

LECCIÓN VIGÉSIMA TERCERA.

DEL ARRENDAMIENTO.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

Se llama arrendamiento, dice el artículo 3,068 del Código Civil, el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto.¹

Se llama *arrendador* el que da la cosa en arrendamiento, y *arrendatario* el que la recibe.

El contrato de arrendamiento tiene mucha semejanza con el de compra-venta, y por tal motivo decía de él la Instituta, *proximus emptioni et venditioni, iisdemque regulis juris consistit.*²

Como la compra-venta, el arrendamiento es un contrato consensual, que se perfecciona por el mutuo consentimiento de los contrayentes acerca de la cosa y del uso á que se le destina y del precio que por él se debe pagar.

Es bilateral ó sinalagmático, porque produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, el arrendador y el arrendatario, de las cuales la una es la causa de la otra y vicever-

¹ Artículo 2,936, Cód. Civ. de 1884.

² § I, tit. 25, lib. 3º.

sa; y conmutativo ú oneroso, porque el arrendatario no consigue el uso de la cosa arrendada sino mediante el pago de cierto precio.

Pero por mucha que sea la semejanza del arrendamiento con la compra-venta, no es tanta como la que con ella tiene la permuta, y lo distingue una circunstancia característica; porque tiene sólo por objeto conferir temporalmente el uso ó goce de la cosa, en tanto que la compra-venta produce el efecto de transmitir la propiedad de ella.

El arrendamiento tiene también grande analogía con el usufructo, y por lo mismo, todos los autores procuran distinguirlos, marcando las siguientes diferencias que existen entre ellos:

1.^a El arrendamiento nace siempre de un contrato, mientras que el usufructo puede constituirse, por contrato, por la ley ó por testamento:

2.^a El arrendamiento sólo puede celebrarse á título oneroso, mientras que el usufructo puede constituirse indistintamente á título gratuito ú oneroso:

3.^a El arrendamiento se transmite á los herederos del arrendatario; pero el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario:

4.^a El arrendamiento puede concertarse por un simple administrador, como el tutor; por el contrario, el usufructo sólo se puede constituir por una persona que tenga la libre disposición de sus bienes, esto es, que sea capaz de enajenar:

5.^a El arrendamiento confiere al arrendatario un derecho meramente personal, en virtud del cual puede estrechar al arrendador á que le ponga en el uso ó goce de la cosa arrendada; mientras que el usufructo, que es un desmembramiento de la propiedad, otorga al usufructuario un derecho real para exigir del dueño del dominio directo que le ponga en la posesión de la cosa sobre la cual se constituyó el usufructo.

De la definición que da el artículo 3,068 del Código, se

infiere, que en el arrendamiento, como en la compra-venta, son necesarios para su existencia tres elementos: el consentimiento de los contrayentes, una cosa cuyo uso ó goce adquiere temporalmente el arrendatario, y el precio que debe pagar éste.

Y decimos que esos elementos son esenciales, porque la falta de uno solo de ellos impide la existencia del contrato ó lo desnaturaliza, haciéndolo degenerar y que afecte las circunstancias características de otro contrato.

Este es el motivo por el cual encuentran todos los autores grande analogía entre el arrendamiento y la venta, aunque marcando las diferencias profundas que separan á uno y otro contrato.

En efecto: la compra-venta y el arrendamiento se diferencian, en que por aquélla se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida, mientras que por el arrendamiento sólo se transmite el uso ó goce temporal de la cosa arrendada al arrendatario.

De estas circunstancias esenciales y características de uno y otro contrato se infieren las siguientes diferencias, no menos importantes:

1.^a El comprador adquiere la cosa vendida en el estado en que se halla, mientras que en el arrendamiento tiene obligación el arrendador de entregarla en buen estado, de manera que se le pueda emplear en el uso á que está destinada:

2.^a El vendedor sólo está obligado á responder de los vicios de la cosa en el momento de la celebración del contrato; pero el arrendador reporta esa responsabilidad por todo el tiempo que dura el arrendamiento, supuesto que está obligado á que la cosa arrendada se halle siempre en estado de servir para el uso á que está destinada.

Siendo tres los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, el consentimiento de los contratantes, el precio

y la cosa, es preciso examinar las reglas que acerca de ellos establece la ley.

En cuanto al consentimiento, el Código Civil no establece ninguna regla especial, y por tanto, está subordinado á los preceptos generales que rigen á todos los contratos, en cuanto se refiere al acuerdo de las voluntades de los contrayentes acerca del precio y de la cosa y á que esté exento de los vicios que lo anulan y hacen ineficaz.

Respecto de la capacidad de los contrayentes, establece el artículo 3,069 del Código, por regla general, que pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.¹

De manera que, por regla general, podemos establecer que pueden celebrar el contrato de arrendamiento todas aquellas personas á quienes no se les prohíba la ley.

Y como, según los principios generales del derecho, podemos contratar nosotros mismos ó por medio de apoderado ó de persona que legalmente nos represente; se infiere que, el que no fuere dueño de la cosa, puede arrendarla si tiene facultad para celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley, como el tutor por el pupilo y el marido por la mujer (art. 3,070, Cód. Civ.).²

Pero como los contratos celebrados por los apoderados ó representantes de los interesados, valen en tanto que están circunscritos dentro de la suma de facultades que se les ha otorgado á aquéllos por su respectivo mandato ó por la ley, se infiere, que en el primero de los casos expresados, la constitución del arrendamiento se debe sujetar á los límites que designe el convenio; y en el segundo, á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demás administradores de bienes ajenos (art. 3,071, Cód. Civ.).³

¹ Artículo 2,937, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,938, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,939, Cód. Civ. de 1884.

Así, por ejemplo, el tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del pupilo por más de nueve años, sino en caso de necesidad ó de utilidad, previo el consentimiento del curador y autorización judicial; el marido sólo puede arrendar los bienes dotales, no garantidos aún con hipoteca, por nueve años cuando más y con consentimiento de la mujer; y el albacea no puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia, sino de consentimiento de los herederos (arts. 621, 2,293 y 3,722, Cód. Civ.).¹

Tampoco puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin el consentimiento de los otros copropietarios ó de quien los represente; porque mientras dura la indivisión, cada uno de los comuneros tiene derecho sobre la cosa, y uno solo de ellos no puede ejercer el derecho de todos (art. 3,072, Cód. Civ.).²

Tal es la razón por la cual el albacea no puede arrendar los bienes hereditarios sin el consentimiento de los herederos.

