

TITULO 2:

DE LOS CONTRATOS.

CAPITULO 19

De la Aparcería Rural.

La aparcería rural es una especie de contrato de sociedad, ó compañía, que tiene por objeto el cultivo de algun predio rústico, ó el fomento y la cria de ganados, ó animales; en consecuencia, la aparcería rural comprende la aparcería agrícola y la de ganados.

La aparcería agrícola tiene lugar cuando alguno da á otro un predio rústico, ó parte de él, para que lo cultive, cediéndole la parte de frutos en que convinieren, ó que fuere conforme á la costumbre del lugar.

Si durante el tiempo del contrato falleciere alguno de los contratantes, no estarán el que sobreviva, ni los herederos del finado, obligados á continuar en la aparcería, á no ser que se haya convenido lo contrario.

Si al tiempo de la muerte del propietario el labrador hubiese barbechado el terreno, podado los árboles, ó ejecutado cualquiera otra obra necesaria para el cultivo, susistirá el contrato por ese año, si de comun acuerdo no se conviniere en rescindir la sociedad.

Los labradores que tuvieren heredades á medias no podrán levantar las mieses, ó en general cosechar los frutos en que deban tener parte, sin dar aviso al propietario, ó á quien haga sus veces, estando en el lugar, ó dentro de la jurisdiccion á que corresponda el predio. Si ni en el lugar ni dentro de la jurisdiccion se encuentra el propietario, ó su procurador, podrá el labrador hacer medir, contar ó pesar los frutos, á presencia de testigos mayores de toda excepcion. Si no obrare de este modo, pagará el doble de lo que deberia dar, valuándose los productos por peritos nombrados uno por cada parte.

El aparcero que deje el predio sin cultivo, ó no lo cultive segun lo pactado, ó por lo ménos en la forma acostumbrada, será responsable de los daños y perjuicios que causare.

Son aplicables á los medieros las disposiciones legales relativas á los derechos y las obligaciones del arrendador y arrendatario.

La aparcería de ganados tiene lugar cuando una ó más personas dan á otra, ú otras, ciertos animales, ó cierto número de ellos, á fin de que los crien, apacienten y cuiden, con el objeto de repartirse los lucros ó frutos en determinada proporcion.

Las condiciones de este contrato se regulan por la voluntad de los interesados; pero á falta de convenio se observará la costumbre general del lugar.

El mediero de ganados está obligado á emplear en la guarda y el tratamiento de los animales el cuidado que ordinariamente emplee en sus cosas; y si así no lo hiciere, será responsable de los daños y perjuicios.

Si los animales perecieren por caso fortuito, la pérdida será de cuenta del propietario. El provecho que pueda sacarse de los despojos de los animales muertos pertenecerá al propietario. Es nulo el convenio de que las pérdidas que resultaren por caso fortuito sean de cuenta del mediero.

Ni éste, ni el propietario podrán disponer de ninguna cabeza, ni de las crias, sin consentimiento uno del otro.

El mediero de ganados no podrá hacer el esquileo sin dar aviso al propietario; de lo contrario, pagará doble el valor de la parte que podria pertenecer á éste, tasada por peritos.

La aparcería de ganados durará el tiempo convenido. A fal-

-27-

ta de convenio, el tiempo que fuere costumbre en el lugar; pero en ningun caso durará ménos de un año.

En caso de venta de los animales ántes de que termine la sociedad, disfrutarán los socios el derecho del tanto.

FORMULARIO

de una escritura de Aparcería Rural.

En la ciudad de Méjico á...de.....de.....de.....ante mí el suscrito notario público, asistido de los testigos F. y F. el primero de tal profesion y con habitacion en tal parte, y el segundo de tal otra profesion, y con habitacion en tal otra parte, y ambos mayores de edad, ó el primero de tal edad, y el segundo de tal otra, comparecieron de una parte, D. F., de tal profesion, y domiciliado en tal parte, y de la otra, D. F., de tal otra profesion, y con habitacion en tal parte, ambos mayores de edad y con la capacidad necesaria para contratar y obligarse, á quienes el suscrito notario da fe de conocer, y dijeron: que han convenido establecer una sociedad para el cultivo de tal finca, ó para la cria de tal clase de animales, ó ganados, y habiendo deliberado reducir el contrato á instrumento público, por medio del presente, en la via y forma que más haya lugar en derecho, lo otorgan bajo las siguientes cláusulas:

Primera. D. F. aporta á la sociedad el campo ó finca tal de su propiedad, situado en tal parte, cuyos linderos son tales ó cuales,—ó tales animales ó ganados—y D. F., por su parte, su industria de agricultor, ó criador de ganados.

