

1,275. Cuando el há prometido la garantía de la solvencia del deudor, esta promesa solo se entiende de la solvencia actual, y no se entiende al tiempo venidero, si el cedente no lo ha estipulado espresamente.

1,276. El que vende una herencia sin especificar los objetos que la componen, ó está obligado á garantizar mas que su cualidad de heredero.

1,277. Si el se habia aprobechado de los frutos de algun fundo, ó recibido el importe de algun credito perteneciente á la herencia, ó vendido algunos efectos de la misma está obligado á reintegrar al comprador los frutos ó sumas percividas de la sucesion, si al tiempo de la venta no ha reservado espresamente lo que ha percivido.

1,278. El comprador debe por su parte reintegrar al vendedor lo que este ha pagado por las deudas y cargas de la sucesion, sino hay estipulacion contraria.

1,279. Aquel contra quien se ha cedido un derecho litigioso puede libertarse del ceccionario reintegrando á este el mismo precio de la cesion, con los gastos, costos y rënditos contados desde el dia en que el ceccionario pagó el precio de la cesion que se le hizo.

1,280. Se reputa litigiosa una cosa desde que ha sido demandada y el demandado la resiste.

1,281. La disposicion del artículo 1,279 cesa en los tres casos siguientes.

Primero: Cuando la cesion se ha hecho á un coheredero ó coo-propietario del derecho cedido.

Segundo: cuando se ha hecho á un acreedor en pago de lo que se le devia.

Tercero: cuando se ha hecho al poseedor de la heredad sujeta al derecho litigioso.

TITULO SESTO.

Del cambio.

1,282. El cambio es un contrato por el cual las partes se dan respectivamente una cosa por otra.

1,283. El cambio se hace y perfecciona por solo el consentimiento, de la misma manera que la venta.

1,284. Si uno de los coo-permutantes ha recibido la cosa á él dada en cambio, y probare en seguida que el otro no es propietario de dicha cosa, no podrá ser obligado á entregar la que él ha prometido, sino solamente á bolver la que ha recibido.

1,285. El coo-permutante que ha sufrido la eviccion de la cosa que ha recibido en cambio, tiene la eleccion de pedir daños é intereses, ó de repetir la misma cosa que él dió.

1,286. La rescision por causa de lesion no tiene lugar en el contrato del cambio.

1,287. Todas las demás reglas establecidas para el contrato de venta se aplican tambien al de cambio.

TÍTULO SETIMO

Del contrato de locacion.

1,288. Hay dos especies de locacion: la de cosas; y la de obras. Disposiciones generales

1,289. La locacion de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer gozar á la otra de una cosa por algun tiempo, y mediante cierto precio que esta se obliga á pagarle.

1,290. La locacion de obras es un contrato, por el cual una de las partes se obliga á hacer alguna cosa en favor de la otra, á virtud de un precio convenido entre ambas.

1,291. Estas dos clases de locacion se subdividen en muchas especies particulares.

Se llama *alquiler* al precio de la locacion de casas y de bienes muebles.

Renta: el precio que se paga por el arrendamiento de las heredades rurales.

Flete: el precio del transporte de las cosas de un lugar á otro.

Jornal ó Salario: el precio del trabajo ó del servicio.

La empresa de una obra por ajuste ó destajo es un contrato de locacion, cuando la materia para fabricarla es ministrada por aquel para quien se hace la obra

1,292. Se llama *locador* el propietario que dá el uso de la cosa ó el que hace la obra por una cantidad de terminada; y *conductor ó locatorio* el que paga el precio de uso, ó de la obra.

El conductor de una cosa para su habitacion se llama *inquilino*; y *arrendatario ó colono* el conductor de un fundo rústico.

1,293. Los arrendamientos de los bienes del estado, de los comunes de los pueblos, y de establecimientos públicos estan sujetos á los reglamentos particulares.

1,294. Se pueden alquilar ó arrendar cualesquiera bienes muebles ó raices.

1,295. Se puede celebrar el contrato de locacion, ó por escrito ó verbalmente.

1,296. Si el celebrado verbalmente no ha recibido alguna ejecucion, y una de las partes lo niega, la prueba por testigos no puede ser admitida, por pequeño que sea el precio, y aunque se alegue que se dieron arras.