En cuanto á la capacidad del arrendador, pueden celebrar el contrato de arrendamiento todas las personas á quienes no se los prohíbe la ley; de manera que la capacidad es la regla general y la incapacidad es la excepción, introducida para precaver y evitar abusos perjudiciales á los propietarios de ciertos bienes.

Así, pues, el tutor no puede, ni con licencia judicial, ni en almoneda ó fuera de ella, arrendar los bienes del menor, para sí, su mujer, sus hijos ó hermanos por consanguinidad ó afinidad, para evitar que su propio interés le induzca á ejecutar actos perjudiciales al menor (art. 616, Cód. Civ.).³

Por motivos semejantes, se prohíbe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar

1 Artículos 525, 2,161 y 3,743, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,940, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 520, Cód. Civ. de 1884.

en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de repartición en que hayan intervenido; y á los miembros de los establecimientos públicos los bienes que á éstos pertenezcan (arts. 3,074 y 3,075, Cód. Civ.).¹

Por interpósitas personas se entienden, según los artículos 2,978 y 3,076 del Código Civil, el consorte ó cualquiera otra de quien el contratante sea heredero presunto.²

Respecto del precio, el Código Civil establece una sola regla, declarando en el artículo 3,078, que la renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.³

Al establecer esta regla, nuestro Código se ha separado de los principios tradicionales del Derecho Romano, según los cuales, el precio del arrendamiento sólo podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero, y si en su lugar se daba alguna otra cosa, el contrato degeneraba y se convertía en uno innominado.

Esta exigencia de los principios del Derecho Romano tenía una justa explicación, porque si no se pagaba el precio en dinero, el contrato no se podía formar por el solo consentimiento de los contratantes, sino que se necesitaba además que alguno de ellos comenzara á ejecutarlo entregando la cosa por él prometida.

Pero entre nosotros no habría razón alguna para seguir las tradiciones del Derecho Romano, porque los contratos innominados se perfeccionan por el consentimiento, se rigen, según el sistema adoptado por nuestro Código, por las cláusulas y condiciones que se imponen los contratantes, y en su defecto, por las reglas comunes á todos los contratos,

1 Artículos 2,942 y 2,943, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 2,848 y 2,944, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,946, Cód. Civ. de 1884.

y por las de los nominados con los cuales tengan mayor analogía.

De manera que, conviniendo los interesados en que el precio consistiera en una cosa cierta y determinada, el contrato innominado que resultara se debería regir por las reglas establecidas para el arrendamiento, que es el contrato con el cual tiene más analogía: ó lo que es lo mismo, produciría los efectos del arrendamiento, y sólo se distinguiría de éste en el nombre sin ningún otro resultado jurídico.

Siendo así, ha hecho bien nuestro Código en prescindir de distinciones escolásticas é inútiles, porque ningún resultado práctico producen, y en sancionar el principio, según el cual, el precio del arrendamiento puede consistir indistintamente en una cantidad de dinero ó en una cosa cierta y determinada.

Pero para que el precio en dinero pueda ser válidamente sustituido por una cosa que haga las veces de él, es preciso que, como lo exige el artículo 3,078 del Código, reúna las cualidades de ser cierta y determinada: esto es, que no sea designada en términos generales, de manera que no se la pueda distinguir de otras, y que permita al arrendatario satisfacer su obligación entregando la cosa que mejor le parezca.

De otra manera, se abriría puerta franca á los fraudes, y quedaría al arbitrio del arrendatario burlar los derechos del arrendador.

El Código Civil no establece regla alguna respecto de las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, pues solamente se limita á declarar en el artículo 3,073, que pueden arrendarse el usufructo y las servidumbres con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º libro 2º¹

1 Artículo 2,941, Cód. Civ. de 1884.

A reserva de ocuparnos de esta regla después, vamos á hacer algunas explicaciones para suplir el silencio de la ley, fundándonos en los principios generales del derecho y de nuestra antigua legislación.

El contrato de arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas, pero á condición de que se hallen en el comercio, supuesto que ningún contrato puede versar sobre un objeto que sea física ó legalmente imposible, y que, según el artículo 1,423 del Código Civil, son legalmente imposibles, las cosas que están fuera del comercio por la naturaleza ó por disposición de la ley (art. 1,421, Cód. Civ.).¹

Tampoco pueden ser objeto del contrato de arrendamiento las cosas fungibles, que se consumen por el uso, porque no siendo posible usarlas sin consumirlas, sería preciso que el arrendatario adquiriera su dominio para servirse de ellas; y es sabido que el arrendamiento no es un título transmisor de la propiedad.

Sin embargo, esta regla no es de tal manera absoluta que no admita excepción; y en efecto, la tiene cuando se entregan las cosas fungibles, no para el uso á que están destinadas, sino para exhibirlas, ó como se dice en el tecnicismo del derecho: *ad pompam vel ostentationem*.

En consecuencia, podemos establecer que el arrendamiento puede recaer sobre todas las cosas que se hallan en el comercio, raíces ó muebles, corporales ó incorporales.

Respecto de estas últimas hay que tener presente las limitaciones impuestas por el artículo 3,073 antes citado.

Como dijimos en su oportunidad, el artículo 982 del Código Civil faculta al usufructuario para arrendar el ejercicio del derecho de usufructo, admitiendo la sofística distinción que hacen algunos autores entre el usufructo y la facultad ó provecho resultante de él, sosteniendo que el usufructua-

¹ Artículos 1,304 y 1,306, Cód. Civ. de 1884.

rio no puede enajenar ó ceder el derecho de usufructo, pero sí su aprovechamiento, ó lo que es lo mismo, la facultad de percibir los frutos.¹

Conforme á esta distinción, el usufructuario no puede arrendar el usufructo, pero sí la facultad de percibir los frutos que produzcan los bienes usufructuados.

Las servidumbres no tienen una naturaleza principal y distinta de las fincas ó heredades que las reportan, sino accesoria é inherente á ellas, y por consiguiente, son inseparables de las fincas á que pertenecen activa ó pasivamente (art. 1,051, Cód. Civ.).²

En otros términos: la servidumbre es un gravamen que no se transmite á la persona, sino por causa de la finca ó heredad, y por tanto, no se puede arrendar independientemente de la finca á cuyo favor fué constituída.

