

tos en general y de los vicios ocultos de los ganados, sentando idéntica doctrina que el Código italiano.

Los gravámenes ocultos -servidumbre no aparente—en los inmuebles no tienen que estar consignados en la escritura, y ha de presumirse que el comprador de conocerles no hubiera comprado; estos vicios son redhibitorios durante un año a contar desde la fecha de la escritura y dan lugar a indemnización en ese mismo plazo y otro año a contar desde el descubrimiento de la servidumbre (1.483).

Los vicios ocultos en general, producen el nacimiento de las acciones antes indicadas (art. 1.486) que han de ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la cosa vendida (art. 1.490), cabiendo su ejercicio en el caso de pérdida de la cosa vendida, tanto si pereciere por vicios ocultos como por caso fortuito o culpa del comprador, si se demostrare la existencia de los vicios al tiempo de la venta (artículos 1.487 y 1.488). No hay lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios en las ventas judiciales (1.489 del Código civil español, 1.506 del italiano).

En el caso de vicios de ganados, se entiende redhibitorios aquellos que no basten conocimientos periciales para su descubrimiento. La acción ha de interponerse dentro de cuarenta días y hay una responsabilidad expresa para el profesor que por ignorancia o mala fe dejase de describir o manifestar el vicio redhibitorio, y otra una vez resuelta la venta para el comprador que devolviese el animal con cualquier deterioro debido a su negligencia y que no proceda del vicio redhibitorio (artículos 1.495, 1.496 y 1.498). No se da la resolución por vicios ocultos en las ventas hechas en feria o pública subasta, ni en las de caballerías de deshecho (1.493), y sí en el caso de compra de dos o más animales por un precio alzado en que el vicio redhibitorio de cada uno dará lugar a su redhibición y no a la de los otros, salvo que aparezca que el comprador no comprará el sano o sanos sin el vicioso (1.491), doctrina que es aplicable a la de otras cosas (1.492).

C. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

La primordial es pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados en el contrato, y si no en el de lugar de la entrega y los intereses por el tiempo que mediere entre la entrega de la cosa y el pago del precio si así se ha convenido si la cosa produce frutos y si incurre en mora el comprador (artículos 1.500 y 1.501 del Código civil español concordantes con los 1.507-1.509 del italiano).

Puede suspenderse la entrega del precio cuando el comprador fuese perturbado o tuviere fundado temor de serlo, hasta que cese la perturbación o el peligro, salvo que el vendedor añañe la devolución del precio o haya pacto en el que se estipule el pago del precio, no obstante cualquier contingencia (artículos 1.502 del Código civil español y 1.510 del italiano).

La falta de pago del precio produce la resolución de la venta, tanto en caso de inmuebles como en la de muebles, con la especialidad de que si aquéllos se vendieron con la condición que la falta de pago del precio en el plazo convenido produjera la resolución de la venta el comprador podrá pagar aun después de espirado el término ínterin, no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial (artículos 1.503, 1.505 y 1.504).

§ 87.—*Permuta*

Brugi, *Ist.*, § 65 (I c); Pacifici, *Ist.*, V, pág. 25; Chironi, *Ist.*, II, § 329; Zachariae, *Man.* II, pág. 340; Aubry y Rau., *Cours*, pág. 360; Planiol, *Traité*, II, páginas 1.658 y siguientes; Windscheid, *Pand.*, II, 2, § 398 (1).

Si desde el punto de vista económico la permuta difiere económicamente de la compraventa, históricamente aquélla es una forma primordial del cambio), en su aspecto jurídico el nexo entre ambos contratos es tan íntimo que puede decirse que todas o casi todas las normas son aplicables a la permuta (artículo 1.555) (2). La diferencia substancial radica en esto: que una cosa se cambia no por un precio, sino por otra cosa, de modo que ambos contrayentes (no uno solamente) asumen la función y las obligaciones que en la venta son propias del vendedor. Degeneraciones del tipo puro de cambio de una cosa por otra o de un derecho por otro, son posibles si la prestación a que viene obligada una de las partes se integra por una cosa y una suma de dinero. Para la determinación de la naturaleza jurídica del contrato decidirá el elemento prevalente de la prestación: si uno de los contratantes debe satisfacer una compensación en dinero que supera el valor de la cosa dada por él en permuta, la relación contractual se transformará en venta y como tal deberá ser regulada en todos sus aspectos (no sólo en el de la lesión, con relación a la cual el criterio legal está contenido en el art. 1.554).

Por lo demás, la estructura de ambos contratos es idéntica. Así como en la venta el vendedor debe transferir la propiedad de la cosa, así también en la permuta cada permutante debe

(1) La bibliografía referente al derecho moderno es la misma que la citada en la compraventa, pues los civilistas se refieren comúnmente a ambos contratos.

(2) El Código civil alemán limita toda la disciplina a un solo precepto (§ 515), que declara aplicables a la permuta las normas propias de la compraventa. Idéntico sistema ha adoptado el Código civil suizo de las obligaciones (art. 273), el cual, en otro artículo, añade un precepto análogo al del nuestro (art. 1.552).

transmitir al otro el dominio de la cosa propia (art. 1.549); también aquí se transmite el dominio mediante el mero consentimiento y el contrato es perfecto apenas recaiga acuerdo sobre las dos cosas que deben cambiarse (art. 1.550); se requiere que cada permutante sea propietario de la cosa que permuta y por ello es nula la permuta de cosa ajena; precisa que el consentimiento tenga por objeto operar la transmisión del dominio, de modo que si hay solamente una promesa bilateral de permutar, no se verifica la adquisición de la propiedad; en cada permutante se exige la capacidad de enajenar, etc.

También son debidas en este contrato la garantía por evicción y por vicios ocultos. Sólo que en este contrato se deben recíprocamente. En caso de evicción, se concede al permutante que la sufrió el derecho de opción entre demandar el simple rescarcimiento o repetir la cosa dada a la otra parte (art. 1.552), salvos los derechos adquiridos por los terceros en los inmuebles antes de la transcripción de la demanda de resolución (artículo 1.553). Aun sin que haya evicción, basta que un permutante demuestre que la cosa debida por el otro pertenezca a un tercero para que se pueda rehusar la ejecución del contrato; el permutante está autorizado para negarse a realizar la propia prestación, cuando la cosa que debería recibir pertenezca a un tercero y está obligado a restituirla si la hubiere recibido ya (artículo 1.551).

La inaplicabilidad de la rescisión por lesión a este contrato resulta clara si se tiene en cuenta que en la permuta no hay una cosa estimada en un cierto precio y sí dos cosas que aunque tengan económicamente un valor distinto son consideradas subjetivamente por las partes como equivalentes. No es, pues, una excepción y sí una apariencia de excepción la lesión admitida por el párrafo 1.º del art. 1.554; en el caso a que hace referencia este artículo la relación es de compraventa y no de permuta (1).

(1) NOTA DEL TRADUCTOR. — Forma primitiva del cambio, la permuta está definida en el art. 1.538 del Código civil español, concordante con el 1.549 del italiano, «como un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra». Tipo clásico de

§ 88.—*Arrendamiento*

Brugi, *Ist.* § 65 (l. e.); Pacifici, *Ist.* V, pág. 231; Chironi, *Ist.* II, §§ 331-339; Zachariae, *Man.* II, §§ 341-356; Aubry y Rau, *Cours.* V, §§ 361-376; Planiol, *Traité* II, números 1.663, 1.823, 1.897 y siguientes; Windscheid, *Pand.* II, 2, §§ 399-904 (1).

La tradición romanística ofrece al Derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversísimas figuras contractuales. Objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos

obligación *do ut des*, no produce efectos traslativos del dominio hasta la entrega de las cosas, en lo que no coincide nuestra doctrina legal con la del Código italiano (recuérdese lo dicho en la nota sobre compraventa).

Caso límite diferencial entre permuta y compraventa se resuelve en el art. 1.446 de nuestro Código civil, que cuando el precio en la compraventa, sea en parte en dinero y en parte en otra cosa, atendiendo en primer lugar a la intención de las partes, y si no pudiese inferirse, al mayor valor de la prestación en dinero sobre la cosa (compraventa o inversa (permuta).

Las cosas objeto de la permuta han de ser propias de los permutantes, y si una fuese ajena, produce efectos resolutorios respecto del contratante que acreditase ese extremo, el cual no podrá ser obligado a entregar la cosa que prometió y cumplir con devolver la que recibió (artículos 1.539, concordante con el 1.551 del Código civil italiano).

La evicción produce en ambos Códigos el mismo efecto (v. artículos 1.552 del Código civil italiano y 1.540 del Código civil español) alternativo, o la recuperación o derecho a percibir la indemnización de daños y perjuicios; mas el primer derecho sólo puede ejercitarse mientras la cosa subsiste en poder del otro permutante (requisito no exigido por el Código italiano) y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe, por un tercero (idéntica doctrina art. 1.553 del Código italiano).

Con el art. 1.541 del Código civil español, concordante con el 1.555 del italiano, que declara aplicables a la permuta las disposiciones de la compraventa, termina el estudio de este contrato en el Código. A este artículo hay que oponerle algún reparo porque no cabe aplicarle la doctrina del precio, ni el abono de gastos de escritura primeras copias y demás posteriores a la venta ni la doctrina de los retractos legales (Sentencia de 7 de Junio de 1915). Así, pues, había que entender que las disposiciones de la compraventa serán aplicables a la permuta cuando, además de faltar precepto expreso en el Código, lo consienta la semejanza de ambos contratos.

(1) Bibliografía especial sobre todo referente al arrendamiento de cosas. Pothier, *Traité du contrat de louage*; Troplong, *De l'échange et du louage*, 1841; Guillouard, *Traité du contrat de louage*, 1841; Baudry-Lacantinerie y Wahl, *Contratto di locazione* (trad. it de Barassi, Milán, 1911);

e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos) en arrendamiento de cosas (*locatio conductio rerum*) en que el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras (*l. c. operarum*), en la que el artífice, el operario, el trabajador, (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obra (*l. c. operis*), en la que una persona (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un precio determinado.