El juramento solamente puede ser cesijido al que niega el contrato.

1,297. Cuando hubiere contestacion sobre el precio de la locacion berval cuya ejecucion ha comensado y que no cesitiere recibo ni otro documento el propietario ó locador debe ser creido sobre su juramento; si el locatario no prefiere pedir que se abalúe por peritos: en cuyo caso los gastos del abalúo son á su cargo, si la estimacion cesse de el precio que él habia declarado.

1,298. El conductor tiene el derecho de sub-arrendar, y aun de ceder su arrendamiento á otro, si no le ha sido prohibida esta facultad.

Ella puede ser prohibida en todo ó en parte.

La clausula sobre esta prohibicion es siempre rigorosa.

1,299. Los arrendamientos de bienes raices pertenecientes á menores, interdictos, ó mugeres casadas no pueden celebrarse por mas de nueve años, si acabado este periodo se celebrare nuevo arrendamiento aunque sea por otro

De la locacion de cosas.

nueve años. el nuevo arrendamiento será recindido y quedara sin efecto, luego que el menor, el interdicto ó la muger casada hayan adquirido la libertad de administrar por si mismos sus bienes.

1,300. El arrendador ó propietario está obligado por la naturaleza del contrato, y sin que haya nesecidad de alguna estipulacion particular.

Primero: A entregar al conductor la cosa alquilada.
Segundo: A mantener esta cosa en estado de servir en el uso ó destino para que fué alquilada.

Tercero: A hacer gozar de ella pacificamente al conductor durante el tiempo del arrendamiento.

1,301. El dueño esta obligado á entregar la cosa en buen estado de reparaciones de toda especie.

Debe hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones que puedan ser necesarias, y que no sean á cargo del conductor.

1,302. Debe tambien garantizar al conductor de todos los vicios ó defectos de la cosa alquilada que impiden el uso de ella, aun cuando él no los hubiere conocido al tiempo del arrendamiento.

Si de estos vicios ó defectos resultare alguna pérdida para el conductor, el locador está obligado á indemnizarle de ella.

1,303. Si en el tiempo del arrendamiento la cosa arrendada ó alquilada es destruida en su totalidad por caso fortuito, la locacion cesa de pleno derecho; pero si solo es destruida en parte el conductor puede segun las circunstancias, pedir ó una rebaja del precio ó la rescision del arrendamiento. En ambos casos no hay lugar á alguna indemnizacion.

1,304. El arrendador no puede en el tiempo del arrendamiento cambiar la forma de la cosa arrendada ó alquilada.

1,305. Si en el tiempo del arrendamiento la cosa alquilada ó arrendada tiene necesidad de reparaciones urgentes y que no pueden dijirirse hasta su conclusion, el conductor ó inquilino debe sufrir cualquiera incomodidad que le causen, y aunque se prive mientras que se hacen dichos reparos de una parte de la cosa arrendada.

Pero si estas reparaciones duraren mas de treinta dias, el precio de la locacion será disminuido à proporcion del tiempo y de la parte de la cosa locada de que fuere pibado.

Si las reparaciones son de tal naturaleza que hagan inavitable hasta la parte que es nesaria para el alojamiento del inquilino y de su familia; este podrá hacer recindir la locacion-

1,306. El locador no está obligado à garantizar al conductor de la turbacion que un tercero haga por simples vias de hecho à su goze, sin pretender por otra parte algun derecho sobre la cosa locada; en este caso el conductor debe defenderse en su propio nombre y reprimir por los medios legales à los que atacan su goze personal.

1,307. Si por el contrario el arrendatario ha sido turbado en su goze à virtud de una accion concerniente à la propiedad del fundo, tiene derecho à una rebaja proporcional de la renta ó alquiler, con tal que la turbacion y el impedimento hayan sido der uncia los al propietario.

1,308. Si los que han turbado por vias de hecho el uso de la cosa arrendada pretenden tener algun derecho à ella; ó si el conductor es citado en justicia para ser desposeido de la totalidad ó de una parte de la cosa, ó para sufrir el ejercicio de alguna servidumbre, debe avisarlo al locador; y quedará libre del pleito nombrando al propietario, por el cual posé el uso de la cosa.

