CAPITULO 20.

Del Retracto.

Retracto es el derecho que compete á alguno para rescindir la venta de una finca y adquirirla para sí, por el mismo precio, ó por el tanto.

Los copropietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del tanto.

En caso de contravencion, podrá el copropietario preterido pedir la rescision del contrato; pero solamente dentro de seis meses, contados desde la celebracion de la venta.

Si muchos conjuntamente, y en un sólo contrato, venden una finca indivisa, con pacto de retroventa, ninguno de ellos puede ejercitar este derecho mas que por su parte respectiva.

Lo mismo se observará si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos; en este caso, cada uno de éstos sólo puede redimir la parte que hubiere adquirido. En estos casos el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos que se pongan de acuerdo sobre la redencion de la totalidad de la cosa vendida, y si así no lo hicieren no puede ser obligado á consentir el retracto parcial.

Si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separacion el derecho de retracto por su porcion respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.

Si el comprador hubiere dejado muchos herederos, y la cosa estuviere indivisa, la accion de retracto se ejercitará contra todos ellos.

Si la herencia se hubiese dividido, la accion se ejercitará contra el heredero, ó herederos á quienes la cosa haya sido adjudicada.

El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado á pasar por los arriendos que éste haga de buena fe y segun la costumbre del lugar.

El dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender, ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutan sobre la cosa, tendrán el del tanto.

El que intente la enagenacion deberá dar aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta dias, contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enagenar libremente su derecho.

Si el requerido hace uso del tanto y paga real y efectiva, se extingue el censo.

Este derecho susiste áun en el caso de venta judicial, y si pregonado el predio no se presenta postor, puede el dueño pedir la adjudicacion por las dos terceras partes del precio que haya servido de base para el remate.

Si el enfiteuta no da aviso á su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca, la enagenacion es nula, y el dueño puede recobrar el predio por comiso.

Si el dueño, dentro de treinta dias, contados desde que reciba el aviso, no hiciere uso del tanto y paga real, el enfiteuta no tendrá derecho para reivindicar el precio, pero sí para exigir la indemnizacion de los daños y perjuicios que pruebe se le siguen por la pretericion.

Siendo varios los predios en que estuviere constituida la enfitéusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y desechar otros, en caso de tanteo ó retracto, sino que deberá verificarlo respecto de todos.

En caso de no poderse adjudicar á alguno de los herederos los bienes indivisibles, ó que no puedan cómodamente dividirse, si los herederos no se convinieren en usufructuarlos en comun, ó en otra manera de pago, se procederá á su venta, prefiriéndose al heredero que haga mejor postura.

El heredero ó legatario no puede enagenar su parte en la herencia sino despues de la muerte de aquel á quien se hereda.

Si hubiere otros herederos, el que la quiera enagenar deberá instruirles de la enagenacion y de sus condiciones.

Los coherederos serán preferidos por el tanto, si usan de es-

te derecho dentro de los tres dias siguientes al aviso y cumplen las demas condiciones impuestas al cesionario extraño.

Este derecho cesa si la enagenacion se hace á un coheredero, ó cuando se hace á un extraño por donacion.

FORMULARIO

de la escritura de retracto ó tanteo.

Comparecencia de los otorgantes, y dijeron: que el primero es dueño de tal finca (se describirá con sus linderos), y que habiéndose seguido ante el Juzgado..... de lo Civil autos por todos sus trámites sobre el retracto de la expresada finca, se pronunció una sentencia, cuyo tenor literal es como sigue [se insertará la sentencia], la cual doy fe haber tenido á la vista. Que notificada esta sentencia, y no habiéndose apelado de ella, se mandó por auto de tal fecha se otorgue por el comparente D..... la correspondiente escritura; y verificándolo, por el tenor de la presente, y en la mejor via y forma que haya lugar en derecho, otorga: que vende á D..... la expresada finca, con todo lo que le pertenece de hecho y de derecho, por precio de..... pesos, en que la compró, los que recibe en este acto de manos del comprador, en buena y corriente moneda, contados á su satisfaccion en mi presencia y la de los instrumentales, de lo que doy fe, y por cuya suma otorga á favor de D..... el recibo más eficaz, entregándole asímismo los títulos de propiedad, en virtud de los cuales y del presente contrato queda consumada en pleno dominio la traslacion de la propiedad con arreglo al artículo 1552 del Código Civil, y verificada su entrega conforme á los artículos 1636 y 2983 del propio Código.