El esfuerzo sintético que exige la inclusión en un esquema general de tipos contractuales tan diversos como son los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, de cosas muebles y de derechos, tales como los de caza y pesca o el de explotación de una mina, el arrendamiento de servicios manuales, la prestación de una obra, de un trabajo, el transporte, la construcción de un edificio, la pintura de un cuadro, se revela ya en la terminología que desde el Derecho romano no se prestaba a comprender de modo sintético las tres variedades fundamentales (en la *l. rei* y en la *l. operarum*, y es el arrendador, quien sabiendo prestar la cosa y los servicios, tiene derecho al canon, merced o precio del arrendamiento; en cambio, en la *l. operis* es el propio arrendador quien, encargando la obra que hay que ejecutar, debe pagar su precio al *conductor*). Pero tal dificultad se revela con mayor

Pacifici-Mazzoni, *Trattato delle locazioni*, 7.^a ed., Florencia, 1912; Polacco *Aperti sulle locazioni (Riv. it. p. le sc. giur.*, IV, 1887, 408 y siguientes); Simoncelli, *Tratt. della loc. dei fondi rustici e urbani*, Lanciano, 1892; Fubrin, *Delle loc. inmoib.*, Milán, 1900; *Il contratto di loc. di cose*, Milán, 1917; Abello, *Delle locazioni* (en la colección Fiore), 2.^a ed., Nápoles, 1916; Burckhardt, *Zur Geschichte der locatio conductio*, 1889, Henberger, *Die Sachmiethe nach dem Schweiz. Obligationenrecht*, 1889; Fuld, *Dei Mistrecht nach dem B. G. B.*, Leipzig, 1898.

fuerza aún en el derecho actual, en el que no sólo han aumentado notablemente las relaciones contractuales que debieran agruparse en el tipo de la *locatio rei* (concesión de un monopolio o exclusiva industrial, arrendamiento de una hacienda comercial, los diferentes contratos agrarios en todas sus formas de arrendamiento propio, aparcería, arrendamiento de ganados, etc.), sino que el tipo de la *locatio operarum* constituye actualmente uno de los más complejos, especialmente en su forma de contrato de trabajo y junto a éste ha surgido también el contrato de empleo, consistente en prestaciones continuadas de trabajo intelectual. Además los casos más conspicuos de *locatio operis*, como el transporte, el contrato de empresas, debido a la gran intensificación del tráfico y del comercio, ofrecen hoy una contextura muy diversa de las que ofrecían sus formas primitivas y rudimentarias.

La más moderna dirección científica exige que todas estas relaciones se distingan netamente rompiendo aquella unidad conceptual que sólo era concebible en un estado menos progresivo de las relaciones económicas y sociales. Y los Códigos más recientes, el civil alemán y el federal suizo de las obligaciones han dado de esta tendencia un notable ejemplo (1). Piénsese en lo atrasado que resulta nuestro Código, que imitando al francés, se ocupa en el título que trata del arrendamiento (artículos 1.568-1.696), de un modo prevalente, del arrendamiento de casas y fundos rústicos (artículos 1.571-1.626), silenciándose respecto al arrendamiento de cosas muebles y derechos cuya disciplina debe

(1) En efecto, este último, separando el arrendamiento de cosas de los demás que ni siquiera designa con este nombre, trata en títulos diversos del arrendamiento de casas y de muebles (*bail a loyer*, artículos 253-274) y del arrendamiento de fundos rústicos de ganados o de derechos productivos de utilidades (*bail a ferme*, *bail a cheptel*, artículos 275-304); el contrato de trabajo (*contrat de travail*, artículos 319-362), el contrato de empresa (*contrat d'entreprise*, artículos 363-379) el contrato de edición (artículos 380-393); el contrato de transporte (artículos 440-457). El Código alemán regula separadamente los arrendamientos de fundos urbanos y de cosas muebles (*Miethe*, §§ 535-580) y los de fundos rústicos y de derechos (*Pacht*, §§ 581-697); el contrato de trabajo (*Dienstvertrag*, §§ 611-630), el contrato de empresa (*Werkvertrag*, §§ 631-651).

analógicamente deducirse de la que concierne al arrendamiento de inmuebles; regula separadamente algunos contratos agrarios, como la aparcería o colonia (artículos I.647-1664) y el arrendamiento de ganados sin llegar a establecer una construcción genérica del contrato agrario; no conoce el contrato de trabajo y contiene sólo incompletas disposiciones respecto a los de transporte (artículos I.629-I.633) y empresas (artículos I.634-I.646), y más aún en la clasificación del arrendamiento en dos especies en lugar de las tres tradicionales (art. I.568: «el contrato de arrendamiento tiene por objeto las cosas y las obras»), unifica agrupando en una sola especie la *locatio operarum* y la *l. operis* (artículo I.570: «el arrendamiento de obras es un contrato en cuya virtud una de las partes se obliga a hacer una cosa en favor de la otra parte, mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquélla») y sigue un criterio ilógico, ya que distingue en el arrendamiento de obras y de industria, tres especies: arrendamiento de servicios, el de cocheros y barqueros, el arrendamiento de obras por empresa o a destajo (art. I.627).

Lagunas profundas y defectos de coordinación bastante graves son éstos, de los que se resienten las nuevas y complejas relaciones de la vida práctica que no hallan en la ley una regulación satisfactoria y en orden a las cuales la jurisprudencia recurre a la analogía frecuentemente. Estas lagunas resultan colmadas en parte por el Código de Comercio (por ejemplo, respecto al contrato de transporte: artículos 388-416) y por leyes especiales (así, por ejemplo, respectivamente a las empresas de obras públicas: la ley de 20 de Marzo de 1865 sobre obras públicas: artículos 325 y siguientes; respecto al contrato de trabajo: ley de 19 de Junio de 1902, núm. 242 relativa al trabajo de las mujeres y de los niños; el texto único de las leyes sanitarias de 1.º de Agosto de 1907, modificado por la ley de 17 de Julio de 1910, número 487, artículos 82-113; el Reglamento de 5 de Enero de 1911, núm. 41, concerniente a las Comisiones de conciliación para las controversias que surjan con ocasión del contrato de trabajo en los arrozales; el texto único de 31 de Enero de 1904, número 51, sobre accidentes del trabajo, etc.). Queda mucho

todavía por hacer, constituyendo esta labor a realizar objetivo importantísimo del legislador, especialmente en lo que se refiere a la regulación de los contratos agrarios y de los de trabajo y empleo.

I. *Arrendamiento de cosas*

Lo define el Código (art. 1.569) como un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarle. Tres son sus elementos esenciales: goce de una cosa determinada, el precio del arrendamiento (en las casas alquileres, en los muebles flete) que representa la compensación, y el consentimiento de las personas capaces.

a) *Consentimiento*.—Debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio. No cabe distinguir aquí como en la compraventa, el acuerdo preliminar dirigido a la futura estipulación del arrendamiento y el acuerdo constitutivo del contrato: la promesa bilateral vale como arrendamiento, ya que aquí no hay transmisión de dominio ni constitución de un derecho sobre la cosa cuya realización pueda aplazarse para ulterior momento mediante otro acto consensual (1).

El arrendamiento genera en el conductor un derecho personal o de crédito; no se halla con la cosa en una relación jurídica inmediata y directa como el titular de un *jus in re*, sino en una relación mediata e indirecta, no pudiendo derivar el goce que le es otorgado más que de la voluntad del arrendador, el cual debe concedérselo como objeto de la propia prestación, estando obligado en todo momento a mantener la cosa en estado de que pueda servir al uso a que se la destina (art. 1.575).

En la doctrina alemana se acusa una fuerte tendencia a construir la relación del conductor con la cosa como un derecho de carácter real; pero semejante construcción no es aplicable al de-

(1) Zachariae, *Man.* II, § 343, núm. 5.

recho italiano. No es síntoma de la *realidad* de la relación la eficacia reconocida al arrendamiento frente al comprador de la cosa arrendada (art. 1.597); razones de utilidad pública y de equidad justifican esta norma (que no es aplicable a los arrendamientos mobiliarios) (1), así como no parece tampoco decisivo para modificar el carácter de la relación la obligación de la transcripción impuesta para los arrendamientos que excedan de nueve años (art. 1.932, núm. 5) (2).

Es capaz para arrendar la persona que tiene capacidad para realizar actos de administración. Pero como quiera que en los arrendamientos de larga duración hay una disposición que compromete el futuro y disminuye notablemente el valor actual de la cosa, los que exceden de nueve años no pueden constituirse por las personas que no tienen capacidad para realizar actos de administración extraordinaria, como, por ejemplo, el menor emancipado (3). Por otra parte, en cuanto consiste en la atribución de un mero derecho de goce, el negocio jurídico no exige, como la venta, que la cosa arrendada sea de propiedad del arrendador; es, por consiguiente, válido el arrendamiento de cosa ajena (4); sin embargo, como el propietario no está obligado a reconocerlo, hace responsable al arrendador cuando lo desconozca.

b) *Cosa*.—Toda cosa que esté en el comercio y no sea consumible puede ser arrendada, lo mismo que todo derecho cuyo ejercicio pueda ser cedible. El Código no se ocupa expresamente de las cosas muebles, se ocupa únicamente del arrendamiento de los fundos urbanos (*bail a loyer, Pacht*) y de los rústicos (*bail a ferme, Niethé*), se refiere únicamente a los muebles que cons-

(1) Zachariae, *Man.* II, § 349, núm. 30; Barassi en Baudry-Lacantinerie; *Locazioni* I, pág. 1.087.

(2) Así la casi totalidad de los autores, véase en Pacifici *Ist.* V, página 364, nota a.

(3) Si tal arrendamiento se efectúa es nulo por razón de la incapacidad: Fubini, *Appunti sull'art. 1.572, c. e.* (*Riv. dir. romm.*, 1917, II, páginas 257 y siguientes) *Contr. di loc.*, 1, números 109 y siguientes.