Segunda. Este tendrá obligacion de cuidar la finca y el campo como buen padre de familia, y cultivar las tierras á uso y costumbre de buen labrador, conservando los caminos, riegos, árboles, y todo lo en ella existente; ó á emplear en la guarda y el tratamiento de los animales, como buen padre de familia, el cuidado necesario.

Tercera—Serán de cuenta de la sociedad el pago de jornales y los demas gastos necesarios para el cultivo de la finca.

Cuarta—Los gastos que ocasione la recoleccion de la cosecha serán de cuenta de....

Quinta—La cosecha que produzcan las tierras se partirá por mitad, tan luégo como se haya levantado; pero para proceder á la recoleccion deberá el socio agricultor dar al propietario el aviso prevenido en el artículo 2453 del Código Cívil, bajo la pena establecida en el 2455 del mismo Código, de pagar el doble de lo que deberia dar, valuándose los productos por peritos nombrados uno por cada parte.

Sexta—Las contribuciones que se impongan sobre la finca serán pagadas, las correspondientes á la propiedad por el dueño, y las demas serán del cargo de la sociedad.

Sétima—Este contrato durará...años y quedará terminado el dia tal de tal mes y año, sin necesidad de mutuo desahucio.

Octava—Quedará disuelta la sociedad por muerte de uno de los socios.

Novena—El dueño tendrá derecho de inspeccionar y visitar la finca cuantas veces tenga por conveniente, quedando por su parte obligado á las prestaciones contenidas en el artículo 3082 del Código Civil.

Décima—Para la ejecucion y el cumplimiento de este contrato se señala esta ciudad, haciendo ambos contratantes renuncia expresa de su domicilio, y sometiéndose á la jurisdiccion de los juzgados y tribunales competentes de la misma ciudad, con arreglo á los artículos 208, 209 y 212 del Código de Procedimien-

152 del Cartos Civiles actualmente vigente.

Undécimo—Bajo estas cláusulas protestan los otorgantes la observancia y susistencia de este contrato, bajo la pena de daños, perjuicios y costas legales, conforme á lo dispuesto en los

Así lo otorgaron y firmaron, leido que les fué este instrulanda de los instrumentales, quedando los otorgantes entendidos del valor legal y de la fuerza de las cláusulas que contiene, y que les fuéron explicadas por el suscrito notario, así como de la obligacion de registrarlo; y firmaron en union de dichos testigos y del infrascrito notario.—Doy fe.

Cuando se trate de una escritura de aparcería de ganados, se pondrán estas cláusulas especiales.

El propietario, por su parte, se obliga á garantir la posesion y el uso del ganado, y á sustituir, en su caso, por otros, los animales perdidos; pues de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios á que diere lugar su falta de cumplimiento al contrato.

Pertenecerá al propietario el provecho que pueda sacarse de los despojos de los animales muertos, y de ellos será responsable F., como mediero, si muriesen por su culpa.

F., en su calidad de mediero, no podrá disponer de ninguna cabeza, ni de las crias, sin consentimiento del propietario, ni viceversa, éste, sin el de aquel.

F. tampoco podrá hacer el esquileo, sin dar previo aviso al propietario; pues en caso de omision, pagará doble el valor de la parte que pudiera pertenecerle, tasada por peritos.

Este contrato durará tanto tiempo.

Ambos socios disfrutarán el derecho del tanto, en caso de venta de los animales ántes de que termine la sociedad.

CAPITULO 29

De los árbitros juris y amigables componedores, ó arbitradores.

Los litigantes tienen derecho de sacar de la esfera de la autodificio de la conocimiento y la decision de sus negocios, y de sujetar sus diferencias al juicio de árbitros. En consecuencia, por árbitros se entiende las personas á quienes los litigantes confian la decision de sus contiendas y pretensiones.

Hay dos clases de árbitros, unos que se llaman juris ó de derecho, y otros arbitradores, ó amigables componedores.

Arbitros juris, ó de derecho, son los que deben decidir los negocios con estricto arreglo á las leyes, dando la justicia al que la tenga, segun lo alegado y probado.

El convenio celebrado entre las partes sujetando el conocimiento y la decision del negocio á árbitros se llama compromiso.