1377
1462
2784

D..... se obliga á la eviccion y al saneamiento en forma y conforme á derecho, tan sólo por hechos propios. D....., por su parte, se dió por recibido de los titulos de propiedad y de la relacionada finca, y aceptó esta escritura en todas sus partes.

Y yo el suscrito notario doy fe de habérseme presentado el certificado de hipotecas que á la letra dice: [se inserta.]

Y leida que fué esta escritura á los otorgantes y explicadas que les fuéron sus cláusulas y efectos, quedando asímismo enterados de la obligacion de registrarla, manifestaron su conformidad.

Así lo otorgaron, etc.

CAPITULO 21.

De las Servidumbres.

La servidumbre es un gravámen impuesto sobre una finca ó heredad, en provecho, ó para servicio de otra perteneciente á distinto dueño. La finca ó heredad en cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante: la finca ó heredad que la sufre, predio sirviente.

La servidumbre consiste en no hacer, ó en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecucion de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley, ó en el acta en que se constituyó la servidumbre.

Las servidumbres se constituyen para la susistencia ó comodidad de un edificio, ó del objeto á que éste se destina, ó para la comodidad y los usos de un objeto agrícola. Las primeras se llaman urbanas, y las segundas rústicas, sin consideracion á que la finca esté en poblado, ó en el campo.

Las servidumbres son contínuas, ó discontinuas, aparentes, ó no aparentes.

Son contínuas aquellas cuyo uso es, ó puede ser, incesante, sin la intervencion de ningun hecho del hombre, como la servidumbre de luces y otras de la misma especie.

Son discontínuas aquellas cuyo uso necesita algun hecho actual del hombre, como son la de senda, carril y otras de esta clase.

Son aparentes las que se anuncian por obras ó signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento, como un puente, una ventana, un cauce ú otras semejantes.

Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia, como el gravámen de no edificar en cierto lugar, el

de no levantar un edificio sino á una altura determinada y otras semejantes.

Las servidumbres son inseparables de la finca á que activa ó pasivamente pertenecen.

Si las fincas mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio, ú objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso, ni agravándola de otra manera.

Las servidumbres provienen del contrato, ó última voluntad de los propietarios, y de la ley, ya sea que las establezca expresamente, ya sea que las autorice, en virtud de la prescripcion.

Servidumbre legal es la que existe sin necesidad de convenio ni prescripcion, y que como consecuencia natural de la respectiva posicion de los predios, reconoce la ley, ya en utilidad pública, ó comunal, ya en beneficio de los particulares.

Todo propietario de una finca ó heredad puede establecer en ella cuantas tervidumbres tenga por conveniente, y en el modo y la forma que mejor le pareciere, siempre que no sean contrarias al órden público.

La constitucion de servidumbre se reputa como enagenacion en parte de la propiedad del predio sirviente: por lo mismo los que no pueden enagenar sus cosas, sino con ciertas solemnidades ó condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre las mismas.

Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrá imponer servidumbre sino con consentimiento de todos.

La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripcion, únicamente se puede suplir por confesion judicial, ó reconocimiento hecho en escritura pública por el dueño del predio sirviente, ó por sentencia ejecutoriada que declare existir la servidumbre.

Al constituirse una servidumbre se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso; y extinguida aquella, cesan tambien esos derechos accesorios.

FORMULARIO

de una escritura de constitucion de servidumbre rústica.

Comparecencia de los otorgantes, y dijo el primero que es dueño de un campo, ó tal finca rústica [se expresarán su ubicacion, sus medidas y sus linderos], cuyo campo, ó finca, adquirió por tal título; y el segundo de los comparentes es tambien dueño de otro campo, ó finca, sito en....., que linda con el campo ántes mencionado, y cuyas dimensiones y cuyos demas linderos son tales, y deseando este último construir á sus expensas una carretera que parta de su predio hasta tal punto, cruzando el campo del primero de los comparentes, y habiendo obtenido el consentimiento de éste, concediéndole el establecimiento de dicha servidumbre rústica, han deliberado proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura, y verificándolo por el tenor de la presente, en aquella via y forma que más haya lugar en derecho, otorgan: que D..... impone sobre su predio, y constituye en favor del de D..... la servidumbre de una carretera que, partiendo de este último predio para tal punto, cruce por terrenos del otorgante; y D.. ..... se obliga por su parte á construir y conservar á sus expensas la carretera que tiene proyectada, por donde podrá entrar y salir de su predio, con cabalgadura, ó carro, haciendo de ella el uso que mejor estime. Que esta servidumbre tiene el carácter de perpetua, y por lo mismo D..... no podrá reclamar contra ella, ni oponerse por ningun concepto.