(4) Contra Fubini, *Loc.*, pág. 208; Venzi en Pacifici, *Ist.* V, página 368, nota e.

tituyen el menaje de una casa, y declara que cuando la duración del arrendamiento de los mismos no haya sido objeto de pacto expreso, se entenderá que es durante el tiempo por el que según la costumbre del lugar se suelen arrendar las cosas (art. 1.607).

Los principios generales en que se basan las normas concernientes a los predios son comunes a toda especie de arrendamiento.

Del mismo modo que las cosas aisladamente, son también susceptibles de arrendamiento los conjuntos de las cosas, las *universitates*: ejemplo típico de estos arrendamientos lo es el arrendamiento de una hacienda o fondo comercial. Aplicando el principio general según el que en los conjuntos lo que verdaderamente tiene importancia es el todo y no los elementos integrantes en su singularidad, objeto de tales arrendamientos será el goce del todo como unidad, independientemente (desde el punto de vista jurídico) de sus elementos componentes: será, pues, posible que el arrendamiento recaiga en cosas consumibles si éstas forman parte del todo, como sucede con las pertenencias de un fundo (1).

Tampoco puede negarse el carácter de arrendamiento a aquellos en los cuales la cosa pueda, sin deteriorarse, ser objeto de goce, o cuando éste consista en la apropiación de los productos de la cosa, aun agotándose su productividad. Ejemplo de este último caso lo es el arrendamiento de canteras o minas, en el que algunos autores equivocadamente quieren ver un contrato de venta de minerales (2).

Cualquiera que sea el carácter del goce a que la cosa es destinada por su naturaleza o por convenio de las partes, resulta necesariamente temporal en cuanto a su duración: una separación perpetua del dominio y del goce privaría al primero de todo valor y perjudicaría a la economía general. Y no sólo es

(1) Simoncelli, *Locazioni*, pág. 81; Barassi en Baudry-Lacantinerie, *Locazione I*, páginas 1.004 y siguientes

(2) Así, por ejemplo, Simoncelli *Locazione di cava o miniera (Foro it.*, 1896, pág. 390); Abello, *Locazione*, pág. 88; Barassi, *Sulla natura giur., della concessione di miniera (Legge, 1904, pág. 2.109)* y en Baudry-Lacantinerie, *Locazione I*, páginas 992 y siguientes.

temporal por naturaleza, sino que la ley, atendiendo al interés público—para que la propiedad no resulte vinculada por demasiado tiempo—prescribe máximos de tiempo y niega eficacia a todo pacto que tienda a sobrepasarlos (art. 1.571). El término máximo en los arrendamientos inmobiliarios es de treinta años, y si las partes hubieren pactado un término más largo deberá reducirse a aquél. Constituyen excepciones, de una parte las casas-habitaciones, con respecto a las cuales puede establecerse arrendamientos que duren toda la vida del inquilino y aun dos años después de muerto éste; de otra, los terrenos incultos, cuyo arrendamiento puede durar hasta cien años si se constituyó con el pacto de cultivar dichos terrenos (1).

c) *Precio*.—Carácter necesario de la contraprestación debida por el conductor es la de ser cierta y determinada. Una indeterminación relativa no perjudica cuando del mismo contrato se deduzcan los elementos necesarios para su ulterior determinación. No es, en cambio, requisito esencial que la merced consista en una suma de dinero, aunque normalmente consiste en tal; puede, concurriendo con ésta o exclusivamente, consistir en frutos o productos de la misma cosa objeto del arriendo (lo que ocurre con frecuencia en los fundos rústicos) o en otras substancias que no sean producto de la cosa. Ahora bien, cuando el canon o merced consiste en frutos o productos, su cantidad puede ser una *pars quanta*, es decir, absolutamente determinada, o una *pars quota*, o sea una parte alícuota de la producción del fundo (2). No debe olvidarse que en este último caso la determi-

(1) Si la ley no establece límite alguno en orden a los arrendamientos mobiliarios se explica tal silencio por la menor vida y menor capacidad productiva de las cosas muebles.

(2) Ferrini, *Pand.*, pág. 699, núm. 1 y en *Arch. f. dic. civ. Praxis* LXXXI, 1893, páginas 1 y siguientes, ha demostrado que en la parte alícuota de la producción del fundo hay determinación y certeza del precio. Contra el Waaser *Ueber die colonia partiaria* y nuestros civilistas Fubini, *Locazione*, pág. 235; Barassi en Baudry-Lacantinerie, *Locazione* I, pág. 983; Venci en Pacifici, *Ist. V.*, pág. 369, n. f. En confirmación de la tesis mantenida en el texto, confróntese el art. 1.619 que admite la hipótesis de un arrendamiento de fundos rústicos en que al arrendador corresponde una cuarta parte de los frutos en especies.

nación por cuota de la merced, introduce con la participación del arrendador en los beneficios de la hacienda agrícola, un elemento propio de la sociedad y aproxima este contrato al de la colonia si no lo transforma en ésta.

El contrato origina en las partes una doble serie de obligaciones.

A. *Obligaciones del arrendador*

a) Debe el arrendador ante todo *entregar la cosa arrendada* al conductor con todas sus acciones y en buen estado, es decir, en condiciones que pueda servir al uso para el cual fué arrendada (art. 1.575, núm. 1, 1.576, párrafo 1.º). Que la entrega no genera en el accipiente un derecho real fué ya dicho; tampoco genera en su favor una posesión legítima, puesto que falta (por la obligación de restituir, impuesta al conductor) el ánimo de tratar la cosa como propia.

b) En segundo término el arrendador está obligado a *mantener la cosa* en el estado que permita utilizarla en el uso para que fué arrendada (art. 1.575, núm. 2). Esto implica por una parte que el arrendador, aun habiéndose reservado la facultad de vigilar (dentro de los límites que son propios de la protección de su propiedad) y controlar el uso que el conductor haga de la cosa, no puede, mientras dure el arrendamiento, alterar la forma ni introducir modificaciones que cambien el destino económico de la cosa (art. 1.579); por otra parte corren a cargo del arrendador todas las reparaciones necesarias para que pueda continuar destinándose la cosa al uso convenido, salvo aquellas menores que según la costumbre deban correr a cargo del conductor (art. 1.576, párrafo 2.º). En el conflicto que surge entre la obligación de reparar impuesta al arrendador y el derecho del conductor a no ser impedido ni turbado, en el que goce de la cosa por efecto de las reparaciones que deben hacerse en ella, la ley adopta una solución equitativa: impone al conductor la obligación de sufrir la molestia ocasionada por la reparación, siempre que ésta sea urgente y no aplazable al tiempo de cesar

el arrendamiento, aun cuando por ella fuese privado de una parte de la cosa; obliga al arrendador a disminuir la merced, proporcionalmente al tiempo y a la parte de la cosa, de la cual el conductor fué privado. Si las reparaciones se prolongan más allá de veinte días, dejando a salvo (según las circunstancias), la posibilidad de resolver el contrato si por efecto de la reparación se hace inhabitable la parte de la casa destinada a la habitación del conductor (art. 1.580).

Se sobreentiende que el arrendador debe prestar la cosa con las *cualidades prometidas*. También está obligado, como ocurre en la venta a *prestar garantía por los vicios y defectos de la cosa* que impidan el uso de la misma, aun cuando no los conociese e arrendador al tiempo de celebrarse el contrato (art. 1.577). Los vicios deben naturalmente ser ocultos; de los aparentes el arrendador no responde; su existencia da derecho a pedir la resolución del contrato (art. 1.595), a lo que puede añadirse la obligación de indemnizar los daños causados al conductor, siempre que aquellos vicios fuesen conocidos por el arrendador (art. 1.577, párrafo 1.º).

c) Finalmente el arrendador deberá *garantizar al conductor el pacífico goce de la cosa durante todo el tiempo del arrendamiento* (art. 1.575, núm. 3). Lo cual implica que el arrendador debe defender al conductor contra los ataques y molestias de los terceros en cuanto se originen en un pretendido derecho sobre la cosa y no sean meros ataques por vía de hecho (art. 1.581). En orden a estos últimos, el conductor puede defenderse posesoriamente ejercitando la acción recuperatoria o de reintegración, cuando concurren los requisitos exigidos (art. 695) y la acción de resarcimiento de daños contra el autor (art. 1.151). De tales ataques y molestias deriva una responsabilidad directa del arrendador frente al conductor, porque en cuanto son ocasionados por la propiedad o por un derecho real que se pretende tener sobre la cosa o por un mejor derecho que el que corresponde al arrendatario, evidencian un defecto del derecho del arrendador en el momento de celebrarse el contrato. El concepto del cual deriva dicha responsabilidad es el mismo al que responde

la obligación de garantía por evicción que funciona en la venta, y que es también aplicado aquí, si bien el arrendamiento no confiere al conductor derecho real alguno. Por consiguiente, la responsabilidad surge aquí también, aun cuando el arrendador ignorando el vicio de su propio derecho no hubiere incurrido en culpa. Se manifiesta en la obligación de asumir el juicio contra el tercero, impuesta al arrendador apenas el conductor le haya denunciado las molestias o impedimentos que se oponen al libre goce de la cosa y en la de reducir proporcionalmente el canon o merced si una parte de la cosa fué objeto de evicción, más la indemnización del daño (artículos 1.581-1.582) (1).

B. *Obligaciones del conductor*

a) Obligación fundamental es la de *pagar el precio* en los términos y modos convenidos (art. 1.583, n. 2) con pago único o por fracciones. De la naturaleza sinalagmática de la relación y del carácter de compensación que la contraprestación tiene, se deduce que el conductor puede rehusar el pago de la merced si la otra parte no le procura el goce o no cumple las demás obligaciones que le incumben, como la de reparar la cosa cuando ésta perece; en el caso de perecimiento total, el contrato queda resuelto de pleno derecho; si el perecimiento es parcial, se otorga al conductor la facultad de demandar a su elección, y según las circunstancias o la reducción proporcional de la pensión o la resolución del contrato con la indemnización del daño si la cosa pereció por culpa del arrendador (artículos 1.578, 1.595).