Este puede celebrarse ántes de que haya juicio, durante éste y despues de sentenciado, sea cual fuere el estado en que se encuentre.

El compromiso posterior á la sentencia irrevocable sólo tendrá lugar si los interesados renuncian expresamente los derechos que ella les otorga.

Sentencia irrevocable es aquella que ya causó ejecutoria, y contra la que ya no cabe recurso alguno, ni ordinario ni extraordinario.

El compromiso debe celebrarse en escritura pública; pero si el interes del pleito no pasare de quinientos pesos, el compromiso puede otorgarse por escrito privado, ante tres testigos. La escritura debe contener:

1º Los nombres de los que la otorgan,

Su capacidad para obligarse.

El carácter con que contraen.

Su domicilio.

Los nombres y domicilios de los árbitros.

El nombre y domicilio del tercero, ó de la persona que haya de nombrarle, y la manera de hacer el nombramiento.

7º La manera de suplir las faltas de los árbitros y del tercero, y la persona, ó juez de 1ª instancia, menor, ó de paz, que haya de nombrar á éste en su caso.

8º El negocio ó los negocios que se sujetan al juicio arbi-

tral.

El plazo en que los árbitros y el tercero deben dar su

10º El carácter que se dé á los árbitros.

11º La forma á que deben sujetarse en la sustanciacion.

12º La manifestacion de si se renuncian los recursos legales, expresando terminantemente cuáles sean los renunciados.

13º El lugar donde se ha de seguir el juicio y ejecutarse la sentencia.

14º La fecha del otorgamiento.

La falta de cualquiera de las condiciones dichas anula el compromiso; pero la nulidad sólo puede reclamarse ante los árbitros, ántes de la contestacion de la demanda, debiendo hacer la declaracion respectiva el juez ordinario.

Puede nombrarse un solo árbitro, ó uno, ó más, por cada

parte.

Estas pueden, de acuerdo expreso y formulado por escrito,

prorogar el plazo señalado á los árbitros.

El término se contará, para los árbitros, desde el dia siguiente á aquel en que el último de ellos haya aceptado; y para el tercero en discordia, desde el dia siguiente á aquel en que se le havan entregado los autos con los respectivos fallos.

Los árbitros y el tercero deben aceptar su nombramiento an-

te un notario, y donde no haya, ante dos testigos.

Todo el que esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles de Pres. C. puede comprometer en árbitros sus negocios.

La mujer casada no puede nombrar árbitros sin licencia de

su marido, ó del juez, en su caso.

Los tutores no pueden comprometer los negocios de los menores, aunque estén emancipados, ni nombrar los árbitros, sino con aprobacion judicial,

Los ayuntamientos y los directores ó administradores de establecimientos públicos necesitan la autorizacion del Gobierno General, en el Distrito, y del Jefe político, en la Baja California, para sujetar á juicio arbitral los negocios de su cargo.

El apoderado no puede comprometer en árbitros sino con po-

der ó cláusula expresa.

Los síndicos de los concursos sólo pueden comprometer en árbitros con unánime consentimiento de los acreedores.

Los albaceas necesitan el consentimiento unánime de los herederos para comprometer en árbitros los negocios de la testa-

mentaría, ó del intestado.

Pueden ser árbitros todos los que se hallan en el pleno ejercicio de sus derechos civiles. Pero no pueden ser árbitros, ni arbitradores, los magistrados, fiscales y jueces propietarios, ni los interinos y suplentes, cuando lo sean por más de tres meses, ni cualesquiera otros empleados en la administracion de justicia.

1226 has Pueden comprometerse en árbitros todos los negocios civiles,

sea cual fuere la accion en que se funden.

Se exceptúan:

1º El derecho de recibir alimentos; pero no los alimentos vencidos.

2º Los negocios de divorcio, no en cuanto á la separacion de bienes, ni en las demas diferencias puramente pecuniarias.

3º Los negocios de nulidad de matrimonio.

4º Los concernientes al estado civil de las personas; pero puede haber arbitramento sobre los derechos pecuniarios que de la filiacion, legalmente declarada, pudieran deducirse, sin que las concesiones que se hagan al que se dice hijo importen la adquisicion de estado de hijo legítimo.

5º Los demas en que la ley lo prohiba expresamente.

Pueden sujetarse á un mismo juicio arbitral dos ó más negocios; pero deberán especificarse exactamente en la escritura de compromiso.