Con cuyos pactos y cuyas condiciones prometen los otorgantes la susistencia de este contrato, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales, quedando advertidos de la obligacion de registrarlo.

Y leida, etc.

FORMULARIO

de una escritura de constitucion de servidumbre urbana.

Comparecencia de los otorgantes, y dijo el primero que es dueño de una casa sita en [se expresarán su ubicacion, sus dimensiones y linderos y se hará relacion del título de dominio], y el segundo dijo que por su parte es dueño tambien de otra casa [se expresarán su ubicacion, así como sus linderos etc], y siendo necesarias algunas obras para mejorar esta finca, que ha de constituir una servidumbre perpetua sobre la primera relacionada, han convenido reducir ambos interesados el contrato á escritura pública, y verificándolo, por el tenor de la presente otorgan: que D..... consiente en que D..... pueda levantar su casa sobre la pared que se prolonga en direccion al fondo de la casa del otorgante, abriendo una ventana de..... ancho, por tanto de alto, que recibirá la luz de la casa del propio otorgante.

Que asímismo podrá construir D..... la azotea con pendiente á la casa de D..... para la que verterán las aguas por medio de un canal que tendrá un tubo que bajará desde la azotea hasta medio palmo ántes de llegar al suelo.

D..... se obliga á no levantar su casa á más altura que la que hoy tiene, que es de tantas varas, para no impedir las vistas á la construccion que va á emprender D.....

Las obras de reparacion y conservacion de la pared que linda con el fundo del predio sirviente serán siempre de cuenta del dueño del predio dominante.

Declaran que como precio de estas servidumbrrs D..... .....recibe en este acto de D..... la suma de..... pesos, en moneda corriente, en mi presencia y la de los instrumentales, de lo que doy fe, otorgando á su favor el recibo más eficaz.

Con cuyas condiciones prometen la susistencia de este contrato, bajo la pena de daños y perjuicios y gastos judiciales, quedando advertidos de la obligacion de registrarlo.

Y leido, etc.

CAPITULO 22.

De la sociedad comun, ó civil.

Se llama sociedad el contrato en virtud del cual los que pueden disponer libremente de sus bienes ó industria ponen en comun con otra ú otras personas esos bienes ó industria, ó los unos y la otra juntamente, con el fin de dividir entre sí el dominio de los bienes y las ganancias y pérdidas que en ellos se obtengan, ó sólo las ganancias y pérdidas.

Toda sociedad debe tener un objeto lícito, y celebrarse para utilidad comun de las partes.

Cada socio debe llevar á la sociedad dinero, otros bienes, ó industria.

La sociedad será nula cuando, consistiendo en bienes, no se hiciere de estos un inventario que, firmado por las partes, deberá unirse á la escritura, cuando ésta sea necesaria.

El contrato de sociedad debe hacerse constar en escritura pública, siempre que su objeto ó capital exceda en valor de trescientos pesos. De lo contrario será nulo el contrato.

En los casos en que el contrato de sociedad pueda celebrarse verbalmente, bastará el consentimiento tácito, fundado en hechos que lo hagan presumir de un modo necesario.

Es nula la sociedad en que se pacta la comunicacion de los bienes futuros, salvo entre los esposos.

Será igualmente nula la sociedad en que se estipule que los provechos pertenezcan exclusivamente á alguno ó á algunos de los socios, y todas las pérdidas á otro ú otros

La sociedad forma una persona moral distinta de cada uno de los socios individualmente considerados.

El socio que contribuye con numerario, ú otros valores reali-

zables, se llama socio capitalista; el que contribuye sólo con su trabajo personal, ó el ejercicio de cualquiera profesion ó industria, se llama socio industrial.