Pero este derecho a pedir la resolución corresponde al arrendador cuando sin motivo justificado el conductor deja de pagar el canon (art. 1.595, párr. 1.º).

b) El arrendatario deberá *servirse de la cosa arrendada*

(1) Este es el motivo principal por el que algunos autores (por ejemplo, Polacco, *Riv. it. p. le sc. giur.*, IX, pág. 183 y Hasenhörl *Obligationenrecht*, pág. 435) niegan la aplicación de la garantía por evicción al contrato de arrendamiento. Contra su tesis véanse las agudas observaciones de Barassi en Baudry-Lacantinerie, *Locazione* I, páginas 1.052, 1.085.

como un buen padre de familia y servirse de ella para el uso que fué determinado en el contrato, o que se presume querido por las partes cuando éstas nada hubieren declarado (art. 1.583, n. 1)

De su deber de conservar la sustancia de la cosa y de no alterar su destino económico, deriva que cualquier cambio en éste es prohibido por la ley y determina en la otra parte el derecho a pedir la resolución, especialmente en el caso que de tal cambio derivara un daño; se deduce también que debe custodiar la cosa, y está obligado, bajo conminación de abonar perjuicios y gastos, a advertir al arrendador de las usurpaciones cometidas por los terceros (art. 1.587); debe también el arrendatario conservar la cosa y por ello responder de las pérdidas y deterioros de la misma experimentados durante su goce, a no ser que pruebe la inimputabilidad del hecho que los provocara (artículo 1.588).

Con la obligación de la *custodia* y de la *diligencia* que debe observar en vigilar la cosa, se relacionan los preceptos especiales de la ley relativos a la responsabilidad en caso de *incendio del edificio arrendado*. Resolviendo antiguas controversias acerca de esta responsabilidad y de la carga de la prueba, el Código impone sin más al inquilino la obligación de resarcir el daño causado por el incendio y le exime de esta obligación cuando pruebe que aquél ocurrió por caso fortuito o fuerza mayor, o por defecto de construcción, o cuando pruebe que el incendio no pudo evitarse, no obstante haber desplegado la inteligencia propia de un buen padre de familia, o que provino por propagación del incendio de una casa o fundo vecinos (art. 1.589). Esto no quiere significar que el fundamento de la responsabilidad sea una presunción de culpa en el inquilino; puesto que el incendio no es en sí y por sí un caso fortuito, la ley (si bien en algunos casos considera el incendio como tal) ha querido aquí excluir que la simple alegación del incendio sirva para exonerar al inquilino, y ha querido agravar su condición imponiéndole la carga de la prueba de una causa del incendio no computable a él (1).

(1) Los autores no se muestran acordes acerca del modo de cons-

P
ra
ga
zi
Pa

La norma es completada por otra contenida en el art. 1.590 que se refiere al caso de una casa habitada por varios inquilinos: todos ellos resultan obligados por el incendio, no solidariamente (como dispone el art. 1.734 del Código francés), sino cada uno en proporción a la parte por él ocupada.

Sin embargo, cada inquilino puede liberarse de esta responsabilidad: o probando que el incendio se inició en una de las habitaciones por ellos ocupadas, en cuyo caso sólo responde el inquilino que la ocupa, o probando que el incendio no comenzó en la habitación por él ocupada, en cuyo caso sólo él queda exonerado de responsabilidad.

Con los límites establecidos y siempre que un pacto expreso no lo prohíba al conductor, puede éste transferir a otros el goce de la cosa arrendada. En efecto, si bien el negocio jurídico que el arrendamiento entraña tiende a la satisfacción de una necesidad del arrendatario, tal negocio no concede un goce estrictamente personal; no es esencial al contrato el que el arrendatario use personalmente de la cosa, ni se opone a los principios jurídicos o económicos el que otras personas, por mediación del conductor, la disfruten para el propio provecho. Cuando el arrendador atribuya una decisiva importancia al uso personal exclusivo del arrendatario, puede protegerse este efecto querido por el arrendador mediante una prohibición absoluta o relativa que establezca como condición precisa para la eficacia de la cesión del arrendamiento o del subarriendo el consentimiento del arrendador (art. 1.573). Por estos dos medios se opera la transmisión del goce de la cosa a otras personas. Sin embargo, la *cesión del arrendamiento* y el *subarriendo* son negocios distintos que el Código trata paralelamente sin confundir. La primera es un caso particular de la cesión de derechos: subsistiendo el

truir esta responsabilidad y las relaciones de la norma especial con los principios generales. Muchos autores franceses la conciben como una presunción legal de culpa y como una derogación de los principios generales. La gran mayoría de los italianos excluyen la presunción y la derogación: Zachariae, *Man.* II, pág. 541, núm. 8; Baudry-Lacantinerie *Locazione* I, páginas 582 y siguientes; Abello, *Locazione*, pág. 328, Venzi en Pacifici, *Ist.* V, pág. 375.

primitivo contrato de arrendamiento ocupa el cesionario la posición contractual del conductor, pudiendo ejercitar las acciones que a éste corresponden contra el arrendador, el cual a su vez puede actuar contra el cesionario (sin perder su acción contra el deudor originario: asunción cumulativa), haciendo valer sus créditos derivados del arrendamiento; entre conductor y cesionario las relaciones se regulan por las normas propias de la cesión.

En cambio el subarriendo es un nuevo contrato de arrendamiento que se añade al precedente y que por lo general no origina relaciones directas entre el primer arrendador y el subarrendatario; en cambio las relaciones entre subarrendador y subarrendatario se rigen por el contrato de subarriendo. Sin embargo, por la protección debida al arrendador y por el principio según el cual todo acreedor puede valerse de los créditos de su propio deudor, la ley obliga al subarrendatario a pagar al arrendador no satisfecho de su crédito el precio convenido en el subarriendo que deba al tiempo de establecerse la demanda, sin que le exima de esta obligación el alegar y probar que pagó anticipadamente (art. 1.574) (1).

c) El conductor está obligado a *restituir la cosa* una vez terminado el arrendamiento, y debe restituirla en el estado mismo en que se hallaba la cosa cuando la recibió, conforme a la descripción que de la misma se hiciera al celebrarse el contrato (artículo 1.685), presumiéndose que se recibió en buen estado si tal descripción no hubiere sido hecha (art. 1.586). No responde, sin embargo, del perecimiento o deterioros de la cosa por vetustez o fuerza mayor.

Fin del arrendamiento.—De las causas que hacen cesar el arrendamiento, algunas se refieren a la bilateralidad del contrato y no son otra cosa que aplicaciones del principio de la condición resolutoria tácita por incumplimiento de las obligaciones recíprocas; otras se refieren a la necesidad de la existencia de la cosa o a la esencial temporalidad de la relación.

(1) Sobre este asunto véase Simoncelli, *Sublocazione e cessione dell'affitto* (*Arch. giur.*, XLIX, 1892, páginas 269 y siguientes); Kantorowicz, *Die Lehre von der Untermiethe*, Berlín, 1901; Barassi en Baudry-Lacantinerie, *Locazione* I, páginas 997, 1.004, 1.009-1.046.

a) Por *incumplimiento* de una de las partes puede la otra parte demandar la resolución del contrato conformemente al artículo 1.165 (art. 1.595); son, por tanto, causas específicas de extinción: la falta de pago de la pensión; abuso que haga de la cosa el arrendatario de una parte; de otra la omisión de la obligación de reparar que haga inservible la cosa para el uso que se destina; la existencia de vicios que impidan el uso de la misma, la omisión o esterilidad de la defensa del conductor por el arrendador para mantener a aquél en el goce pacífico de la cosa.

b) Por *percecimiento total* de la cosa se resuelve de derecho el contrato (artículos 1.578, 1.595). Pero esto debe entenderse del percecimiento que es efecto del caso fortuito, ya que si la causa es imputable a una u otra de las partes, el vínculo contractual no se extingue, sino que sufre una transformación en su contenido, subentrando la prestación del *id quod interest* en lugar de la del goce o de la merced. De la prosecución del arrendamiento no puede hablarse aquí, porque el tratar de ella no tendría objeto (1); podría razonarse sobre esto en el caso de percecimiento parcial en que se atribuye al arrendatario la facultad de pedir la reducción del precio o la resolución del contrato.

c) Por *expirar el término* cuando el arrendamiento se hubiere hecho por tiempo determinado, la subvención tiene lugar de pleno derecho sin que precise el previo despido por el arrendador (art. 1.591). Sin embargo, para evitar demoras perjudiciales en la restitución de la cosa, el legislador, en auxilio del arrendador, creó la ley de 24 de Diciembre de 1896, núm. 547 sobre las intimaciones para obtener el abandono de inmuebles; esta ley, al mismo tiempo que para dicha intimación, autoriza al arrendador para convalidar aquélla mediante una citación, contando de este modo con un procedimiento rápido, con un título ejecutivo, para conseguir en el momento en que el arrendamiento se extinga la pronta restitución del inmueble. Pero si

(1) Solamente en este sentido puede admitirse lo afirmado por los tratadistas, según los cuales, el percecimiento total produce la resolución del contrato aunque haya culpa. Pacifici, *Ist.* V, pág. 283; Zachariae, *Man.* II, pág. 548, núm. 1. El modo de expresarse estos autores no es enteramente correcto.

habiendo expirado el término de duración del arrendamiento el conductor continúa en posesión del inmueble sin haberle sido intimado el despido, el arrendamiento se considera renovado (*tácita reconducción*, artículos 1.592, 1.593). Se trata aquí de una manifestación tácita de voluntad que se deduce de la conducta unívoca de las dos partes y que da lugar no ya a una mera prórroga del contrato, sino a un arrendamiento nuevo que, por lo demás, está sujeto a idénticas condiciones que el precedente excepto en lo que a la duración se refiere, pues la tácita reconducción se rige por las normas propias del arrendamiento sin término.

