipa.

VI.—*Del préstamo á riesgo marítimo ó contrato á la gruesa.*

El préstamo á riesgo marítimo ó contrato á la gruesa, es un contrato por el que una persona presta á otra cierta cantidad sobre objetos espuestos á riesgos marítimos, con la condición de que pereciendo estos objetos pierde la suma prestada el que la prestó, y llegando á buen puerto los objetos se le devuelve la suma con un premio convenido.

El préstamo puede hacerse en dinero ó en efectos de servicio y consumo de la nave, señalándoles las partes un precio fijo; y puede constituirse conjunta ó separadamente sobre el casco y quilla del buque, las velas y aparejos, el armamento, las vituallas y las mercaderías cargadas. No puede tomarse dinero á la gruesa sobre fletes que aun no se devengan ó sobre ganancias futuras, y el prestador en ese caso solo podrá recobrar su capital sin derecho á premio alguno. Tampoco puede prestarse á la tripulación sobre sus sueldos ó salarios. No se puede prestar mas que sobre las tres cuartas partes del valor de la nave, y sobre el total valor de la carga. El exceso en tales casos, se devolverá al prestador con el rédito legal; mas si hubo fraude del tomador, pagará éste además del rédito, el premio convenido. Nada del buque es responsable al préstamo que tomare el capitán, si no es la parte de propiedad que tenga en él, en la

plaza donde se hallaren el naviero ó su consignatario, no interviniedo su consentimiento previo ó posterior dado por escrito. En plaza donde estos no residen, solo podrá obligar el buque en caso de necesidad urgente y justificada. Es nulo el contrato á la gruesa sobre efectos que al celebrarse están corriendo riesgo; y no produce efecto cuando las cosas sobre que se toma el préstamo no llegan á ponerse á riesgo. Se estingue la accion del prestador por la pérdida de los efectos, verificada en tiempo y lugar convenidos para correr el riesgo, cuyas circunstancias debe probar el tomador, como la de que se hallaban los efectos en la nave. No habiendo pacto espreso, el riesgo corre respecto del buque desde el momento en que se hizo á la vela, hasta que ancla y queda fondeado en el puerto de su destino; y por lo tocante á la carga, desde que se recibe en el puerto de su expedicion hasta que se entrega en el de su consignacion. En caso de naufragio percibirá el prestador lo que produzcan los efectos salvados, menos los gastos erogados para libertarlos. Si hubiere demora en el pago de capital y premios, el prestador tiene derecho al rédito legal del primero, sin inclusion de los premios. El premio no podrá exceder de un 23 por ciento.

La solemnidad demostrativa de este contrato deberá consistir en escritura pública; en privada ó póliza, interviniedo corredor que la suscriba con las partes; y en documento privado entre los contrayentes. En el primer caso trae por sí ejecución; en el segundo si está conforme con el registro del corredor, y en el tercero habiendo reconocimiento judicial de las firmas. El contrato de palabra es ineficaz, y no puede sobre él admitirse demanda en juicio. El instrumento de cualquiera especie que se otorgue para el contrato á la gruesa, debe espresar la clase, nombre y matrícula del buque; el nombre, apellido y domicilio del capitán, del dador y del tomador del préstamo; el capital de éste y el precio convenido; el plazo del reembolso, los efectos hipotecados y el viaje por el cual se corra el riesgo. Las pólizas pueden cederse y negociarse por el endoso siempre que estén estendidas á la órden, como los conocimientos, surtiendo el mismo efecto. Los instrumentos públicos y las pólizas obtienen preferencia en perjuicio de tercero, si dentro de ocho dias de su otorgamiento fueren registradas en el oficio de hipotecas del partido, mas sin ese requisito solo producen obligacion personal contra el que las otorgó. Los contratos á la gruesa en pais extranjero, bastará que se hagan con licencia del cónsul mexicano, y en su defecto, del tribunal de los negocios de comercio, con lo cual gozan de la hipoteca y prelación (Principios del comercio universal, Ordenanzas de Bilbao, cap. xxi; Cód. de

com. de Méx. de 16 de Mayo de 1834, art. del 620 al 637; y Cód. Esp., arts. 812 al 839.)

VII.—Del comodato y del precario.

Entiéndese por comodato un contrato en el que uno entrega á otro gratuitamente una cosa no fungible para que se sirva de ella en determinado uso ó por cierto tiempo, con la obligacion de devolver la misma cosa concluido que sea este uso ó tiempo (LL. 1, tit. 1, y 1 tit. 12, P. 3). De suerte que es requisito esencial de este contrato el ser gratuito, pues si interviene dinero degenera en arrendamiento, y si otra cosa, en algun otro contrato diverso. Tambien es de esencia que la cosa objeto del mismo, no se consuma con el uso, es decir, que no sea fungible, pues entonces sería mutuo. Finalmente, por este contrato no se trasfiere al comodatario el dominio de la cosa, sino solamente el servicio de ella por el tiempo señalado, ó para cierto uso que deberá espresarse, porque de lo contrario no sería comodato sino precario.

En virtud del comodato, el que entrega la cosa, y que se denomina comodante, no puede de ordinario pedirla antes que pase el término señalado, ó que se haya hecho de ella el uso para que se concedió. Está obligado á abenar al comodatario el importe de los gastos necesarios y útiles, que por causas imprevistas haya tenido que hacer en la cosa prestada, y asimismo á manifestarle los vicios y defectos de que adolezca la misma, pues si sabedor de ellos los ocultare, será responsable de los perjuicios que de sus results le sobrevengan (LL. 1, tit. 1; 6, tit. 2, P. 3, y reglas 21 y 22, tit. 3, P. 7).

El comodatario se obliga: 1.º, á no emplear la cosa sino al uso ú objeto para que se le prestó; 2.º, á usar de ella de un modo conveniente y como un padre de familia muy cuidadoso de sus cosas; 3.º, á pagar los gastos ordinarios mientras se sirva de la cosa; así, si es un caballo por ejemplo, ú otro animal, gastará en alimentarle, sin poder cobrar estos gastos al comodante; 4.º, á restituirla al comodante luego que pase el tiempo ó se verifique el servicio para que fué concedida: de modo que si fuere moroso en la devolucion, estará obligado á responder hasta del caso fortuito. Lo mismo sucederá si la cosa pereciere teniéndola empleada en uso distinto del que se espresó en el contrato. El comodatario no puede retener la cosa ni bajo el pretexto de que no pertenece al comodante, ni por via de compensacion, pues esta no tiene lugar en el comodato, si no es por deuda contraida en beneficio de la cosa despues de prestada y no antes (LL. 3, 7 y 9, tit. 2, P. 3, y 3, tit. 14, P. 7).

He aquí un ejemplo de escritura de comodato.