No puede tampoco comprometerse en árbitros la responsabi-

lidad criminal; pero sí la civil que resulte de delito.

Arbitradores ó amigables componedores son aquellos que deciden conforme á su conciencia y á la equidad, sin sujetarse á las prescripciones y ritualidades de la ley.

Todo lo dicho respecto de los árbitros de derecho es aplicable à los arbitradores, con las siguientes excepciones.

Los negocios en que se interesen menores, ó establecimientos públicos, no pueden sujetarse al juicio de arbitradores.

Tampoco los de concursos, testamentarías, ó intestados, en que se interesen menores.

Los arbitradores no están obligados á sujetarse á los preceptos legales para la sustanciacion de los juicios, pero usarán del timbre correspondiente, ó de papel timbrado.

Sin embargo, están obligados á recibir las pruebas, oir los alegatos y citar para sentencia, salvo lo estipulado por las partes en el compromiso.

Los arbitradores no tienen obligacion de fallar conforme á las leyes, pudiendo hacerlo segun los principios de la equidad natural.

El nombramiento de árbitros hecho por el tutor deberá sujetarse á la aprobacion del juez.

La pena que se estipule en el compromiso nunca podrá exceder en valor, ni en cuantía, á la obligacion principal, ó sea el interes del negocio.

FORMULARIO

de la escritura de compromiso en árbitros juris, ó de derecho.

El encabezamiento y la comparecencia de toda escritura.... y dijeron: que teniendo algunas diferencias entre sí, con ocasion de tal ó cual negocio, y habiendo convenido en que se decida por medio de un juicio arbitral, para llevarlo á efecto, por el presente instrumento otorgan: que comprometen el referido negocio en árbitros juris, ó de derecho, nombrando F., por su parte, á D. F., y D. F. por la suya, á D. F., con sus domicilios, el primero en tal parte, y el segundo en tal otra, y ambos con la aptitud legal necesaria para el desempeño de tal cargo; y para el caso de discordia nombran en calidad de tercero á D. F., domiciliado en tal parte.

En las faltas ó excusas de cualquiera de los dos primeros designados, cada una de las partes nombrará la persona que

haya de reemplazarle, y el tercero será nombrado del modo que lo acuerden.

Dichos árbitros se sujetarán en la sustanciacion del juicio arbitral á la forma establecida por las leyes para tales casos, y deberán pronunciar su laudo dentro del término de..... que se contará, conforme al artículo 1249 del Código de Procedimientos, desde el dia siguiente á aquel en que el último de ellos haya aceptado, y el tercero, en el de... que le correrá desde el dia siguiente á aquel en que se le hayan entregado los autos con los respectivos fallos. En este juicio arbitral, que se sustanciará conforme á derecho, se nombrará, para actuar en él, con arreglo al artículo 1287 del mismo Código, á algun escribano público; y para los efectos de los artículos 1241, 1246, 1263, 1267, 1306 y 1321 designan al Sr. Juez.....de lo Civil de esta capital, á quien se dará cuenta con los autos en sus respectivos casos.

Ambos otorgantes renuncian los recursos de apelacion, aclaración de sentencia y casación, éste con la salvedad establecida en el artículo 1327 del mismo Código de Procedimientos, quedando estipulada la multa de.....pesos, que deberá pagar el que no se conformare con el laudo, y que contra él interpusiere algun recurso.

Bajo cuyas cláusulas y condiciones dejan formalizada la presente escritura, á cuyo cumplimiento se obligan en legal forma. Y leida que les fué, etc., concluyendo con la fórmula comun.

La escritura de compromiso en árbitros arbitradores, ó amigables componedores, se extenderá de la misma manera que la de compromiso en árbitros de derecho, con la única diferencia de que se expresará que se nombran con esa calidad de arbitradores, y que no tendrán obligacion de sujetarse á los preceptos legales en la sustanciacion del juicio y en su decision; llenando, sin embargo, siempre los preceptos del artículo 1336 del Código de Procedimientos, en cuanto al uso del papel timbrado y los del artículo 1337, en cuanto á la recepcion de pruebas, á los alegatos y á la citacion para sentencia.

noticionecion de routes à aler-is-es a mis de tres aines.

1274.

ede P.

1194.

1206

1208.

1241

1245.

1266.

1280.

CAPITULO 3º

Del contrato de arrendamiento.

Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa, por tiempo determinado y mediante un precio cierto.

Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y

1206

1243.

arrendatario el que la recibe.

Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla, si tiene la facultad de hacerlo, ya en virtud de autorizacion expresa del dueño, ya por disposicion de la ley. En el primer caso, la constitucion del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio; y en el segundo á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demas administradores de bienes ajenos.

No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente

El tutor, ni en almoneda judicial, ni fuera de ella, puede arrendar los bienes del menor, ni para sí, ni para su mujer, sus hijos ó hermanos por consanguinidad ó afinidad.

Tampoco puede dar en arrendamiento los bienes del menor por más de nueve años, sino en caso de necesidad ó utilidad, previo el consentimiento del curador y la autorizacion judicial. El arrendamiento hecho de este modo susistirá por el tiempo convenido, áun cuando se acabe la tutela; pero será nula toda anticipacion de rentas ó alquileres por más de tres años.

El propietario de un predio hipotecado no puede contratar el pago adelantado de rentas por más tiempo que exceda al plazo

del crédito hipotecario. Si el pago no dependiere de plazo cierto, no podrá el propietario estipular renta adelantada por más de cuatro años, sin el consentimiento del respectivo acreedor, bajo pena de nulidad del contrato en la parte que exceda al tiempo dicho.

El marido no puede dar en arrendamiento los bienes dotales no garantidos aún con hipoteca, sino por nueve años cuando más, y con consentimiento de su mujer. El arrendamiento así celebrado susistirá por el tiempo convenido, aunque durante él se disuelva el matrimonio; pero será nula toda anticipacion de rentas ó alquileres hecha al marido por más de un año.

El albacea no puede dar en arrendamiento los bienes hereditarios, sino consintiendo los herederos.

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por sí, ó por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio, ó de reparticion en que hayan intervenido.

Los miembros de establecimientos públicos tampoco pueden tomar en arrendamiento, por sí, ni por interpósita persona, los bienes que á éstos pertenezcan.

Se llaman interpósitas personas el consorte, ó cualquiera otra de quien alguno sea heredero presunto.

El arrendamiento puede celebrarse por el tiempo que se convenga, salvo lo que en casos determinados disponga la ley.

La renta ó el precio del arrendamiento puede consistir en dinero, ó en cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Cuando la renta pase de trescientos pesos anuales, el contrato debe otorgarse por escrito.

Si el predio fuere rústico, y la renta pasare de mil pesos anuales, debe otorgarse escritura pública.

La forma del arrendamiento de bienes nacionales, y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1º A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada.

2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, duran-

te el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

- 3º A no estorbar, ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables.
- 4º A garantir el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- 5º A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

El arrendatario está obligado:

- 1º A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y la forma convenidos.
- 2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares ó subarrendatarios.
- 3º A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, ó conforme á la naturaleza de ella.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos, si el predio arrendado es urbano; y por tercios, tambien vencidos, si el predio es rústico.

FORMULARIO

de una escritura de arrendamiento.

Cuando la coma paso de mana e venesca entes, el venesado

tal modo, en buena y corriente moneda, sin descuento de ningun género, en el domicilio del arrendador, que es en tal parte, ó en la que se haya convenido.

Es obligacion del arrendatario cultivar las tierras á uso y costumbre de buen labrador, conservando los árboles, las márgenes, los rios, las servidumbres, etc., y haciendo las labores correspondientes para que la finca no desmerezca, y no podrá subarrendarlas sin previo permiso del arrendador ó dueño. (Se pondrán luégo todas las demas cláusulas que se hayan convenido, y no se opongan á la naturaleza del arrendamiento). El arrendatario D. F. acepta, y promete cumplir, con las condiciones estipuladas; y el arrendador ó propietario se obliga á la eviccion y al saneamiento en toda forma y conforme á derecho. (Cuando fuere necesaria la inscripcion, se advertirá á los otorgantes.) Y leido que fué este instrumento á los otorgantes, y advertidos del valor y de la fuerza de sus cláusulas, etc., concluyendo como todas las demas escrituras.

La escritura de arrendamiento de finca urbana se extiende lo mismo, con la única diferencia que resulte de la naturaleza de la cosa arrendada.

monitos que de estas se intibieren dade.

Sin ese requirite, las affermionies no production, are to con-

12 El inventario de los bienes que cada esporo aportaro a la

a selection del mate innerit del mate innerit del control del cont