Estas normas—relativas al arrendamiento no sujeto a término—se hallan contenidas en el Código entre las propias de los arrendamientos de fundos rústicos o de casas. Respecto a las casas rige el principio de cada una de las partes; puede determinar la cesación del arrendamiento dando aviso a la otra (I), pero, por otra parte, éste no puede darse sin observar los términos establecidos por la costumbre local (art. 1.609); en cambio, en el arrendamiento de habitaciones amuebladas son decisivos en cuanto a su duración los períodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler (por años, meses, días), y cuando tal estipulación falta suplen los usos locales (art. 1.608). Respecto a los fundos rústicos el arrendamiento se considera duradero por todo el tiempo que es necesario para que el arrendatario recoja todos los frutos (art. 1.622), extinguiéndose de pleno derecho cuando dicho término transcurre (art. 1.623). Finalmente, en orden a las cosas muebles, la ley no establece norma alguna si no es relativamente a los muebles que se proporcionan para amueblar una casa (art. 1.607). En cuanto a otras cosas, deberá recurrirse por analogía a los principios que regulan el arrendamiento inmobiliario y habrá que tener en cuenta la costumbre, los perío-

(I) No recayendo consentimiento sobre una duración preestablecida, se estima que aquél se renueva en cada momento en tanto una declaración contraria no determine su cesación. En tal sentido puede hablarse de un desistimiento unilateral, si se quiere, pero en realidad se trata de un consentimiento que la parte no quiere prestar y es libre de no prestar.

dos de pago del alquiler, las utilidades que la cosa ofrece y el tiempo mínimo necesario para su utilización.

d) Por el contrario, no es causa de extinción en nuestro Derecho la *venta de la cosa arrendada* y en general la enajenación de la misma por el arrendador.

Contra este principio impera el acogido en el Derecho romano expresado en aquella sentencia *emptio tollit locatum*: «la venta rompe el arrendamiento». Pero conviene entender el significado preciso de la misma, pues en abstracto puede expresar dos cosas bien distintas: o que la enajenación hecha por el arrendador rompe la relación arrendaticia respecto al adquirente, el cual, por este motivo, no está obligado a mantener al conductor en el goce de la cosa, sin que por ello se extinga el arrendamiento entre arrendador y arrendatario, originándose la responsabilidad del primero, que se traduce en la obligación de abonar al segundo el *id quod interest* cuando el comprador expulsa a éste último; o también que la enajenación influya directamente en el negocio arrendaticio en cuanto que es causa de la extinción del contrato determinando la resolución del vínculo existente entre el arrendador y arrendatario sin responsabilidad alguna del primero frente al segundo.

Ahora bien, por vía de principio, jamás la venta de la cosa arrendada puede producir este último efecto de no obligar al comprador liberando al arrendador: la relación arrendaticia no puede resultar influenciada por un acto de enajenación que es extraño al arrendatario, frente al cual el arrendador no puede liberarse por su sola voluntad; la relación subsiste, pues, y por esto, si el arrendador con la venta se sitúa en la imposibilidad jurídica de continuar la prestación, la obligación se perpetúa trasmutando su primitivo objeto en la prestación del *id quod interest* cuando el comprador expulsa al arrendatario. La regla «la venta rompe el arrendamiento» expresa—en su común y tradicional acepción—que el acto de enajenación rompe el arrendamiento con respecto al adquirente, o, mejor dicho, no genera en éste obligación alguna frente al arrendatario, el cual puede ser desahuciado por dicho comprador, quedando íntegra la res-

ponsabilidad contractual del arrendador derivada del incumplimiento. En este sentido se aplicaba dicha regla en el Derecho romano (1). Y debiera aplicarse igualmente en cualquiera otro ordenamiento que, como el nuestro, no atribuye al arrendatario un derecho real o un derecho protegido frente a los terceros; la enajenación, siendo como es extraña al arrendatario en sus relaciones con el arrendador, hace que el adquirente sea extraño también a la precedente relación arrendaticia sin que este último suceda al vendedor en sus obligaciones y sí solamente en su derecho de dominio; por eso entre el derecho real (propiedad) del adquirente y el derecho personal del arrendatario, debe prevalecer aquél.

Pero el Código italiano siguiendo la pauta del francés, ha estimado conveniente seguir otro camino otorgando al arrendamiento eficacia frente al adquirente, como si aquél generase un verdadero derecho real (2). Con otras palabras, mientras en el Derecho romano rige el principio de que la venta no obliga al comprador sin liberar tampoco al arrendador, en el derecho italiano rige el principio inverso: la venta obliga al comprador y libera al arrendador en cuanto éste se considera subrogado, tanto en el lado activo como en el pasivo por el comprador (3).

(1) Windscheid, *Pand.* II, 2, § 400, n. 7.

(2) Y esto precisamente ha sido aducido por algunos autores como argumento para afirmar la naturaleza real del derecho del arrendatario, pero erróneamente, porque el art. 1.597 es de carácter excepcional y tiene una significación peculiar.

(3) Así lo declara expresamente el Código civil alemán, el cual ha adoptado (§§ 571-580) el principio, según el cual, la enajenación no rompe el arrendamiento § 571. «Si el fundo arrendado es luego de haber sido entregado por el arrendador al arrendatario, vendido a un tercero, el adquirente subentra en el lugar del arrendador en cuanto a los derechos y obligaciones nacidas de la relación arrendaticia durante el tiempo de su dominio». El Código suizo de las obligaciones adopta el principio opuesto, art. 259: Si después de la conclusión del contrato, la cosa arrendada es vendida por el arrendador o éste resulta privado de aquélla por el procedimiento de ejecución o quiebra, el conductor no puede pretender del tercero que no se haya obligado a respetar el arrendamiento la continuación de éste, pero el arrendador está obligado al cumplimiento del contrato o al resarcimiento del daño. Sin embargo, en el arrenda-

La norma imperante es la de que el adquirente (1) está obligado a respetar el arrendamiento (art. 1.597), a no ser que el vendedor se hubiere reservado en el contrato de arrendamiento la facultad de resolver éste en caso de venta (art. 1.599). Precisa una rigurosa prueba de la preexistencia del arrendamiento y la prueba no puede ser otra que exhibir la escritura del contrato de arrendamiento, provista de fecha cierta y anterior a la venta (artículo 1.597). Sin embargo, en defecto de tal escritura, puede recurrirse a la posesión del arrendatario, siempre que se hubiera iniciado con anterioridad a la venta, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento por el tiempo durante el cual se entienden hechos los arrendamientos en que no se determina su duración (art. 1.598); el arrendatario licenciado tiene derecho a que el arrendador le indemnice el perjuicio (art. 1.601).

e) Tampoco es causa de resolución la muerte de uno u otro de los contrayentes (art. 1.596), y esto constituye una prueba de la impersonalidad del goce que el arrendamiento otorga, ya que la finalidad del contrato no se pierde aunque el titular de dicho goce muera. Pero el rigor de este principio puede determinar graves consecuencias; tanto en el arrendamiento de la casa habitación como en el de los campos, puede la muerte del arrendatario cabeza de familia hacer excesivamente onerosa para los huérfanos la prosecución del arrendamiento, y si bien en la práctica tales arriendos se resuelven por voluntad del arrendador, precisan las oportunas providencias legislativas que se inspiren en la equitativa conciliación de los opuestos intereses de ambas partes.

f) Finalmente ni siquiera la necesidad del arrendador de recuperar el goce de su cosa sería motivo bastante para resolver contrato. Así lo dispone la ley expresamente, respecto a los

miento de inmuebles, cuando el contrato no autorice una más pronta resolución, el tercero debe respetar el contrato hasta que se pueda legalmente efectuar el deshaucio y si no lo efectúa se entiende que subentra en el contrato. Ver también el art. 281.

(1) El Código (artículos 1.597 y siguientes) habla de *vendedor*, pero se debe entender que la venta se toma aquí como paradigma de toda enajenación; el art. 1.601 habla de *adquirente* en general.

arriendos de casas en el caso de que el arrendador quiera habitar él mismo la casa arrendada (artículos 1.612, 1.613); pero tal norma debe extenderse a cualquiera otra especie de arrendamiento.

A las normas hasta aquí expuestas que tienen carácter general y son por ello aplicables a toda clase de arrendamientos, el Código ha estimado oportuno añadir, atendidas las diversas peculiaridades que la materia ofrece, ciertas disposiciones especiales, de las cuales algunas hacen referencia a los arrendamientos de predios urbanos (1), otras a los arrendamientos de predios

(1) Una de las materias que ha sufrido más durante la guerra los efectos de la legislación excepcional ha sido el arrendamiento de casas y de predios rústicos. La escasez de viviendas, la necesidad de asegurar a las familias de militares el goce tranquilo de las casas que tuvieran tomadas en arriendo, la necesidad de impedir las perturbaciones que pudieran debilitar la resistencia en la lucha, fueron causa de que se dictaran disposiciones excepcionales que prorrogaban de derecho los arrendamientos y que autorizaban a los militares o a sus familias a reducir a la mitad los alquileres que pagasen, aplazando el pago de la otra mitad, con otras concesiones de favor (Decreto-ley de 3 de Junio de 1915, número 788; Decreto-ley de 22 de Agosto de 1915, núm. 1.254; Decreto-ley de 29 de Diciembre de 1915, núm. 1.852; Decreto-ley de 10 de Agosto de 1916, núm. 1.044; Decreto-ley de 26 de Diciembre de 1916, núm. 1.769; Decreto-ley de 4 de Febrero de 1917, núm. 199). Estas ventajas y especialmente la consistente en el derecho del inquilino a prorrogar el arrendamiento incluso contra la voluntad del arrendador, fueron luego, debido principalmente a la crisis de la vivienda, extendidas a todos (Decreto-ley de 30 de Diciembre de 1917, núm. 2.046, parcialmente modificado por el Decreto-ley de 11 de Agosto de 1918, núm. 1.076). Pero como al mantener subsistentes los pactos originarios y en particular la cuantía de la pensión o alquiler que actualmente es muy bajo por el aumento de todos los precios y la devaluación de la moneda, se sacrificaba demasiado a los arrendadores propietarios de los inmuebles, se autorizó a éstos paulatinamente para elevar el alquiler durante la prórroga coactiva aunque dentro siempre de ciertos límites (Decreto-ley de 27 de Marzo de 1919, núm. 370; Decreto-ley de 18 de Abril de 1920, núm. 477; Decreto-ley de 3 de Abril de 1921, núm. 331). Estas disposiciones fueron completadas por otras relativas a los arrendamientos de locales para tiendas, establecimientos comerciales y oficinas (Decreto-ley de 24 de Abril de 1919, núm. 639; Real decreto de 15 de Agosto de 1919, núm. 1.514; Decreto-ley de 3 de Abril de 1921, núm. 331; Decreto-ley de 28 de Julio