1,309. El conductor tiene dos obligaciones principales.

Primera: Usar de la cosa como buen padre de familia, y segun el destino que le ha sido dado por la locacion; ó en defecto de convencion espresa, segun el destino que se presume de las circunstancias.

Segundo: Pagar el precio de la locacion en los plasos convenidos.

1,310. Si el conductor emplea la cosa locada en otro uso distinto de aquel para que le habia sido destinada, ó del que pueda resultar un daño para el locador, este puede segun las circunstancias hacer recindir la locacion.

+ 1,311. Si se ha hecho una descripcion del estado de

las cosas entre el locador y conductor, este debe volverlas tales como las ha recibido, segun dicha descripcion; escepto lo que ha perecido ó se ha deteriorado por vejés ó por una fuerza mayor.

1,312. Si no se ha hecho la descripcion de que habla el artículo anterior se presume que el conductor ha recibido los bienes en buen estado, y debe bolverlos en el mismo, sin perjuicio de la prueba contraria.

1,313. El conductor es responsable de las degradaciones ó pérdidas que sufra la cosa durante su goze, a menos que pruebe que ellas han sobrevenido sin su culpa,

1,314. Es tambien responsable del incendio, à menos que pruebe.

Que ha venido de un caso fortuito ó fuerza mayor, ó del vicio de la construccion.

O que el fuego se ha comunicado de una casa vecina.

1,315. Si hay muchos conductores, todos son solidariamente responsables del incendio.

Amenos que prueben que el incendio ha comensado en la habitacion de uno de ellos, en cuyo caso este solo será obligado.

O que algunos prueben que el incendio no ha podido comensar en su casa, en cuyo caso estos no son obligados.

1,316. El conductor está obligado à las degradaciones y pérdidas que provienen del hecho de sus domésticos, ó de sus sub-arrendatarios.

1,317. La locacion celebrada de palabra ó por escrito esesa de pleno derecho por la espiracion del tiempo fijado.

1,318. Si concluido el termino, el conductor permanecee y es dejado en posesion, se presume que se hace una nueva locacion sin designacion de tiempo.

1,319. En el caso del artículo precedente la fianza dada para el arrendamiento no se estiende à las obligaciones que resulten de la prolongacion.

1,320. El contrato de locacion se recinde por la pérdida de la cosa locada, y por la falta respectiva del locador ó del conductor de cumplir sus empeños.

1,321. El contrato de locacion no se recinde por la muerte del locador ni por la del conductor.

1,322. Si el locador vende la cosa arrendada ántes que se cumpla el tiempo estipulado para el arrendamiento el comprador de ella no puede espulsar al arrendatario que ha celebrado el arrendamiento con escritura pública, á menos que el arrendador se haya reserbado este derecho por el contrato.

Reglas particulares á los alquileres de las casas.

1,323. Los muebles que amueblan la casa del inquilino están tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa.

1,324. El inquilino que no prevé la casa de los muebles necesarios, puede ser espulsado, á menos que de fianzas, suficientes para caucionar el alquiler.

1,325. El subarrendatario no está obligado hácia el propietario sino por el alquiler que esté debiendo del subarrendamiento.

1,326. El propietario de la casa no puede recindir la locacion ni espulsar al inquilino antes del término convenido en el contrato sin causa legal, aunque declare que tiene necesidad de ocupar por sí mismo la casa á menos que haya habido estipulacion contraria.

1,327. La locacion celebrada sin tiempo determinado de una casa, tienda, ó cuarto se presume hecha por un año cuando se ha estipulado un tanto por año por el alquiler.

Por un mes, cuando se ha estipulado un tanto por mes.

Por un día, cuando se ha estipulado un tanto por día.

1,328. El inquilino está obligado á hacer en la casa que habita, si no hay cláusula contraria, las reparaciones de las cerraduras y llaves de las puertas, y de las vidrieras á no ser que sean quebradas por el granizo ú otros accidentes extraordinarios ó de fuerza mayor.

Reglas particulares á los arrendamientos de fincas rústicas.

1,329. El que cultive una heredad bajo la condicion de partir los frutos con el dueño no puede subarrendar ni ceder si estas facultades no le fueron espresamente concedidas por el contrato.