Estas son las limitaciones á que alude el artículo 3,073 del Código Civil, refiriéndose á los títulos 3º y 6º del libro segundo.

A diferencia del Código Francés y de otras legislaciones modernas, que señalan un límite para la duración del arrendamiento del cual no pueden pasar los contratantes, nuestro Código declara en el artículo 3,077, que dicho contrato puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes, salvo lo que para determinados casos establece la ley.³

Así, pues, el Código Civil permite á los contratantes estipular la duración del arrendamiento por el tiempo que les convenga, pero á condición de que lo determinen, como se deduce de la definición que de ese contrato da el artículo 3,068.⁴

Esto no quiere decir que los contratantes puedan celebrar

1 Artículo 882, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 950, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,945, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 2,936, Cód. Civ. de 1884.

el arrendamiento á perpetuidad; porque no podemos suponer que la mente del legislador haya sido facultarlos para dejar perpetuamente divididos el dominio y el goce y uso de la cosa, cuando el mismo Código hace mención entre otros preceptos del arrendamiento por tiempo *determinado* y por tiempo *indeterminado*, por ejemplo los artículos 3,168 y 3,172; pero ninguna, ni aun remota á los arrendamientos perpetuos.¹

Además, no podemos suponer que el legislador, que ha proscrito la perpetuidad de los censos declarando redimibles los que no lo eran y prohibiendo la constitución de ellos en esa forma, bajo la pena de nulidad, por ser contrarios á la libre circulación de la propiedad raíz y porque deprecia su valor, que ha querido permitir los arrendamientos perpetuos, que serían unas verdaderas fundaciones, contrarias

¹ Artículos 3,032, y 3,172, Cód. Civ. de 1884.

El primero de estos preceptos fué reformado en los términos siguientes:

“Todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán á voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial á la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico.”

Esta reforma se introdujo, según el autor de las notas comparativas á las cuales hemos hecho referencias diversas, porque á los principios de la justicia repugna que se declare obligado á uno de los contratantes por un tiempo á que no consta haya querido obligarse, en tanto que al otro se le declara libre de toda obligación por tiempo fijo y se deja á su arbitrio la duración del contrato; porque aunque pudiera decirse que esto se hace interpretando la voluntad no expresada por los contratantes, semejante interpretación es contraria al principio sancionado por el artículo 1,441 del Código de 1870.

No repugnamos la reforma, pero sí creemos que las razones expuestas no la justifican por completo, porque los propietarios deben saber, ó mejor dicho, deben conocer los preceptos de la ley que declaran obligatorio el arrendamiento por tres años, cuando al celebrarse el contrato no se ha fijado el tiempo de su duración; y si sabiendo que su silencio sobre este punto tan importante debía producir para ellos la obligación de continuar el arrendamiento durante aquel plazo, es fuera de toda duda que con su conducta manifiestan claramente su voluntad de someterse á las prescripciones de la ley, y en consecuencia, que no es cierto que no conste que hayan tenido voluntad de obligarse.

El artículo 3,172 del Código de 1870 fué suprimido como necesaria consecuencia de la reforma del precepto á que nos hemos referido en los párrafos precedentes, que declaró que los arrendamientos por tiempo indeterminado concluyen á voluntad de cualquiera de los interesados, previa notificación del uno al otro, con dos meses de anticipación.

al espíritu liberal que ha dominado en el sistema al cual nos hemos referido.

El legislador no ha podido querer otra cosa, que permitir que los contratantes señalen libremente el tiempo que debe durar el arrendamiento, pero sin salir de los límites comunes y convertirlo en el medio de constituir fundaciones perpetuas, contrarias al orden público, interesado en la libre y fácil transmisión de la propiedad raíz.

Sin embargo, el precepto que motiva las observaciones que preceden se presta á la comisión de fraudes; porque bajo el pretexto de arrendamientos de larga duración se pueden ocultar verdaderas enajenaciones, para eludir el pago de los impuestos fiscales.

El contrato de arrendamiento no es solemne cuando la renta ó precio es de poca importancia; pero cuando excede de trescientos pesos anuales, debe hacerse constar por escrito privado (art. 3,079, Cód. Civ.).¹

Pero cuando el predio es rústico y la renta excede de mil pesos anuales, el contrato se debe hacer constar en escritura pública, y muy especialmente si el arrendamiento es por más de seis años ó hubiere anticipación de rentas por más de tres; pues en tal caso es indispensable su inscripción en el Registro público, la cual no se puede hacer si no consta el contrato en escritura pública (arts. 3,080, 3,330 y 3,335, Cód. Civ.).²

Refiriéndose también á la forma del contrato, dice el artículo 3,081 del Código Civil, que el arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se debe regir por las ordenanzas administrativas, las cuales no se han expedido hasta la fecha.³

¹ Artículo 2,947, Cód. Civ. de 1884.

Reformado sólo en cuanto á la cantidad, de manera que solamente se puede celebrar el arrendamiento verbal cuando la renta no excede de cien pesos anuales.

² Artículos 2,948, 3,191 y 3,196, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,949, Cód. Civ. de 1884.

Sólo podemos decir, que, por regla general, los contratos de arrendamientos de bosques, de criaderos de perla, de islas para la explotación del guano, etc., se otorgan por duplicado ante el Ministro de Fomento, quien los suscribe en unión del arrendatario.

II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Tres son las principales obligaciones del arrendador, de las cuales se derivan otras, y son, las de entregar al arrendatario la cosa arrendada; la de conservar ésta en estado de servir para el uso para el cual se arrendó; la de garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Estas obligaciones, y las que de ellas se derivan están determinadas por el artículo 3,082 del Código Civil, que declara que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:¹

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

2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias:

3º A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

¹ Artículo 2,950, Cód. Civ. de 1884.

4º A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

5º A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Las tres principales obligaciones á que aludimos se derivan de la naturaleza misma del contrato é independiente-mente de la voluntad de los contratantes, quienes pueden convenir, por ejemplo, que el arrendador no hará todas las reparaciones que demanda la cosa arrendada, ó que su responsabilidad por los defectos ó vicios ocultos de ella, esté comprendida dentro de límites más ó menos estrechos; pero no pueden suprimir las obligaciones del arrendador de entregar esa cosa, porque harían ineficaz el contrato, toda vez que, para que haya arrendamiento es absolutamente necesario que el arrendatario la reciba para que pueda usar de ella.

