

2º La obligación de indemnizar los perjuicios que sufre el arrendador, entre los cuales se comprenden los arrendamientos que deja de percibir durante la reconstrucción del edificio incendiado.

Ya hemos indicado que el arrendatario tiene también la obligación de restituir la cosa arrendada en el mismo estado en que la recibió, concluido el plazo del arrendamiento; pues bien, de esta obligación se deriva como una consecuencia lógica y necesaria el precepto contenido en el artículo 3,117 del Código Civil, que prohíbe al arrendatario variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento escrito del arrendador.¹

Pero como tal prohibición pudiera ser infringida, declara el mismo precepto que si el arrendatario cambia la forma de la cosa, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de todos los daños y perjuicios; pues no impunemente falta un contratante al cumplimiento de las obligaciones que se impuso, que se derivan de la naturaleza del contrato ó que la ley le impone.

El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; y si lo hiciere, responde solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios (art. 3,118, Cód. Civ.).²

Al establecer este principio el Código Civil, se separó del sancionado por el Derecho Romano y el Código Francés, que otorgan al arrendatario la facultad de subarrendar en todo ó en parte, sin necesidad de obtener el consentimiento del arrendador; y adoptó tal principio, porque, aunque hay razones de conveniencia para sostener que el arrendatario puede subarrendar la finca arrendada aun sin el consentimiento del arrendador, la justicia está toda de par-

1 Artículo 2,985, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,986, Cód. Civ. de 1884.

te de éste, que tal vez hizo el contrato atendiendo de preferencia á las circunstancias personales del arrendatario.¹

De manera que, según el sistema adoptado por el Código Civil, se presume que el arrendador celebró el contrato de arrendamiento atendiendo á las circunstancias personales del arrendatario, y por tanto, que éste no puede subarrendar sin contrariar la voluntad de aquél, quien tiene derecho de pretender la rescisión del contrato, si el arrendatario subarrienda la cosa sin obtener su consentimiento previamente, y la indemnización de daños y perjuicios que sufiere (art. 3,144, frac. III, Cód. Civ.).²

Podrá parecer extraño que el Código Civil haga solidariamente responsables al arrendatario y al subarrendatario de los daños y perjuicios que sufiere el arrendador, por no haber recabado su consentimiento para el subarriendo; pero fácilmente se puede justificar esta sanción, para la cual basta tener presente, que el subarrendatario es culpable ó no de haberse informado si el arrendatario tenía ó no facultad de subarrendar concedida por el arrendador, toda vez que por la ley carece de ella, ó haber celebrado el contrato con el pleno conocimiento de que aquél no tenía facultad; y en uno y en otro caso debe imputarse las consecuencias de su conducta inconsiderada y responder de los daños y perjuicios que por ella se causan.

El carácter de mancomunidad que la ley da á la obligación del arrendatario y del subarrendatario de responder de los daños y perjuicios, es consiguiente á la naturaleza de ella, que tiene por objeto sancionar la prohibición de subarrendar sin el consentimiento del arrendador, esto es, tiene el carácter de pena; y es sabido que los responsables de penas pecuniarias, según los principios elementales del Derecho, están obligados solidariamente á su pago, porque

¹ Exposición de motivos.

² Artículo 3,010, Cód. Civ. de 1884.

cada uno de ellos contribuye á la ejecución del hecho que causa el daño, y porque su parte en la reparación es indivisible como la misma ejecución del hecho.¹

En el caso de que el subarriendo se haga con el consentimiento del arrendador, hay que hacer distinción entre los dos casos siguientes:

1º El de subarriendo hecho en virtud de autorización general, concedida en el contrato de arrendamiento:

2º El de subarriendo hecho con el consentimiento del arrendador, aprobando el contrato especial celebrado con tal objeto.

En el primer caso, el arrendatario es responsable al arrendador, según el artículo 3,119 del Código Civil, como si el mismo continuara en el uso ó goce de la cosa, porque usando de la facultad general que se le ha concedido no ha consultado al arrendador, quien no tiene noticia del contrato ni conocimiento del subarrendatario, y por lo mismo es justo que reporte la responsabilidad y sufra las consecuencias del contrato que celebró.²

Además, el arrendador conserva, por la misma razón, el privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios, existentes dentro de la casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico (art. 3,120 Cód. Civ.).³

En el segundo caso el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario; porque en realidad no hay subarriendo, sino un nuevo arrendamiento.⁴