1,330. En caso de contravencion, el propietario tiene derecho de recindir la locacion, y el arrendatario es condenado á los daños é intereses que resultan de la inejecucion del contrato.

1,331. Si en un arrendamiento se dá á la heredad una estencion menor ó mas grande que la que realmente tiene, no hay lugar al aumento ó disminucion de la renta, sino en los casos y segun las reglas establecidas en el título de la renta.

1,332. Los animales y utensilios destinados al cultivo de la heredad y sus frutos están tácitamente hipotecados al pago de la renta.

1,333. Si el arrendatario de una heredad rústica no la prevé de los animales y utensilios necesarios para su cultivo, si no la cultiva, si la emplea en otro uso distinto de aquel para que ha sido destinada, ó en general si nó cumple las clausulas del arrendamiento en daño del arrendador, este puede segun las circunstancias hacer recindir el arrendamiento.

En caso de rescision provenida de culpa del arrendatario, este está obligado á los daños é intereses, que resultan de la inejecucion del contrato.

1,334. El arrendatario de una heredad rural está obligado bajo la pena de los gastos, daños é intereses á advertir al propietario dentro de un mes de las usurpaciones que se cometan en la heredad.

1,335. Si el arrendamiento se ha hecho por muchos años, y en el tiempo de su duracion la totalidad ó la mitad de una cosecha por lo menos se ha perdido por casos fortuitos, el arrendatario puede pedir una rebaja de la renta, á menos que haya sido indemnizado de la pérdida por las cosechas anteriores.

Si no ha sido indemnizado, la rebaja no puede tener lugar sino al fin del arrendamiento, en cuyo tiempo se hace una compensacion de todos los años anteriores.

No obstante el juez puede dispensar provisionalmente al arrendatario de pagar una parte de la renta, en rason de la pérdida sufrida.

1,336. Si el arrendamiento se ha celebrado por un año solamente, y la pérdida ha sido de la totalidad de los frutos, ó á lo menos de la mitad, el arrendatario será descargado de una parte proporcional de la renta.

El arrendatario no podrá pretender rebaja alguna, si la pérdida de la cosecha es menor que la mitad.

1,337. El arrendatario no puede obtener rebaja, cuando la pérdida de los frutos acaece despues que han sido separados de la tierra, á menos que el contrato de arrendamiento dé al propietario una cuota de la cosecha en especie: en cuyo caso el propietario debe sufrir su parte en la pérdida, con tal que el arrendatario no haya sido moroso en entregarle la porcion de la cosecha que le pertenece.

El arrendatario tampoco puede pedir una rebaja, cuando la causa del daño ecsistia y era conocida en la época en que el arrendamiento ha sido celebrado.

1,338. El arrendatario puede ser obligado á los casos fortuitos á virtud de una estipulacion espresa.

1,339. Esta estipulacion solamente se entiende de los casos fortuitos ordinarios, tales como la falta extraordinaria de lluvias, el granizo, las heladas, y otros accidentes que suelen esperimentarse en el lugar de la heredad.

Pero no se entienden los casos fortuitos extraordinarios, tales como la debastacion causada por la guerra ó una inundacion, á la que de ordinario no está sujeta la heredad, á no ser que el arrendatario se haya obligado para todos los casos fortuitos, previstos ó imprevistos.

1,340. El arrendamiento hecho sin tiempo de una heredad rural, se presume que ha sido hecho por el tiempo necesario, para que el arrendatario coseche los frutos de la heredad arrendada.

Asi el arrendamiento de un terreno cuyos frutos se recojen por entero en el curso de un año, se reputa hecho por un año.

1,341. El arrendamiento de las heredades rústicas celebrado por tiempo determinado cesa de pleno derecho á la conclusion del tiempo convenido.

1,342. Si á la espiracion del arrendamiento hecho para tiempo determinado, el arrendatario permanece y es dejado en posesion por un mes se presume que se hace un nuevo arrendamiento en los mismos términos que el anterior; pero que su efecto en cuanto á la duracion es reglado por el artículo mil trescientos cuarenta.

1,343. El arrendatario que sale debe dejar la heredad en el mismo estado y con las mismas proviciones que tenía.

cuando la recibió, sin perjuicio de las estipulaciones contrarias.