La entrega de la cosa debe hacerse en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido; pues no habiéndose señalado plazo ni subordinado el cumplimiento del contrato al verificativo de condición alguna, la obligación de aquél es pura y simple, y por tanto, exigible desde luego, según los principios generales que rigen á todos los contratos (art. 3,083, Cód. Civ.).¹

Además, la entrega de la cosa se debe hacer con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, pues de no ser así, se obraría de la misma manera que si no se cumpliera esa obligación, porque es lo mismo no entregar la cosa arrendada, que entregarla en tal estado que no pueda servir para el uso convenido ó para aquel á que por su naturaleza estuviere destinada.

¹ Artículo 2,951, Cód. Civ. de 1884.

Según la Exposición de motivos, el precepto que impone el deber á que nos referimos consigna un principio importante, pues si no se ha convenido expresamente el uso á que se destinà la cosa, debe suponerse que la intención de los contratantes ha sido, que la cosa se emplee de una manera conforme á su propia naturaleza, y por lo mismo, el arrendador debe entregarla de modo que sirva á su objeto; pues lo contrario sería desnaturalizar el contrato.

La segunda obligación es consecuencia de la primera, pues si el arrendador debe entregar la cosa arrendada para que use de ella el arrendatario, y este uso no es momentáneo, sino constantemente reiterado, es evidente que tiene también el deber de conservarla en el mismo estado en que la entregó, apta para el uso convenido, haciendo las reparaciones que fueren necesarias.

En consecuencia, el arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella; á no ser que las reparaciones que su estado demande sean de tal manera urgentes é indispensables que le obliguen á ello (art. 3,084, Cód. Civ.).¹

Como en el contrato de compra-venta, en el de arrendamiento se impone al propietario de la cosa arrendada una doble obligación, la de garantizar al arrendatario el uso ó goce pacífico de aquélla y la de responder de los perjuicios que éste sufra por los vicios ó defectos ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

La primera de esas obligaciones está regida por las reglas que el Código Civil establece para los casos de evicción y saneamiento, cuyo estudio hicimos en su oportunidad, y por lo mismo nos limitamos á remitir á nuestros lectores al capítulo V, lección 3^a de este tratado (art. 3,085, Cód. Civ.).²

1. Artículo 2,952, Cód. Civ. de 1884.

2. Artículo 2,953, Cód. Civ. de 1884.

Sin embargo, esa obligación está limitada por el artículo 3,086 del Código, que declara, que ella no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de fuerza.¹

A primera vista no se comprende cuáles son los motivos de esta limitación y su alcance, porque está concebida en términos poco claros y precisos; pero un ligero examen basta para resolver la dificultad.

Cuando el perturbador justifica sus actos por el ejercicio de un derecho adquirido con anterioridad á la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendador es responsable de la perturbación, ya porque arrendó una cosa que no tenía facultad de arrendar, ya porque debía conocer la existencia de ese derecho y prever la perturbación motivada por su ejercicio.

Pero cuando un tercero, sin derecho alguno, perturba al arrendatario en el uso ó goce de la cosa, recurriendo á las vías de hecho y á la fuerza, el arrendador no es responsable de semejantes atentados, ni tiene obligación de reprimirlos, como no reportaría responsabilidad alguna por los malhechores que se hubieran introducido en la habitación del arrendatario, con el objeto de robarlo ó de cometer algún otro delito.

En cuanto á la obligación que el arrendador tiene de responder por los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa arrendada, el Código Civil hace la más perfecta asimilación entre la compra-venta y el arrendamiento, hasta el grado de declarar en el artículo 3,087, que tal obligación está regida por lo dispuesto en el capítulo VI, título 18, libro tercero del mismo ordenamiento por defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida.²

¹ Artículo 2,954, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,955, Cód. Civ. de 1884.

Así, pues, respecto de esta obligación nos referimos á las explicaciones que hemos hecho en el capítulo VI de la lección precedente, que creemos innecesario repetir, y que, por recaer sobre las reglas relativas á la obligación que tiene de responder el vendedor por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida, son aplicables al arrendador, según el precepto citado.

El arrendador tiene también la obligación de pagar las contribuciones impuestas á la finca arrendada, salvo convenio en contrario; porque conserva la propiedad, y por consiguiente, debe soportar todas las cargas que son inherentes á ésta, y no el arrendatario que no posee en nombre propio sino del arrendador (art. 3,088, Cód. Civ.).¹

Pero por excepción y por haberlo convenido así, reporta el arrendatario la obligación de pagar las contribuciones; y en tal caso, el importe de ellas se debe estimar como parte del precio del arrendamiento.

Cuando la ley impone las contribuciones al arrendador, pero exigiendo el pago al arrendatario, debe éste pagarlas con cargo á la renta; porque no es él á quien se impone el gravamen, sino al propietario, y si se le exige á él el pago, es para facilitar la recaudación del impuesto. En consecuencia, tiene un derecho perfecto para descontar de la renta el importe de las contribuciones por él pagadas, salvo convenio en contrario (art. 3,089, Cód. Civ.).²

Por último, si al terminar el arrendamiento resultare algún saldo á favor del arrendatario, el arrendador está obligado á devolverlo inmediatamente; á no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél, pues en tal caso, debe depositar judicialmente el saldo (art. 3,090, Cód. Civ.).³

Es decir, que la ley impone al arrendador la obligación

1 Artículo 2,956, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,957, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,958, Cód. Civ. de 1884.

de pagar inmediatamente el saldo que resulte á su cargo, y que, para evitar abusos punibles, le prohíbe que lo retenga ni aún á pretexto de que tiene derechos que ejercitar contra el arrendatario; pues si alguno le asiste, debe solicitar el depósito ó secuestro judicial de la cantidad á que monta el saldo, y obtenido, promover el juicio respectivo.

Desde luego se comprende que la ley ha querido impedir que, á pretexto de supuestos derechos, el arrendador retenga el saldo, que por anticipos de rentas hubiere recibido, causando perjuicios más ó menos trascendentales al arrendatario, y además, evitar que se haga justicia de propia autoridad, si es que le asiste algún derecho.

Para terminar, debemos advertir que el artículo 2,091 del Código declara, que el arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, existentes dentro de la casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 2,083 y 2,089.¹

Esta declaración no tiene, á nuestro juicio, otro objeto que recordar las reglas contenidas en estos preceptos, porque la existencia de ellos la hacen enteramente inútil é innecesaria.