rústicos (1). De ellas alguna ha sido ya citada. Las otras establecen, en orden a los predios urbanos:

de 1921, núm. 1.032), a los arrendamientos de los predios de la ciudad de Roma (Decreto-ley de 24 de Abril de 1919, núm. 618), a la percepción coactiva de los alquileres (Decreto-ley de 15 de Abril de 1917, núm. 634), a la prórroga concedida a los militares para pagar la mitad aplazada de los alquileres (Decreto-ley de 27 de Enero de 1919, núm. 76; Decreto-ley de 20 de Febrero de 1919, núm. 192), a la regulación del conflicto surgido de la obligación del arrendador de suministrar calefacción (Decreto-ley de 8 de Marzo de 1917, núm. 403; Decreto-ley de 2 de Noviembre de 1917, número 1.783); por vía general y para mitigar las dificultades de los ciudadanos y viajeros por razón de tan grave crisis se instituyeron comisarios gubernativos especiales dotados de amplias facultades en todo lo relativo a alquileres, pudiendo privar a los arrendadores del derecho de elegir el inquilino e imponerle éste (Decreto-ley de 4 de Enero de 1920, número 1; Decreto-ley de 16 de Enero de 1921, núm. 13).

Todas estas disposiciones han sido derogadas más tarde y sustituidas por el Decreto de 7 de Enero de 1923, núm. 8 (completado por los Decretos-leyes de 9 de Julio de 1923, núm. 1.476; de 16 de Diciembre de 1923, núm. 2.661; 22 de Febrero de 1924, núm. 256; 20 de Octubre de 1924, número 1.621) que abolió dicho régimen templando, sin embargo, el principio de la contratación libre con algunas restricciones temporales de cuanto a la prórroga forzosa del arrendamiento o en cuanto a la determinación de la pensión.

Disposiciones especiales fueron dictadas en favor de los arrendatarios de edificios destinados a fondas a fin de proteger la industria hotelera y de impedir la destrucción de las instalaciones; tales son, por ejemplo, la prórroga quinquenal de los arrendamientos, forzosa para el arrendador, el aplazamiento de la mitad de la pensión, la prórroga de los mutuos hipotecarios en favor de los herederos (Decreto ley de 20 de Junio de 1915, núm. 888); luego no en favor de todos los hoteleros (porque no todos los hoteles se cerraron sino que muchos de ellos incrementaron sus negocios), sino sólo de aquellos que hubieren experimentado una disminución en sus ingresos (Decreto-ley de 3 de Enero de 1918, núm. 12; Decreto-ley de 11 de Agosto de 1918, núm. 1.076). Análogos preceptos fueron dictados en favor de las personas que ejercían la industria dulcera extendiendo a ellos los beneficios otorgados a los hoteleros en compensación a habérseles prohibido el comercio de tales géneros (art. 4.º del Decreto-ley de 8 de Marzo de 1917, núm. 371; art. 11 del Decreto-ley de 3 de Enero de 1918, núm. 12; con las restricciones que derivan del Decreto ley de 11 de Agosto de 1918, núm. 1.076).

(1) También en orden a los arrendamientos de fundos rústicos y en general a los contratos agrarios fué muy fecunda la legislación de guerra

1) La obligación del inquilino de amueblar la casa suficientemente o de dar en defecto de esto, garantizar de modo bastan-

que introdujo temporalmente profundas derogaciones del Derecho común. Tales providencias excepcionales se inspiraron en la necesidad de asegurar la tranquilidad plena a las familias de militares y luego a todos los arrendatarios y en la de que no disminuyera sino en que aumentara la producción de la tierra. También se otorgó a los inquilinos y arrendatarios la ventaja de la prórroga coactiva de los contratos, manteniendo firmes los alquileres y pactos convenidos, y facultándose a los militares para pedir la rescisión liberándose del pago de la pensión, pudiendo pedir también una reducción eventual de ésta (Decreto-ley de 8 de Agosto de 1915, núm. 1.220; Decreto-ley de 30 de Septiembre de 1915, número 1.444; Decreto-ley de 11 de Noviembre de 1915, núm. 1.593; Decreto-ley de 24 de Febrero de 1916, núm. 270; Decreto-ley de 30 de Mayo de 1916, núm. 645; Decreto-ley de 2 de Noviembre de 1916, núm. 1.485; Decreto-ley de 18 de Febrero de 1917, núm. 803; y texto único aprobado con Decreto-ley de 6 de Mayo de 1917, núm. 871). Más tarde, para restablecer el equilibrio de las partes, se consideró oportuno suavizar algo las obligaciones impuestas a los arrendadores y beneficiar de algún modo a éstos; se les otorgó la facultad de elevar los alquileres en un 15 o en un 20 por 100 según los casos y en determinadas condiciones (Decreto-ley de 30 de Junio de 1918, núm. 880); la prórroga coactiva había de durar como máximo todo el año agrícola 1919-1920 (Decreto-ley de 2 de Octubre de 1919, núm. 2.014 completado por el Decreto-ley de 4 de Enero de 1920, núm. 6); se concedió también a los arrendadores la facultad de exigir un aumento no superior al 80 por 100 y a los arrendatarios el solicitar una disminución y a los pequeños inquilinos el pedir la concesión de una prórroga en el desahucio (ley de 7 de Abril de 1921, número 407). Por otro Decreto-ley de 10 de Septiembre de 1923, núm. 2.023 se facultó a los arrendadores para exigir un ulterior aumento equivalente a los dos quintos de la diferencia entre el canon contractual y el de libre contratación, estableciéndose un rápido procedimiento pericial. Para los arrendamientos de pastizales con precios máximos en la provincia de Roma, se dictaron normas especiales contenidas en el Decreto-ley de 17 de Noviembre de 1918, núm. 1.700. Para el aumento de la producción de cereales y en especial de la del grano, aparecieron otras derogaciones del Derecho común, como, por ejemplo, la facultad concedida a los arrendatarios de cultivar terreno duros aunque en el contrato se les prohibiera expresamente. También aquí se advierte una fuerte tendencia del legislador a favorecer una determinada clase social (labradores asalariados) en perjuicio de los propietarios, haciendo prevalente el derecho del arrendatario y contrariando incluso la expresa voluntad contractual.

te el pago de la pensión (art. 1.603); 2) La precisa determinación de las reparaciones que se le impusieran para la conservación del predio (artículos 1.604-1.606); 3) La obligación del arrendatario cuando el contrato se resuelva por su culpa de continuar pagando la pensión durante el tiempo correspondiente a un nuevo arrendamiento (art. 1.611).

En cuanto a los predios rústicos: 1) La aplicación analógica de las normas propias de la compraventa (artículos 1.473-1.476) en el caso de haber diferencia entre la efectiva extensión del predio y la declarada en el contrato (art. 1.614). 2) La obligación del arrendatario de dotar el predio de ganado e instrumento de cultivo y de cultivarlo como un buen padre de familia (artículos 1.615, 1.616). 3) El derecho a obtener una reducción proporcional del precio del arrendamiento si toda la cosecha, o su mitad, por lo menos, hubiese perecido por caso fortuito, salvo el derecho de compensar las pérdidas con los años de mayor cosecha, y a no ser que la causa del perecimiento existiese y fuese conocida al tiempo de celebrarse el contrato o que se hubiese asumido el caso fortuito por el arrendatario (artículos 1.617-1.621). 4) La regulación de la relación entre el arrendatario que cesa y el que sucede en el cultivo del predio arrendado (artículos 1.625-1.626) (1).

II. *Contratos agrícolas* (2).—Todos los contratos que tienen

(1) Una cuestión muy debatida y difícil en materia de arrendamiento de predios rústicos es la que se refiere a los límites, dentro de los cuales debe reconocerse al conductor un derecho a ser compensado por las mejoras agrícolas por él introducidas en el fundo. Este derecho, ¿le corresponderá también cuando las mejoras excedan de los límites señalados por el destino específico asignado al fundo por el arrendador? Véase Bonfante, *Sul dir. del conduttore alle migliorie* (*Foro it.*, 1898, I, página 929 y *Scritti giur.*, III, páginas 283 y siguientes); Stolfi, *Sc. e quali dir. spettino al cond. sui miglioramenti* (*Giur. it.*, 1911, IV); Venezian, *La questione sul dir. dell'affitt. a compenso per le migliore* (*Op. giur.*, I, 2, páginas 521 y siguientes); Serpieri, *Studi sui contratti agrari*, páginas 26 y siguientes; Luzzatto, *L'indennizzo pei miglioramenti* (*Riv. dir. civ.*, 1921, páginas 166 y siguientes).