1,344. Hay tres especies principales de locacion de obras. De la locacion de obras.

Primera: La locacion de las personas que se emplean para servir ó trabajar en provecho de otro.

Segunda: La de los arrieros y carreteros que se encargan de trasportar efectos comerciables.

Tercera: La de los empresarios de obras ó precio fijo.

1,345. Nadie puede empeñar su trabajo ó sus servicios, si no es para una empresa determinada, ó por el tiempo fijado en los reglamentos.

1,346. El amo ó propietario son creidos sobre su afirmacion.

En cuanto á la cuota de los salarios ó jornales.

En cuanto al pago de los salarios y jornales del año vencido,

Y en cuanto á las anticipaciones hechas para el año corriente.

1,347. Los arrieros y carreteros en cuanto á la guarda y conservacion de las cosas que les son confiadas para su trasporte son responsables como depocitarios de dichos efectos, desde el instante en que los han recibido, del robo ó dano causado en ellos por sus dependientes ó por otros estraños.

Solamente no son responsables de los robos hechos con la fuerza armada ú otra mayor.

1,348. Los mismos son responsables de la pérdida y de las aberias de las cosas que les son confiadas, á menos que prueben que han sido perdidas ó aberiadas por caso fortuito que no pudo preverse.

1,349. Cuando un empresario se encarga de hacer una obra por un precio fijo ó á destajo se puede pactar que él pondrá solamente su trabajo ó su industria, ó bien que él pondrá tambien la materia. De las obras hechas á destajo.

1,350. Si en el caso en que el empresario ministra la materia, la cosa perece, de cualquiera modo que sea aun

por caso fortuito, ó por fuerza mayor, antes de ser entregada, la pérdida es para el empresario; á no ser que el dueño haya sido moroso en recibir la cosa.

1,351. En el caso en que el empresario ministra solamente su trabajo ó su industria si la cosa perece, el empresario, solo és obligado por su culpa.

1,352. Si en el caso del artículo antecedente la cosa perece, aunque sin culpa de parte del empresario, antes que la obra haya sido recibida y sin que el dueño haya sido moroso en recibirla, el empresario no puede reclamar el precio, á menos que la cosa haya perecido por el vicio de la materia.

1,353. Si se trata de una obra compuesta de muchas piezas, ó de cierta medida, la entrega puede hacerse por partes; y ella se reputa hecha en cuanto á las partes pagadas; si el dueño paga en proporcion de la obra hecha.

1,354. Si el edificio construido á destajo perese en todo ó en parte por el vicio de su construccion, ó por el defecto del suelo, el arquitecto y el empresario, son responsables por diez años de la pérdida.

1,355. Cuando un arquitecto ó un empresario le han encargado de la construccion de un edificio á destajo, y conforme el plazo convenido con el propietario del suelo, ellos no pueden pedir aumento de el precio, ni bajo el pretexto del aumento de valor de los materiales ó del trabajo, ni bajo el de mudanzas ó aumentos hechos sobre este plan, á menos que dichas mudanzas ó aumentos y su respectivo precio hayan sido convenidos con el propietario y autorizados por una escritura pública ó privada.

1,356. El dueño puede recindir por su sola voluntad el contrato de una obra por destajo, aunque dicha obra haya sido comensada, indemnizando al empresario de todos su gasto de todos sus trabajos y de todo lo que el hubiera podido ganar en esta empresa.

1,357. El contrato de locacion de obras se disuelve por la muerte de el fabricante, arquitecto ó empresario.

1,358. Pero el propietario está obligado á pagar en proporcion del precio convenido á sus herederos, el valor de las obras hechas y el de los materiales preparados, pero solamente cuando estos materiales ó trabajos pueden serle útiles.

1,359. El empresario responde de los hechos de las personas que él emplea en la obra,

1,360. Los albaniles, carpinteros y otros artesanos empleados en la construccion de un edificio ó de otra obra contratada á destajo, no tiene accion contra el dueño de la obra sino respecto de la cantidad que deba al empresario en el momento en que su accion es intentada.

1,361. Los albaniles, carpinteros, cerrajeros y otros artesanos que hacen obras á destajo se reputan por empresarios y están sujetos á las reglas prescriptas en los doce artículos anteriores.