Por tal motivo, el subarrendatario está obligado á servir-

1 Sourdat, *Traité Général de la Responsabilité*, tomo I, páim. 142.

2 Artículo 2,987, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,988, Cód. Civ. de 1884.

4 Exposición de motivos

se de la cosa arrendada solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella; y si no cumple con ese deber, es responsable de los daños y perjuicios y da motivo al arrendador para usar del derecho que le otorga la ley de rescindir el contrato (arts. 3,123 y 3144, Cód. Civ.).¹

Es también obligación del arrendatario pagar las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan, porque en tal caso no son debidas por razón de la cosa arrendada (art. 3,122, Cód. Civ.).²

De la definición que del arrendamiento da el artículo 3,068 del Código, diciendo que es el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante cierto precio, se infiere que el arrendatario tiene el deber de restituir esa cosa, vencido que sea el tiempo por el cual se le concedió el uso de ella; y si no tuviera tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se convertiría en el de compra-venta.

Y es de tal manera ineludible, que el artículo 3,126 del Código declara expresamente, que el arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun á pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias; pues si por ellas se le permitiera retener el predio, se abrirían las puertas al abuso, dando lugar á que se prolongara el arrendamiento contra la voluntad del arrendador indefinidamente.³

Si el arrendatario ha hecho mejoras de aquellas cuyo valor le permite la ley cobrar, puede ocurrir ante los tribunales en demanda de justicia, y en ellos encontrará la garantía de sus derechos.

Fácil es comprender que el objeto del precepto contenido en el artículo 3,126 no ha sido otro que el de evitar los abu-

1 Artículos 2,990 y 3,010, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,990, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,994, Cód. Civ. de 1884.

esos que se pudieran cometer por los arrendatarios, á quienes les bastaría estar haciendo sucesivamente mejoras para retener la cosa arrendada de una manera indefinida, ya á pretexto del pago de ellas, ya con motivo de la liquidación de su valor.

Pero si no tiene el arrendatario el derecho de retención, sí se lo otorga la ley para cobrar el valor de las mejoras necesarias; y en cuanto á las útiles y voluntarias hay que distinguir si han sido hechas ó no con autorización del arrendador, pues en este segundo caso no puede cobrarlas, pero sí llevárselas, si al separarlas no se deteriora la finca (art. 3,125, Cód. Civ.).¹

Muy claras y fáciles de comprender son las razones que fundan y motivan esta determinación de la ley; porque las mejoras necesarias son indispensables para la conservación de la cosa, el propietario mismo habría tenido que erogaras para evitar que se destruyera, y por lo mismo, es justo que reembolse su importe al arrendatario que las erogó.

En cuanto á las mejoras útiles y voluntarias, si el arrendatario las hizo con expreso consentimiento del arrendador, redundan en su provecho y es justo que pague su importe; pero si aquél las llevó á término sin noticia y sin consentimiento de éste, no hay ningún motivo de justicia ó de equidad para obligarle al pago de su valor, que tal vez produjera un grave perjuicio en su patrimonio.

Pero como por otra parte no es justo que el arrendatario sufra á su vez un perjuicio, se le permite, conciliando sus intereses con los del arrendador, que se lleve las mejoras hechas, siempre que al separarlas no se deteriore la finca arrendada.

La obligación de restituir la cosa arrendada, que la ley impone al arrendador, trae consigo la de hacer la restitución.

¹ Artículo 2,993, Cód. Civ. de 1884.

ción de esa cosa en el mismo estado en que la recibió el arrendatario y sin otro demérito que el que naturalmente hubiere sufrido á causa del uso á que hubiere sino destinada por el contrato ó por su naturaleza; y por tal motivo, y á fin de poder demostrar en qué estado se hallaba la cosa al recibirla el arrendatario y de evitar las contiendas que pudieran surgir, establece el Código Civil las dos reglas siguientes:

1.^a Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable (art. 3,124, Cód. Civ.);¹

2.^o Si el arrendatario admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 3,125, Cód. Civ.).²

Si se ha llenado el requisito á que se refiere la primera regla, la obligación del arrendatario es ineludible, á no ser que la cosa hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por otra causa inevitable; pero en tal caso no se descarga de la responsabilidad que pesa sobre él, sino demostrando la existencia de esos hechos, la cual no se presume.

Pero si no se llena el requisito indicado, se presume, según la regla segunda, que el arrendatario recibió la cosa en buen estado; pues de otra manera no la hubiera recibido, ó al menos habría hecho constar el estado de deterioro ó destrucción en que se hallaba.