Las sociedades son civiles, ó comerciales; son mercantiles ó comerciales las que se forman para negocios que la ley califica de actos de comercio: las demas son civiles. Puede estipularse que áun las civiles se rijan por el derecho mercantil, ó las reglas comerciales.

El contrato que forma la sociedad no puede modificarse sino por otro en que convenga la unanimidad de los socios.

Las sociedades que se formen al mismo tiempo para negocios comerciales, y para otros que no lo sean, se tendrán como civiles si las partes no han declarado que quieren sujetarlas á las reglas de comercio.

Las sociedades pueden ser universales ó particulares.

La sociedad universal puede ser:

1º De todos los bienes presentes.

2.º De todas las ganancias.

Sociedad de todos los bienes presentes es aquella por la que los contratantes ponen en comun todos los bienes muebles y raices que poseen actualmente, y las utilidades que unos y otros puedan producir.

Es nulo todo pacto que tenga por objeto hacer extensiva la sociedad universal á la propiedad de los bienes futuros.

El simple convenio de sociedad universal, hecho sin otra ex plicacion, se interpretará siempre como sociedad universal de ganancias.

Para que en la sociedad universal se comprendan todos los bienes, debe declararse expresamente.

Sociedad particular es la que se limita á ciertos y determinados bienes, á sus frutos y rendimientos, ó á cierta y determinada industria

La sociedad particular en que fuere puesta en comun la propiedad de algun inmueble, sólo puede celebrarse en escritura pública.

En la sociedad particular sólo se entiende comunicado el dominio de la cosa ó los capitales cuando así lo hayan manifestado expresamente los contratantes.

La sociedad comienza desde el momento mismo de la celebracion del contrato, salvo convenio en contrario.

La sociedad dura por el tiempo convenido; á falta de conve-

nio, por el tiempo que dure el negocio que le ha servido exclusivamente de objeto, si tal negocio tiene por su naturaleza una duracion limitada; y en cualquier otro caso, por toda la vida de los asociados, salvos los demas modos legales por los que se extingue la sociedad.

El socio es responsable para con la sociedad de los perjuicios que le cause por su culpa ó negligencia, y no puede compensarlos con los provechos que le hubiere procurado por su industria en otros casos.

La parte de los socios en las ganancias ó pérdidas será proporcional á sus cuotas, si no hubiere estipulacion en contrario: si sólo se hubiere pactado la parte de cada uno en las ganancias, será igual la de las pérdidas, y viceversa.

El socio nombrado administrador en la acta constitutiva de sociedad, no puede renunciar su encargo sino con consentimiento de la mayoría; mas los que no admitieren la renuncia, pueden separarse de la sociedad.

El nombramiento de administrador conferido á un socio por el contrato de sociedad, no puede ser revocado áun por la mayoría, sino con causa legítima; pero si se confiere durante la sociedad, es revocable por mayoría de votos.

El socio administrador necesita autorizacion expresa y por escrito de los otros socios:

1º Para enagenar las cosas de la compañía, si ésta no se ha constituido con ese objeto.

2º Para empeñarlas, hipotecarlas, ó gravarlas con cualquier otro derecho real.

3.º Para tomar capitales prestados.

Si lo contrario hiciere, no libra al socio de la responsabilidad el alegar que ha invertido el producto del contrato en provecho de la compañía.

Ninguno de los socios podrá, sin consentimiento de los otros, obligar, ni enagenar los bienes muebles, ó raíces, de la compañía, ni hacer alteraciones en los segundos, aunque le parezcan útiles.

Habiendo divergencia entre los socios, se resolverán los asuntos por mayoría de votos; no pudiendo ésta obtenerse, se estará á lo que determinen los que representen el mayor interes, con tal que no sea uno solo. Cuando ni de uno, ni de otro modo se obtenga mayoría, la discordia se decidirá por un árbitro.

Cuando en el contrato de sociedad se ha estipulado quién ha

de administrar, sólo el designado puede usar la firma de la sociedad.

El contrato de sociedad queda sin efecto si habiendo prometido uno de los socios contribuir con la propiedad, ó el uso de alguna cosa, no lo cumple dentro del término estipulado.

La sociedad acaba:

1.º Cuando ha concluido el tiempo por el que fué contraida.

2º Cuando se pierda la cosa, ó se consume el negocio que le sirve de objeto.

3.º Por muerte ó insolvencia de alguno de los socios.