Pero sea de ello lo que fuere, y á fin de evitar repeticiones inconvenientes, remitimos á nuestros lectores al capítulo III, lección 9.^a de este tratado, en el cual hemos hecho las explicaciones respectivas acerca del fundamento y extensión del privilegio que la ley otorga al arrendador para garantizar el pago del arrendamiento y de otras responsabilidades del arrendatario.²

¹ Artículos 2,959, 1,954 y 1955, Cód. Civ. de 1884. Véanse las notas 1.^a y 2.^a, pág. 160, tomo IV de esta obra.

² Tomo IV, págs. 160 y 161.

III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES
DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario está obligado, dice el artículo 3,092 del Código Civil:¹

1º A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

3º A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.

Si bien es cierto que las tres obligaciones que enumera el artículo 3,092 del Código Civil son las principales, no son las únicas que reporta el arrendatario, pues la ley le impone otras igualmente importantes, como la de restituir la cosa arrendada concluído que sea el tiempo del arrendamiento; por lo cual, sostenemos con justicia, que la enumeración que hace dicho precepto es incompleta.

El primero y principal deber del arrendatario consiste en pagar el precio convenido del arrendamiento, de la misma manera que el arrendador está obligado á entregar la cosa arrendada; porque uno y otra constituyen los objetos sobre los cuales versa dicho contrato, de tal manera, que sin ellos no puede existir, pues en tanto consiente el propietario en privarse del uso ó goce de su cosa, en cuanto que el arrendatario paga el precio que se estima como equivalente de aquél.

¹ Artículo 2,960, Cód. Civ. de 1884.

En consecuencia, podemos establecer, que en tanto existe la obligación del arrendatario de pagar el precio, en cuanto se halla en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de destinarla al uso para que la arrendó; y por tanto, que tal obligación no existe, sino desde el día en que el arrendatario recibe la cosa arrendada, ó lo que es lo mismo, que no está obligado á pagar la renta, sino á contar desde el día indicado, á menos que, usando de la libertad que las leyes otorgan á los contrayentes para estipular las condiciones que estimen convenientes á sus intereses, convengan otra cosa (art. 3,093, Cód. Civ.).¹

Pero esta obligación dura hasta el día en que el arrendatario entregue la cosa arrendada, lo cual es una consecuencia lógica de la regla precedente; pues si la renta no corre sino desde el día en que aquél la recibe, es justo que cese tan luego como la entregue (art. 3,099, Cód. Civ.).²

La renta debe pagarse en los plazos convenidos; pero como pudiera suceder que los contratantes fueran omisos acerca de este punto tan importante, la ley viene en su auxilio á suplir su omisión para precaver y evitar discusiones y contiendas, y declara, que á falta de convenio, el pago debe hacerse por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios, también vencidos, si el predio es rústico (art. 3,094, Cód. Civ.).³

En cuanto al lugar en que debe hacerse el pago, el Código Civil determina, como es lógico suponer, siguiendo los principios generales que establece para el cumplimiento de las obligaciones, que la renta se pague en el lugar convenido, y á falta de convenio, que se observe el orden siguien-

1 Artículo 2,961, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,967, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,962, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la sustitución de la palabra *semestres* en lugar de *tercios*, por considerarlo más conforme á las costumbres establecidas.

te, establecido por el artículo 1,634 (art. 3,095, Cód. Civ.):¹

1º Si el objeto de la obligación es un mueble determinado, el pago se debe hacer en el lugar en que el objeto se hallaba al celebrarse el contrato:

2º En cualquier otro caso se debe preferir el domicilio del deudor, sea cual fuere la acción que se ejercite:

3º A falta de domicilio fijo, se debe preferir el lugar en donde se celebró el contrato, cuando la acción sea personal, y el de la ubicación de los bienes, cuando la acción sea real (art. 1,634, Cód. Civ.).²

En el capítulo II, lección 4ª de este tratado hemos hecho ya el estudio de estas tres reglas, examinando sus fundamentos y explicando su extensión y su verdadera inteligencia. Sólo debemos advertir que de las tres reglas expuestas, la primera no es aplicable al pago del arrendamiento, por ser inadecuado á él.³

Reproduciendo el Código Civil la regla contenida en el artículo 1,569 relativa á la ejecución de los contratos cuando ésta consiste en la prestación de cosas, declara en el artículo 3,098, que el arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida; y si esto no fuere posible, en la cantidad de moneda corriente que corresponda al valor real de la moneda debida.⁴

Es decir, que el arrendatario está obligado á pagar entregando la especie de monedas convenidas, y que sólo en el caso que le sea imposible obtenerlas, puede pagar con monedas del nuevo cuño corriente, dando tantas cuantas fueren necesarias para igualar el valor de aquéllas.

El precio de arrendamiento puede consistir no sólo en dinero, sino también en dinero y frutos ó solamente en frutos; y previendo el Código este último caso, declara en el

1 Artículos 1,520 y 2,963, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,520, Cód. Civ. de 1884.

3 Tomo III, pág. 239.

4 Artículos 1,453 y 2,966, Cód. Civ. de 1884.

artículo 3,100, que si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado á pagar en dinero el mayor que aquéllos tuvieron en todo el tiempo transcurrido.¹

Tal vez parezca injusto el principio que sanciona el precepto citado; pero es fácil vindicarlo de ese reproche, teniendo en consideración que si el arrendador hubiera recibido los frutos oportunamente, los habría vendido en el acto si corrían en el mercado á buen precio, ó los habría reservado para cuando éste fuera mayor. Pero como no le fueron entregados en el tiempo convenido, se le ha privado de una ganancia legítima, que no es justo que pierda.

Además, el principio aludido impide que, obrando de mala fe, obtenga el arrendatario lucros ó ventajas para sí, que corresponden al arrendador, y que alentarian la negligencia y la malicia.

Si por caso fortuito ó fuerza mayor, dice el artículo 3,101 del Código Civil, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento; y el artículo 3,102 dice á su vez, que si sólo le impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta á juicio de peritos.²

La razón fundamental de estos preceptos es obvia. El arrendamiento tiene por objeto el uso ó goce de la cosa arrendada, mediante el pago del precio convenido; pero desde el momento en que se hace imposible el uso ó goce de la cosa, cesa la causa por la cual el arrendatario se obligó á pagar el precio; pues en tanto convino en satisfacer éste, en cuanto á que debía de usar de dicha cosa.