(2) Cavaglieri, *I contratti agrari in Italia*, Roma, 1900; Coletti, *I contratti agrari e il contratto di lavoro agrario in Italia*, Roma, 1903; Carrara, *La riforma del contratti agrari* (*Riv. int. di Sc. Sociali*, 1921, pági-

por objeto el goce y disfrute de los predios rústicos y de los demás bienes relacionados con la agricultura, y especialmente el ganado, pueden comprenderse en esta denominación genérica. En ella se incluirán, por tanto, el arrendamiento propiamente dicho y la enfiteusis cuando recaigan sobre predios rústicos las varias formas de arrendamiento de los campos y ganado (aparcería, arrendamiento de ganado a medias, etc.). Con estos y otros tipos contractuales—muy difundidos en las distintas regiones italianas y más o menos modificados por influjo de la costumbre local—se realiza la grande y la pequeña industria agrícola, que aún hoy constituye, no obstante los enormes progresos de la industria manufacturera, la principal fuente de la riqueza de Italia. Pero las relaciones industriales no son puros arrendamientos de cosas, sino que ofrecen promiscuamente los elementos propios de los arrendamientos de cosas y de los arrendamientos de obras, del contrato de empresa y aun del contrato social. El carácter fundamental y más común es el de una coparticipación más o menos directa del propietario en la hacienda agrícola y en los provechos de ésta; por eso se suele imponer una merced o pensión consistente en una cuota (la mitad, el tercio) de los productos del fundo o del ganado, y se establece también la distribución equitativa de las pérdidas entre el colono y el propietario. Estas relaciones, repetimos, no son ni arrendamientos puros de cosas ni tampoco contratos de sociedad; solamente en una forma del arrendamiento de ganados (arrendamiento a medias), puede reconocerse el carácter propio de los últimos, en virtud de declaración expresa de la ley (art. 1.684); en todos los demás se trata de relaciones mixtas, en las que predomina el carácter propio de los arrendamientos, por lo que se rigen por los principios propios de estos últimos cuando la ley, los usos o el pacto no impongan desviaciones.

a) *Colonia y aparcería* (1).—La colonia o aparcería (*colonia* nas 199, 293 y siguientes); Serpieri, *Studi sui contratti agrari*, Bologna, 1920; Ercole, *I contr. agrari nel c. civ. parmense (mezzaria, soccide, enfiteusi)* *Riv. dir. civ.*, VI, 1914, pág. 494

(1) Muy interesantes a este propósito son las observaciones de Bassi en Baudry-Lacantinerie, *Locazione* I, páginas 977-992, quien estu-

partiaría, métayage) es el contrato por el cual una persona da a otra (colono, aparcerero, mediero) un fundo para que éste lo cultive, distribuyéndose luego los frutos de dicho fundo (art. 1.647). Regido en general por las normas propias del arrendamiento de fundos rústicos, está sujeto en muchas de las particularidades que ofrece a una disciplina especial (art. 1.647, párr. 1.º), imperando en otras la costumbre local cuando exista (art. 1.654). Esta especial disciplina se funda en la idea de que hay una cooperación de ambas partes en la hacienda agrícola con prestaciones de capital y de trabajo asociadas para la consecución del fin común de la mejor utilización del predio en que se da, habiendo en el arrendador un interés especial y directo en la prosperidad de la hacienda, una coparticipación del mismo en los beneficios y riesgos de la empresa, una menor independencia y autonómica del colono, una decisiva importancia de las cualidades personales de éste en la relación establecida, ya que ésta se apoya principalmente en la habilidad técnica del cultivador, en la confianza que inspire (1).

diando el nexo existente entre arrendamiento y colonia, pone de relieve que en la colonia y en la aparcería no hay un arrendamiento porque en éste se da la independencia económica del obligado a pagar la pensión, el cual actúa en la hacienda agrícola de un modo autónomo, mientras que en la colonia el mediero está sujeto a la ingerencia directa del concedente. Tampoco hay una sociedad porque si bien tiene un carácter social, la determinación de la cuota de utilidades correspondientes al concedente y hay una coparticipación en los beneficios, falta el elemento fundamental de la sociedad el *animus coeundae societatis*. Barassi recurre, valiéndose de la construcción de Crome *Partiarische Rechtsgeschäfte* al concepto de una amplia categoría de negocios jurídicos, parciarios, constitutivos de un tipo contractual, en el cual debiera incluirse la colonia, la aparcería y el arrendamiento de ganados. La idea de Crome ha sido adoptada por Breglia *Il negozio giuridico parziario*, Nápoles, 1916; quien intentó mediante un acertado análisis de las relaciones contractuales de contenido parciario, la reconstrucción sistemática y orgánica de este interesante tipo de negocio del que hay aplicaciones también fuera del campo de los contratos agrarios.

(1) Méplain, *Traité du bail a portion du finits*, 1850; Waaser, *Ueber die Colonia partiaría*, 1885; Leroy, *Du colonage partiarie ou métayage d'après la l. 18 juillet*, 1889; Villafosse, *Bail a colonat partiaire*, 1892; Ba-

A la luz de estos principios se explican las normas de la ley y las desviaciones más o menos profundas que sufren respectivamente a este contrato los preceptos rectores del arrendamiento. En cuanto a la *cooperación de ambos contrayentes* en la hacienda, ocurre que mientras el colono contribuye con su trabajo y con el ganado necesario para el cultivo y abono del fundo, con los instrumentos rurales (art. 1.665), con los gastos ordinarios precisos para el cultivo y la recolección (art. 1.657), con las plantaciones ordinarias (art. 1.658), con la limpieza de las zanjas, la manutención de los caminos, con acarreos (art. 1.659), el arrendador suministra, además del fundo, las plantas, fagina, mimbres, rodrigones (art. 1.658), concurrendo también en el suministro de semillas (1.656). Respecto a la *ingerencia directa del arrendador*, se prohíbe al colono vender heno, paja o abono ni hacer acarreos por cuenta de otro sin consentimiento del arrendador (art. 1.650) ni recoger o trillar los granos ni hacer la vendimia sin advertir a dicho arrendador (art. 1.660). Relativamente

la *distribución de los beneficios y de las pérdidas* se reparten unos u otras por mitad entre el arrendador y el aparcero (artículo 1.661, párr. 1.º); la mitad que corresponde al primero representa la merced o canon; puede ser mayor o menor esta merced según la proporción del reparto, establecida por la costumbre o por el pacto; la tala de los bosques y los troncos de los árboles muertos o caídos pertenecen al arrendador, y al aparcero solamente la cantidad de unos y otros que necesite para el servicio del fundo y para el propio uso (art. 1.661, párrafos 1.º y 2.º); la pérdida del todo o parte de la cosecha por caso fortuito cuando se trate de frutos divisibles se soporta en común (artículo 1.648). Finalmente, en cuanto al *carácter personal* que la colonia ofrece, hay que decir que, a diferencia de lo que ocurre en el arrendamiento, el aparcero no puede subarrendar ni ceder a otro su derecho si tal facultad no le fué expresamente concedida, produciéndose si lo hiciere la resolución del contrato y generándose responsabilidad por los perjuicios que de ello deriven

(art. 1.647), la colonia se resuelve por la muerte del colono al terminar el año agrícola en curso, pudiendo proseguirse durante otro año en los hijos o herederos del colono o en su viuda, si la muerte tuvo lugar en los últimos cuatro meses (art. 1.653); también puede pedirse la resolución del contrato cuando una enfermedad crónica imposibilite al colono para cultivar el predio (artículo 1.652). Obsérvese también respecto al fin del contrato que la colonia no cesa nunca de derecho, debiéndose dar el oportuno aviso en el término prescrito por la costumbre (artículo 1.651, l. 24, Dic. de 1906, art. 1.º), y que si el contrato se celebra sin fijar un tiempo determinado, su duración será de un año, que principia y termina el 11 de Noviembre (art. 1.664).

b) *Arrendamiento de ganados* (1).—«El arrendamiento de ganados (*bail á cheptet; Viehpacht, Viehverstellung*) es un contrato por cuya virtud, una de las partes entrega a otra una determinada cantidad de ganado para que ésta lo conserve, nutra y cuide a tenor de las condiciones estipuladas». Así lo define textualmente el art. 1.665 del Código civil; pero tal definición resulta imperfecta por más de un concepto, ya que no hay una especie única de arrendamiento de ganados sino varias y la definición contenida en el citado artículo no es aplicable a todas ellas; no lo es, por ejemplo, al arrendamiento de ganado a medias que es una verdadera sociedad, en la que el ganado se confiere, no por una sola persona, sino por varias en común. La ley, siguiendo las huellas del Código francés (artículos 1.804-1.831), distingue cuatro especies (art. 1.666) que en realidad se aumentan a cinco si se distingue el arrendamiento de ganados celebrado con el arrendatario de tierras del celebrado con el aparcerero. Pero todas estas variedades, que la ley minuciosamente regula (artículos 1.669-1.696) y que tienen un objeto común (o sea el ganado susceptible de aumento o de proporcionar utilidad a la Agricultura y al Comercio, art. 1.667) y común también una determinada participación en las ganancias, se pueden agrupar bajo dos ti-

(1) Breglia, *Negozió giur parziario*, páginas 48 y siguientes; Carnelutti, *L'accrescimento del vestiame nella soccida* (*Studi dir. civ.*, páginas 461 y siguientes).

pos principales, según que el ganado sea objeto exclusivo del contrato o sea accesorio de un fundo.

Ahora bien, en el primer tipo figuran:

α) El *arrendamiento simple u ordinario* que es el contrato por el que una parte entrega a otra ganado para que ésta lo conserve, nutra y cuide, distribuyéndose por mitad la lana y las crías (o sea los productos y el mayor valor del ganado al terminar el contrato) y correspondiendo al socio exclusivamente la leche y el estiércol y el trabajo de los animales, sin que dicho socio asuma la pérdida del ganado por caso fortuito, pues dicho ganado corresponde en propiedad al arrendador (artículos 1.669, 1.670, 1.672, 1.676). Hay en este contrato una distribución equitativa de los provechos y de las pérdidas, proporcional a los valores económicos que cada una de las partes pone en la industria común. A mantener el equilibrio tienden los varios preceptos de la ley, la cual, si bien autoriza a los contratantes para alterarlo en cierto modo (artículos 1.668, 1.674), prohíbe que se destruya en perjuicio del socio, cuya posición es económica y socialmente inferior a la del arrendador, y por ello es objeto de especial protección contra los frecuentes abusos de este último. De aquí la importante disposición prohibitiva del art. 1.677 en el que se prohíbe estipular que el socio soporte más de la mitad de la pérdida del ganado cuando esto ocurra por caso fortuito, que tenga en las pérdidas una parte mayor que en las ganancias, que el arrendador adquiriera al final del arrendamiento otra cosa que no sea el ganado que dió en arriendo; cualquiera convención de esta índole es nula.