4.º Por renuncia de alguno de los socios, notificada á los demas, y que no sea maliciosa ni extemporánea.

5.º Por la separacion del socio administrador, cuando éste haya sido nombrado en el contrato de sociedad.

La renuncia se considera de mala fe cuando el socio que la hace se propone aprovecharse exclusivamente de los beneficios que los socios deberian recibir en comun con arreglo al convenio.

Se dice extemporánea la renuncia si las cosas no se hallan en su estado íntegro, y la sociedad puede ser perjudicada con la disolucion en ese momento.

La sociedad por tiempo determinado no puede disolverse por renuncia de alguno de los socios, sino ocurriendo causa legítima.

Es causa legítima la que resulta de incapacidad de alguno de los socios para los negocios de la sociedad, ó de falta de cumplimiento de sus obligaciones, ú otra semejante de que pueda resultar perjuicio irreparable á la sociedad.

FORMULARIO

de una escritura de compañía, ó sociedad civil.

Comparecencia de los otorgantes.... y dijeron: que conviniendo á sus intereses celebrar un contrato de sociedad para tal objeto, y reduciéndolo á escritura pública, por el tenor de la presente y en la mejor forma que haya lugar en derecho, lo otorgan bajo las siguientes estipulaciones:

Primera. D....., como socio capitalista, introduce á la sociedad la suma de..... pesos, y D....., como socio industrial, pone su industria y la inteligencia que tiene en el ramo tal.

Segunda. Esta sociedad ha de susistir tanto tiempo, que comenzará á contarse desde tal fecha, y concluirá en tal otra.

Tercera. Las utilidades que resulten se partirán por mitad, ó de tal manera, ó en tal proporcion, entre ambos socios.

Cuarta. Cada uno de ellos es responsable para con el otro de los perjuicios que cause á la sociedad por su culpa ó negligencia, sin poder compensarlos con las utilidades ó provecho que con su industria hubiese procurado en otros casos.

Quinta. La parte de pérdidas se repartirá entre ambos socios de la misma manera, ó en la misma proporcion que las ganancias ó utilidades.

Sexta. La administracion de la sociedad estará á cargo del socio D..... con sujecion á todas las obligaciones legales que tal carácter le impone, usando en conseeuencia él exclusivamente la firma social.

Sétima. En caso de renuncia de mala fe, ó extemporánea de alguno de los socios, queda sujeto al resarcimiento de los daños y perjuicios que con su renuncia cause al otro socio, sin que ella pueda tener efecto alguno. [Se pondrán luégo las demas estipulaciones especiales convenidas, que no pugnen con las reglas que norman el contrato de sociedad.]

Con cuyas calidades y condiciones ambos otorgantes establecen dicha compañía, y se obligan á observar exacta y respectivamente cuanto en esta escritura se contiene, y si lo contrario hiciesen quieren no ser oidos, ni admitidos en juicio.

Y leida, etc.

FORMULARIO

de una escritura de disolucion ó separacion de sociedad.

Comparecencia de los interesados..... y dijeron que tal dia formaron compañía para tal objeto, habiendo otorgado la correspondiente escritura ante el notario D.....,

cuya copia original doy fe habérseme presentado, tenido á la vista y leido, y cuyo tenor en lo conducente dice á la letra: (aquí la insercion necesaria.)

Que sin embargo de haber formalizado los otorgantes la citada sociedad por tal tiempo, han resuelto, por causas justas que les asisten, separarse y dar por terminada la sociedad, y poniéndolo en ejecucion, por el tener del presente instrumento otorgan: que rescinden, disuelven y dan por terminada totalmente la mencionada sociedad, y por rota y cancelada la escritura formalizada sobre ella; por extinguidas y acabadas enteramente las acciones y obligaciones que en su virtud tenia cada uno de los socios respecto del otro, y por remitidas mutuamente todas las ganancias ó pérdidas que han habido y resultado de dicha sociedad, y de su importe en poca ó mucha suma se hacen recíproca donacion, pura, perfecta é irrevocable; y mediante estar satisfechos y reintegrados del respectivo haber que les toca, se dan de él la carta de pago más eficaz. [Se pondrán las demas estipulaclones pactadas entre los interesados.]

Y á la observancia y al cumplimiento de todo lo dicho se obligan en la forma legal, bajo la pena de daños, perjuicios y costas.

Y leida, etc.