Por la misma razón se autoriza la reducción del precio, cuando es imposible el uso parcial de la cosa arrendada;

1 Artículo 2,968, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 2,969 y 2970, Cód. Civ. de 1884.

pues no es justo que estando limitado, disminuído ese uso, pague el arrendatario la misma cantidad que si la cosa no tuviera el impedimento que limita su goce.

En esa misma razón se fundan algunas de las legislaciones modernas para autorizar la rescisión del arrendamiento por el impedimento perpetuo proveniente de caso fortuito ó de fuerza mayor que no permita que se destine la cosa al uso para el cual fué arrendada.

Sin embargo, hay que tener presente, que los principios sancionados por los preceptos aludidos, sólo tienen aplicación, cuando nada estipulan sobre el particular los contratantes, cuya voluntad debe prevalecer en todo caso (art. 3, 103, Cód. Civ.).¹

Si la privación del uso proviene de evicción del predio, no se causa renta mientras dure aquélla; y si el dueño es poseedor de mala fe, responde también de los daños y perjuicios (art. 3, 104, Cód. Civ.).²

La razón es clara, pues así como en la compra-venta el comprador está obligado á garantizar la propiedad de la cosa vendida, en el arrendamiento el arrendador está obligado á garantizar el uso ó goce de la cosa arrendada; pero con la diferencia de que en aquél contrato, la evicción da lugar á la restitución del precio, porque el vendedor carece de título para retenerlo en su poder, y en el arrendamiento á la suspensión del pago de la renta por la misma causa.

El pago de los daños y perjuicios se ha impuesto al arrendador como una pena á la que se hace acreedor, porque teniendo pleno conocimiento de que carecía de derecho para arrendar la cosa, sin embargo la arrendó y expuso al arrendatario á sufrir graves quebrantos, y se hizo dolosamente de una cantidad de dinero.

1 Artículo 2,971, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,972, Cód. Civ. de 1884.

Pero para que el arrendatario tenga derecho á ser indemnizado en virtud de la evicción, es preciso que cumpla el deber que la ley le impone de dar conocimiento al propietario, en el más breve término posible, de toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada; pues si no se le da al arrendador ese oportuno aviso, malamente se le puede exigir el cumplimiento de las obligaciones que son el efecto necesario, la consecuencia de la evicción (art. 3,113, Cód. Civ.).¹

Esta obligación, así como la no menos importante que la ley impone al arrendatario de dar conocimiento al arrendador, con la misma urgencia, de la necesidad de todas las reparaciones, está sancionada para hacerla eficaz, con la responsabilidad que impone el artículo 3,315 del Código Civil al arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario; la cual se funda en la consideración de que aquél posee en nombre de éste y está obligado á vigilar por la conservación de la cosa arrendada, toda vez que es responsable de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, según lo declara expresamente el artículo 3,092 frac. II del Código Civil (art. 3,114.).²

Según los principios fundamentales que caracterizan y distinguen al contrato de arrendamiento, el arrendatario no debe el precio convenido, sino en tanto que el arrendador le procura el uso ó goce de la cosa arrendada. De donde podría inferirse, que siempre que, por caso fortuito, quede privado el arrendatario, en todo ó en parte, de los frutos ó esquilmos del predio arrendado, tiene derecho á la remisión total ó proporcional de la renta estipulada.

Pero tal consecuencia no sería justa ni legal, ya porque el artículo 3,105 del Código declara, que el arrendatario de

¹ Artículo 2,981, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 2,982, 2,983 y 2,960, Cód. Civ. de 1884.

predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca, ya porque debiéndose aprovechar el arrendatario de las ventajas de una cosecha abundante, es justo que sufra las consecuencias de los casos fortuitos que las disminuyen ó anulan por completo.¹

Además, por considerable que sea la pérdida habida en un año, se compensa con las utilidades obtenidas en los años anteriores, ó con las que pueden tener en los siguientes, toda vez que no todos ellos son estériles ni en todos se verifican casos fortuitos, que son acontecimientos enteramente extraordinarios.

Al establecer el Código Civil este principio, se ha separado de las tradiciones de nuestra antigua legislación, según las cuales, cuando se perdían los frutos de una heredad *por alguna ocasión que non fuesse muy acostumbrada de avenir*, el arrendatario no tenía obligación de pagar el precio del arrendamiento; pero tal divergencia está plenamente justificada por las razones expuestas, así como por la consideración no menos importante de que la renta se paga por el uso del predio arrendado, del cual no ha sido privado el arrendatario, quien pierde sus cosechas por otras causas que no tienen relación alguna con ese hecho.

Pero si la privación del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos proviene de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir, además del pago de los daños y perjuicios:

- 1º Que no se cause la renta estipulada:
- 2º La reducción parcial de ésta, si la pérdida ó privación no ha sido total:
- 3º La rescisión del contrato (arts. 3,106 y 3,152, Cód. Civ).²

¹ Artículo 2,973, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 2,974 y 3,018, Cód. Civ. de 1884.

De los mismos derechos goza el arrendatario que, por causa de reparaciones, pierde el uso total ó parcial de la cosa (art. 3, 116, Cód. Civ.).¹

Tales derechos se fundan, ó más bien dicho, se derivan de la naturaleza misma del arrendamiento, que, siendo bilateral, produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, de las cuales las unas son las causas de las otras; y por tanto, si el arrendatario está obligado á pagar la renta convenida, es porque el arrendador por su parte está también obligado á entregarle la finca en estado de servir para el uso convenido, y á conservarla en el mismo estado y á no estorbar ni embarazar en manera alguna dicho uso.

Por consiguiente, si el arrendador estorba el uso de la cosa arrendada ó priva de él al arrendatario, falta al cumplimiento de sus obligaciones y deja de existir la causa generadora de las de éste, quien, por lo mismo, no estará obligado á pagar la renta convenida y tendrá derecho para pedir, como todo contratante, la rescisión del contrato porque no lo cumple el otro interesado.

El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó de vicio de construcción, ó que el incendio se haya comunicado de una casa vecina, á pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse á un buen padre de familia (arts. 3, 107 y 3, 108 Cód. Civ.).²

Este principio ha sido el objeto de laboriosa discusión entre algunos jurisconsultos, porque, según los contradictores de él, impone al arrendatario una obligación difícil, si no imposible de satisfacer; porque no podría probar que el siniestro aconteció sin culpa de su parte, de donde inferen que tal principio importa la derogación del que impone al actor la carga de la prueba.