β) El *arrendamiento a medias o por mitad* es una sociedad en la que cada contrayente confiere la mitad del ganado que es común en orden a las ganancias y a las pérdidas (art. 1.684) y en el cual (como ocurre en el arrendamiento simple), la lana y las crías se distribuye por mitad mientras que al solo arrendatario corresponde la leche, el estiércol y el trabajo (art. 1.685).

γ) El *arrendamiento impropio* en cuya virtud el arrendador da a otro una o más vacas para que las custodie y alimente, reservándose aquél (que conserva la propiedad) las crías todas de

modo exclusivo, y correspondiendo al arrendatario las demás utilidades; este último no puede tampoco asumir el riesgo (artículo 1.696).

Al segundo tipo pertenecen:

5) El *arrendamiento con el arrendatario o arrendamiento de hierro* en el que juntamente con un predio se da una cierta cantidad de ganado en arriendo, con la condición de que al terminar el arrendamiento, el arrendatario deje sobre el predio un número de animales igual y equivalentes al precio de estimación de los que recibió (art. 1.687). El rasgo fundamental que distingue este contrato de los anteriores, es la ausencia casi completa de una participación del arrendador en las ganancias; éstas pertenecen todas al arrendatario, excepción hecha del estiércol, que debe emplearse exclusivamente para abonar el predio arrendado (artículos 1.689-1.690), en compensación a esta ventaja se le impone el riesgo de la pérdida, incluso total del ganado, ocurrida por caso fortuito, no obstante ser tal ganado de propiedad del arrendador (artículos 1.691-1.692).

e) El *arrendamiento con el mediero* en el que el arrendador y el mediero gozan en común del ganado arrendado juntamente con el predio, pudiendo garantizarse al arrendador mayores utilidades (art. 1.693).

c) *Arrendamientos colectivos* (1).—Producto económico reciente de la progresiva industrialización de la agricultura y de la asociación de los trabajadores del campo, los arrendamientos colectivos no están previstos en el Código, pero ofrecen como contratos agrarios que son una gran importancia, y por ello reclaman en la ansiada reforma legislativa una especial consideración. Semejantes al tipo del arrendamiento verdadero y propio o al de la colonia y combinados a veces con el arrendamiento de gana-

(1) Raineri, *Le affittanze collettive in Italia*, Piacenza, 1906; Benasai, *Affittanze collettive*, Turín, 1920. Como reconocimiento legal de estos arrendamientos es notable el art. 17 de la ley de 7 de Abril de 1921, núm. 407, que declara los contratos agrarios colectivos celebrados entre losadores de trabajo y los trabajadores del campo, obligatorios para todos los que en el momento de la celebración forman parte de las asociaciones representadas.

dos, los arrendamientos colectivos ofrecen la interesante particularidad de suponer una organización de los labradores que constituye una verdadera organización corporativa; es la asociación la que se pone en relación contractual con el propietario de los grandes predios y consigna mediante la fusión de las fuerzas y de los capitales de los asociados, hacer más intensa y provechosa la explotación del suelo. Pero tales arrendamientos como observa Barassi (1), tienden a suprimir el intermediario y los grandes arrendatarios capitalistas, ya sea que la asociación se limite a obtener la concesión del terreno que luego habrá de dividirse mediante nuevos contratos de subarriendo con los diferentes asociados (*arrendamientos colectivos a división*), ya sea que la asociación misma disfrute el terreno concedido (*arrendamientos colectivos unitarios*).

El propio Barassi, estudiando el problema de las relaciones de los asociados con el arrendador, generadas por un contrato único de arrendamiento, excluye por vía general (siempre que la asociación no tenga el carácter de una verdadera persona jurídica) que la unicidad del contrato genere una relación jurídica, única entre la asociación como grupo unitario y el arrendador y estima (advirtiendo con ello una manifestación de la tendencia atomística legislativa) que el contrato colectivo genera relaciones arrendaticias separadas de las cuales es titular cada uno de los partícipes. Pero si se debe admitir como yo creo que entre dichas relaciones se da un nexo, una interdependencia que priva a cada asociado de la autonomía propia del arrendatario singular y le sustrae la facultad de modificar mediante acuerdo aislado celebrado entre él y el arrendador, la propia posición contractual, parece más correcto concebir una relación única determinada por la asociación, ya que esta es provocada y mantenida—con vínculo casi corporativo—por la unidad del fin común.

Arrendamiento de obras o contrato de trabajo (2).—La con-

(1) En Baudry-Lacantinerie, *Locazione* I, páginas 1.046 y siguientes.

(2) En la rica bibliografía relativa a este contrato por lo que a Italia respecta constituye una obra fundamental la de Barassi, *Il contratto di lavoro nel dir. pos. it.*, 2.^a ed., 2 volúmenes, Milán, 1915-17; en la literatura alemana es fundamental la de Lotmar, *Arbeitsvertrag* en 2 volúme-

cepción del Código sobre esta relación, que es una de las más importantes y difundidas en la sociedad moderna, resulta angosta y anticuada por demás. Definición que por su amplitud peca de vaguedad, se contiene en el art. 1.570, la cual comprende la *locatio operarum* y la *locatio operis*; el art. 1.627 determina muy someramente los elementos constitutivos de la primera al mencionar como una especie de arrendamiento de obra y de industria aquel por cuya virtud una persona obliga la propia obra al servicio de otra. La regulación toda se reduce a algunas normas de carácter esporádico: la prohibición de arrendar la propia obra no temporalmente o para una empresa no determinada (artículo 1.628); algunos preceptos que establecen los términos prescripcionales de las acciones que corresponden a los domésticos, operarios, jornaleros, ejercientes de profesiones liberales, para reclamar el pago de sus salarios y honorarios (artículos 2.139, 2.140). El resto debe buscarse en leyes especiales que tienden a proteger a los obreros contra los accidentes y los riesgos de los oficios insalubres, contra el peligro del paro forzoso, contra el abuso del patrono, degeneración de la raza, más bien que a establecer una disciplina jurídica de la relación contractual.

Predomina aún en el Código la angosta concepción romanística con arreglo a la cual el arrendamiento de obras tenía una esfera de aplicación muy limitada y una importancia escasa; recaía casi exclusivamente en las obras serviles. Desconocía tal concepción las ásperas batallas hoy reñidas entre capitalistas y

nes, Leipzig, 1902-1908. Además merecen ser citadas las siguientes obras en las que sin descuidar el aspecto jurídico es predominante el económico. Iannaccone, *Il contratto di lavoro* (*Arch. giur.*, LIII, 1894, páginas 111 y siguientes); Valadé-Papale, *Il contratto di lavoro*, Nápoles, 1897; Modica, *Il contr. di lav.*, Palermo, 1897; Cavagnari, *Le controversie sul lavoro*, Milán, 1900; *Studi sul contr. di lavoro*, Roma, 1902; Redenti, *Il contr. di lavoro nella giur. dei probiviri*, Milán, 1905; Cornil, *Du lonage des services au contrat de travail*, París, 1895; Hubert-Valleront, *Le contrat de travail*, 1895; Pascaud, *Le contrat de travail au point de vue économique et juridique*, París, 1903; Chatelain, *De la nature du contrat entre ouvrier et entre preneur*, París, 1902; Perreanet Fagnot, *Le contrat de travail*, París, 1907; Perreau et Grossier, *Le contrat de travail et le Code civil*, París, 1908; Boissard, *Contrat de travail et salariat*, París, 1910.

trabajadores y no constituía entonces un arduo problema social la regulación jurídica de las relaciones entre patronos y obreros; las obras intelectuales no eran objeto de la *locatio operarum*, la cual sólo era aplicable al trabajo manual y material. Por esto las breves nociones que siguen tienen (salvo algunas que se traducen en preceptos de carácter prohibitivo o constitutivos de normas de orden público inderogables) más valor de postulados científicos y de afirmaciones teóricas que de principios del derecho positivo legislado. Pero tales nociones responden a lo que la jurisprudencia y la práctica de las grandes fábricas, de los sindicatos, de las ligas y organizaciones corporativas de obreros y patronos, va elaborando, en espera de una completa y perfecta regulación legal (1), cuyo material es facilitado en gran parte por las oficinas, la inspección, el Comité permanente del trabajo (2).

El contrato de trabajo (3) es aquel en cuya virtud una persona (obrero, trabajador, asalariado) se obliga respecto a otra (patrono, empresario, principal) a emplear en servicio de ésta su propia energía de trabajo, y a su vez ésta se obliga a pagar a aquélla una retribución (merced, salario, honorarios) proporcional al tiempo o a la cantidad de trabajo producido (4). Todo género de trabajo puede ser objeto de este contrato; el trabajo

(1) Un proyecto de ley sobre el contrato de trabajo del Ministro Cocco-Ortu de 26 de Septiembre de 1902 (*Atti. parlam.*, Camera Leg. XXI 1902; Rilaz, núm. 205) no tuvo éxito.

(2) Una colección de las leyes y de los reglamentos dictados hasta hoy en defensa del trabajo puede verse en Noseda, *Nuovo Codice del lavoro*, Milán, 1913.

(3) Planiol, *Traité* II, núm. 1.826, se opone al empleo de la expresión «contrato de trabajo», la cual según él, carece de sentido como carecería también la expresión contrato de casa o de predio; propone la sustitución de esta expresión por otra: arrendamiento de trabajo. Cierzo que la fórmula no corresponde a su contenido pero como quiera que es de uso general y al emplearla todos entienden su alcance, no hay motivo para rechazar su uso.

(4) La definición acogida por el Código suizo de las obligaciones, artículo 319, reza: «Contrato de trabajo es aquel por el que una persona (trabajador) se obliga respecto a otra a prestar servicios por un tiempo determinado o indeterminado mediante el pago de una merced. Hay contrato de trabajo aunque la merced no sea proporcional al tiempo y si