1,362. El arrendamiento de ganados es un contrato por el cual una de las partes dá á la otra un fondo de ganado para guardarlo nutrirlo y cuidarlo bajo las condiciones convenidas entre si. Del arrendamiento de ganados.

1,363. Por falta de convenciones particulares, este contrato se arregla por los principios siguientes.

El arrendatario se aprovechará de la mitad de las crías y sufrirá la mitad de la pérdida de las cabezas que forman el fondo.

1,364. El abalúo dado al ganado en el arrendamiento no trasfiere la propiedad al arrendatario; y no tiene otro objeto que fijar la pérdida á la utilidad que resultare al fin del arrendamiento.

1,365. El arrendatario debe poner los cuidados de un buen padre de familia en la conserbacion del ganado.

1,366. El no es obligado á los casos fortuitos sino cuando los ha podido preber, y por culpa suya no ha evitado la pérdida.

1,367. En caso de litis el arrendatario está obligado á probar el caso fortuito, y el arrendador la culpa que imputa al arrendatario.

1,368. El arrendatario aunque sea descargado por caso fortuito, está siempre obligado a dar cuenta de las pieles de los animales muertos al propietario.

1,369. Si el ganado periese en su totalidad sin culpa del arrendatario, la pérdida es para el propietario.

Si solo ha perecido una parte la pérdida debe sufrirse igualmente por los dos, según el precio del abaluo hecho al tiempo del arrendamiento.

1,370. No se puede estipular.

Que el arrendatario sufrirá la pérdida total del ganado aunque acaezca por caso fortuito y sin culpa suya.

O que el mismo arrendatario sufrirá en la pérdida una parte mas grande que en la utilidad.

Toda convencion semejante es nula.

El arrendatario se aprovecha esclusivamente de las leches.

La lana y las crias se dividen.

1,371. El arrendatario no puede disponer de algun animal del rebaño aunque sea de las crias sin el consentimiento del arrendador; quien tampoco puede por si mismo disponer sin el consentimiento del arrendatario.

Si no se ha fijado tiempo para la duracion del arrendamiento él se reputa hecho por tres años.

1,372. El arrendador puede pedir la rescision del contrato si el arrendatario no cumple sus obligaciones.

1,373. Al fin del arrendamiento ó al tiempo de su rescision se hace un nuevo abaluo del ganado.

El arrendador puede separar las cabezas de cada especie, hasta que su valor sea igual al del fondo de ganado que dió en arrendamiento según la estimacion que le hizo de él en aquella época; el excedente se divide por mitad entre los dos.

Si no ecsiste bastante ganado para completar el precio del primer abaluo, el arrendador toma el que ecsiste y la pérdida se divide entre los dos.

TÍTULO OCTAVO:

Del contrato de compañía.

1,374. La compañía es un contrato, por el cual dos ó mas personas convienen en poner alguna cosa en comun, con la mira de partir la utilidad que puede resultar de ella. Disposicio- nes generales.

1,375. Toda compañía debe tener un objeto lícito y ser formada para el interés comun de las partes.

Cada socio debe llevar á ella ó dinero, ú otros bienes, ó su industria.

1,376. Toda compañía debe redactarse por escrito, cuando su fondo comun es de un valor de mas de doscientos pesos.

La prueba de testigos no se admite en contra y además de lo contenido en el acto de la sociedad, ni sobre lo que se alegare haberse hecho antes, al tiempo ó despues de dicho acto.

1,377. Las compañías son universales ó particulares. De las compañías universales.

1,378. Hay dos especies de compañías universales, la sociedad de todos los bienes presentes, y la sociedad universal de las ganancias.

1,379. La sociedad de todos los bienes presentes es aquella por la cual los socios ponen en comun todos los bienes muebles y raices que poseen, actualmente y las utilidades que pudieran sacar de ellos.

Ellos pueden tambien comprender en esta sociedad cualquiera otra especie de ganancias; pero los bienes que pudieran venirles por sucesion, donacion ó legado no entran en esta sociedad sino en cuanto al usufruto de ellos se prohíbe toda estipulacion que se dirija á hacer entrar, en la compañía la propiedad de dichos bienes.

1,380. La compañía universal de las ganancias comprende todo lo que las partes adquieran por su industria