¹ Artículo 2,984, Cód. Civ. de 1884.

² Artículos 2,975 y 2,976, Cód. Civ. de 1884.

Pero la mayoría de los jurisconsultos modernos defiende dicho principio, sosteniendo que no es más que una aplicación lógica de las reglas generales que rigen á todos los contratos, especialmente la que se refiere á la responsabilidad del deudor de cosa cierta.

En efecto: el arrendatario tiene la obligación de restituir la cosa arrendada, concluído el tiempo del arrendamiento, en el mismo estado que la recibió, y si no la restituye, debe de rendir pruebas que acrediten que la pérdida ó destrucción de la cosa se ha verificado sin culpa de su parte; y como no basta para demostrar este hecho que acredite que aquélla se destruyó por un incendio, porque éste no siempre es el resultado de un caso fortuito ó de fuerza mayor, sino también de la falta ó negligencia del arrendatario, de aquí la necesidad y la justicia de imponerle tal obligación.

En consecuencia, la ley crea una presunción *juris tantum* á cargo del arrendatario, según la cual se presume, mientras no se demuestre lo contrario, que el incendio provino de culpa ó negligencia de su parte.

Los artículos 3,107 y 3,108 del Código, señalan los hechos siguientes, cuya prueba exonera de toda responsabilidad al arrendatario en el caso de incendio:

- 1º Que éste provenga de caso fortuito ó de fuerza mayor:
- 2º Que provenga de vicio de construcción:
- 3º Que se haya comunicado de una casa vecina, no obstante que el arrendatario tuvo la vigilancia de un buen padre de familia.

Pero ¿la enumeración que hacen estos preceptos es restrictiva, de manera que el arrendatario no pueda rendir prueba alguna sobre otros hechos distintos, fuera de los espe-

1 Troplong, núm. 364; Guillouard, Du Luage, tomo I, núm. 253; Aubry y Rau, tomo IV, § 367, nota 21; Duranton, tomo XVII, núm. 104; Larombière, art. 1,148, núm. 10; Merlin, Répertoire, Vº *incendie*; Laurent, tomo XXV, núm. 274; Colmet de Sauter, tomo VII, núm. 179, bis II; Fromageot, De la Faute, pág. 234.

cificados, para demostrar que el siniestro se verificó sin su culpa?

Los comentaristas del Código Francés, que hace la misma enumeración en el artículo 1,733, se han dividido sosteniendo unos, que tal precepto es restrictivo, y otros, como Laurent, cuya opinión nos parece más justa y equitativa, defienden la tesis contraria, fundados en que la libertad más absoluta de defensa es un derecho para el demandado en materia civil, como en la penal, y que siempre que ofrezca pruebas legales, es libre para alegar todos los hechos que tiendan á probar que no tuvo culpa; y que sería una anomalía, limitar el derecho del arrendatario, aun cuando alegara otros hechos distintos de los enumerados, de los cuales resultara la prueba de su irresponsabilidad.¹

Creemos que no sólo habría una verdadera anomalía en no admitir la alegación de otros hechos distintos de los especificados, sino una verdadera injusticia, toda vez que puede verificarse el incendio en circunstancias tales que no pueda imputársele al arrendatario, como por ejemplo, cuando el siniestro se verifica después de algunos días de hallarse ausente y sin que quedara en su habitación persona alguna, á quien poderle imputar culpa ó negligencia.

Fromageot sostiene la misma teoría en su preciosa Monografía sobre la falta y se expresa en los términos siguientes: "Pero sería contrario á los principios generales sobre la responsabilidad, limitar los motivos de excusa que el arrendatario puede invocar á los que enuncia el artículo 1,733: el arrendatario no debe ser responsable, porque no puede probar uno de los tres hechos determinados por este artículo, si prueba, por otra parte, que no se le puede reprochar ninguna falta, que ni aun se le puede sospechar, en fin, que ha prestado á la conservación de la cosa todos los

¹ Tomo XXV, núm. 279.

cuidados de un buen padre de familia. Hemos visto, en efecto, que en los contratos como fuera de ellos, no se puede concebir la responsabilidad si no ha habido falta, y que, por otra parte, á menos de una convención especial, los accidentes fortuitos independientes de toda otra falta son á cargo del titular del derecho sobre la cosa."¹

Guillouard, que defiende la misma teoría con Duvergier y Troplong, dice, con justicia, que hay dos maneras de probar el caso fortuito, directamente, demostrando cuál ha sido éste, por ejemplo, probando que el incendio fué producido por el fuego del cielo, ó indirectamente, probando que ninguna falta se ha cometido por el locatario ó por las gentes que de él dependen, y que esta segunda manera de probar el caso fortuito no es menos convincente que la primera. Por ejemplo, el arrendatario de una casa de campo que demuestra que el siniestro se ha verificado cuando hacía muchos meses que él y los suyos no habían entrado allí; con lo cual prueba de una manera completa que no ha habido falta de su parte, y al mismo tiempo el caso fortuito.²

La ley prevé también el caso en que la finca esté arrendada á varias personas, y para tal evento declara, que si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; á no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos: quien en tal caso será él solo responsable (art. 3,109, Cód. Civ.).³

Pero también declara que si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, queda libre de responsabilidad (art. 3,110, Cód. Civ.).⁴

De manera que, según el sistema adoptado por el Código Civil, los arrendatarios de un edificio son solidariamente res-

¹ Pág. 235.

² Tomo I, núm. 269, bis; tomo II, núm. 388; tomo III, núm. 435.

³ Artículo 2,977, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 2,978, Cód. Civ. de 1884.

ponsables del incendio que lo destruye en todo ó en parte; pero cada uno de ellos puede librarse de esa responsabilidad, si prueba uno de los dos hechos siguientes:

1º Que el incendio comenzó en la habitación de alguno de los otros arrendatarios:

2º Que el fuego no pudo comenzar por su habitación.

Los comentaristas del Código Francés, que sanciona la responsabilidad solidaria de los arrendatarios en el artículo 1,734, han hecho de él la crítica más severa, sosteniendo que tal responsabilidad es antijurídica y contraria á la equidad.

Es antijurídica, porque los arrendatarios no tienen ningunas relaciones jurídicas entre sí, pues cada uno contrata para sí y separadamente; y es sabido que tales circunstancias impiden, según los principios elementales del derecho, que exista la mancomunidad pasiva, la cual no se presume, sino que debe constar expresamente.

Y si se tiene en consideración que la causa del incendio es ignorada, y por lo mismo, que no se puede sostener que es el efecto de un delito intencional ó de culpa, resulta que no se puede decir que existe la solidaridad que el Código Penal impone á los culpables respecto de la responsabilidad civil en que incurren á consecuencia de la comisión del delito.

Si, pues, según los principios elementales del Derecho Civil y del Penal, no existe ni puede existir la solidaridad de los arrendatarios cuando se ignora cuál ha sido la causa del incendio, tenemos que concluir necesariamente que el precepto del Código Civil que la impone es antijurídico.

Ese mismo precepto es contrario á la equidad, porque se obliga á los arrendatarios á responder de los daños y perjuicios causados por el incendio, no proporcionalmente al valor de los departamentos que ocupan, como debería ser, supuesto que todo deudor de cosa cierta responde por su pérdida ó destrucción, esto es, hasta el importe del valor de

ella; sino que obliga á cada uno de ellos á responder por la totalidad de los daños y perjuicios causados por el siniestro, y por lo mismo, el propietario puede exigir la indemnización de aquél que mejor le parezca, resultando en consecuencia, que tal responsabilidad pesará únicamente sobre el arrendatario que tenga bienes de fortuna, y que tal vez no tenga culpa alguna.

Tan severa ha sido la crítica del principio sancionado por el artículo 1,734 del Código Francés, literalmente copiado por el 3,109 del nuestro, que ha sido necesaria su reforma; y después de un estudio concienzudo, se sustituyó en 1883 por el precepto que impone á los arrendatarios la responsabilidad proporcional al valor del departamento que ocupan, á menos que prueben que el incendio comenzó por la habitación de alguno de ellos ó que no pudo comenzar en su propia habitación.

La solidaridad impuesta á los arrendatarios es imperfecta, según la opinión de varios autores, porque no se han constituido en mandatarios unos de los otros; y por tanto, el emplazamiento ó el requerimiento hecho á uno de ellos no interrumpiría la prescripción respecto de los demás.¹

La indemnización que tienen obligación de pagar los arrendatarios en caso de incendio, se debe repartir entre ellos, según algunos autores, proporcionalmente al valor de los alquileres; porque la presunción de culpa es la misma para todos. Pero nosotros creemos más jurídica la opinión de Laurent, quien sostiene, que en el caso á que nos referimos hay una verdadera solidaridad y que se debe aplicar á los arrendatarios los principios que rigen respecto de los codeudores solidarios; y fundamos nuestra opinión en el artículo 1,590 del Código Civil que dice, que cuando sean varias personas responsables civilmente, se observa-

¹ Rambaud, tomo III, pág. 187.

rán las reglas relativas á las obligaciones mancomunadas.¹

Debatida discusión se ha suscitado también, acerca de la solución que deba darse cuando el propietario ocupa uno de los varios departamentos del edificio arrendado en el caso de incendio; pero nuestro Código ha evitado todo género de dificultades, declarando en el artículo 3,111 que si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.²

Según este precepto, el propietario que habite un departamento del edificio destruído por el incendio, debe ser considerado como uno de tantos arrendatarios, pero sólo para el efecto de deducir del importe total de la indemnización á la cual tiene derecho, la parte que proporcionalmente le tocaría pagar si en realidad fuera arrendatario.

Esta regla tiene solamente aplicación cuando se ignora en cuál habitación se inició el incendio; pues si se sabe, el arrendatario que la ocupaba es el único responsable de las funestas consecuencias del siniestro; y si éste comenzó en la habitación del arrendador, lejos de que éste tenga derecho para exigir indemnización alguna, la debe á los arrendatarios por las pérdidas y perjuicios que sufrieren.

La responsabilidad en caso de incendio, á la cual se refieren las reglas anteriores, comprende, no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado á otras personas, siempre que provengan directamente del incendio: esto es, la responsabilidad del culpable comprende todos los daños y perjuicios que provienen inmediata y directamente del incendio, quienquiera que sea la persona que los hubiere sufrido (art. 3,112, Cód. Civ.).³

Apenas si había necesidad de sancionar esta regla, cuan-

1 Laurent, tomo XXV, núm. 293. Artículo 1,474, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,979, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,980, Cód. Civ. de 1884.

do es un principio elemental de derecho, aquel que impone al autor de un hecho dañoso la obligación de indemnizar al perjudicado los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Ninguna de las reglas que hemos examinado determina especialmente la extensión de la responsabilidad de arrendatario en caso de incendio, sin duda alguna, porque se haya limitada por el principio general que obliga al responsable á reparar los daños y perjuicios que provengan inmediata y directamente del hecho dañoso ó perjudicial, y por las reglas contenidas en el artículo 3,124 del Código, que declara que el arrendatario está obligado á devolver la finca tal como la recibió; en el 3,092 que constituye á éste responsable de los daños y perjuicios de la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia ó la de sus familiares ó subarrendatarios, y en los artículos 1,678 y 1,679, que definen qué se entiende por daños y perjuicios.¹

Pero la doctrina y la jurisprudencia han establecido, con fundamento de los principios contenidos en los preceptos indicados, que la responsabilidad del arrendatario comprende:

1º La obligación de pagar una indemnización pecuniaria igual al valor que tenía el edificio arrendado ó la parte destruída cuando se verificó el siniestro.

Esta limitación se ha fundado en la consideración de que si se obligara al arrendatario á reconstruir el edificio incendiado, se cometería una injusticia, porque no siendo posible restablecerlo en el estado de vetustez en que se encontraba, se enriquecería á sus expensas al arrendador con una reparación que no le es debida y de mayor importancia que el daño causado:²

¹ Artículos 2,992, 2,960, 1,464 y 1465, Cód. Civ. de 1884.

² Laurent, tomo XXV, núm. 286; Aubry y Rau, tomo IV, § 367; Marcadé, tomo VI, pág. 492, núm. 6; Guillouard, tomo I, núm. 280, etc. Ejecutorias de la 3ª Sala del Tribunal Superior del Distrito Federal, de 5 de Noviembre de 1892 y 29 de Mayo de 1894.