Pero esta presunción no es incontrastable, y sólo se tiene como verdad mientras no se pruebe lo contrario, es decir, que es *juris tantum* y admite prueba en contrario.

En los arrendamientos de predios rústicos por plazo de-

1 Artículo 2,992, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,993, Cód. Civ. de 1884.

terminado, está obligado el arrendatario, en el último año agrícola que permanezca en el fundo, á permitir á su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en el que no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente; pero tal obligación sólo es exigible en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales, salvo convenio en contrario (arts. 3,128 y 3,129, Cód. Civ.).¹

Esta obligación ha sido impuesta, como dice la Exposición de motivos, por consideraciones de equidad y para evitar los perjuicios que pueden sufrir tanto el arrendatario como el arrendador ó el nuevo arrendatario en la entrega de los predios rústicos; pero está subordinada necesariamente, ya á las costumbres de los lugares, que siempre están de acuerdo con las necesidades y exigencias propias de cada localidad, y tienden á satisfacerlas, ya á los convenios de los mismos interesados, que dueños absolutos de su voluntad, y no habiendo ley que se los impida, pueden estipular aquellas condiciones que creyeren más convenientes al celebrar el contrato.

Por idénticas consideraciones y por razón de reciprocidad, declara el artículo 3,130 del Código, que terminado el arrendamiento, tiene á su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.²

Si el contrato de arrendamiento se celebra por dos ó más personas, ya como arrendadores ya como arrendatarios, se

¹ Artículos 2,995 y 2,997, Cód. Civ. de 1884.

Reformado el primero de estos preceptos por la supresión de la palabra *agrícola*, dos veces empleada en él, por lo cual su precepto se refiere solamente al año natural.

² Artículo 2,998, Cód. Civ. de 1884.

producen obligaciones mancomunadas para ellas, que están por consiguiente subordinadas á las reglas que sobre la mancomunidad activa ó pasiva establece el Código Civil en el capítulo V, tít. II del libro 3.^o (art. 3,131, Cód. Civ.).¹

Pero esto se entiende cuando dos ó más personas celebran el contrato de arrendamiento en un mismo acto, pues si lo celebran en actos distintos, entonces no hay mancomunidad sino tantos contratos distintos cuantas son las personas que contrataron, aunque no todos ellos son eficaces.

Previendo la ley la contingencia de este caso y los conflictos que de él debieran surgir, determinó teniendo en cuenta la estrecha semejanza que existe entre el arrendamiento y la compra-venta, que se rija por las reglas que para este contrato y para el mismo caso establecen los artículos 3,000 á 3,003 del Código Civil, cuya explicación hemos hecho ya (art. 3,132, Cód. Civ.).²

En consecuencia, se deben observar las reglas siguientes:

1.^a Si la cosa arrendada fuere mueble, debe prevalecer el contrato de arrendamiento primero en fecha:

2.^a Si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, debe prevalecer el arrendamiento hecho al que se halle en posesión de la cosa:

3.^a Si la cosa arrendada fuere raíz, debe prevalecer el arrendamiento que primero se haya registrado, y si ninguno lo ha sido, se deben observar las dos reglas anteriores.

Como según el artículo 3,335 del Código Civil, los arrendamientos no se deben registrar sino cuando son por más de seis años ó cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres; se infiere que por lo común sólo son aplicables las dos primeras reglas de las enunciadas.³

En otra parte hemos dicho que ha sido materia de grave

1 Artículo 2,999, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 2,869 á 2,872, y 3,000 Cód. Civ. de 1884, pág. 326 y siguientes

3 Artículo 3,196, Cód. Civ. de 1884.

y laboriosa discusión entre los jurisconsultos modernos la clasificación de la aparcería rural, y que nuestro Código la estimó según los principios del Derecho Romano, como una especie de la sociedad, pero á la vez, la sujetó en cuanto á los derechos y obligaciones de los medieros, á las mismas reglas que las del arrendador y del arrendatario.¹

Tal es el motivo por el cual declara que el arrendamiento por aparcerías de tierras y ganados se rige por las disposiciones del contrato de sociedad; y que son aplicables á los medieros las disposiciones de los preceptos relativos á los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario (arts. 3,133 y 2,457, Cód. Civ.).²

Pero tal declaración no importa la de que la aparcería sea un verdadero contrato de arrendamiento, pues como hemos dicho, es, según el sistema adoptado por el Código Civil, un contrato de sociedad que participa de la naturaleza de aquél.

IV

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El artículo 3,134 del Código Civil señala cuatro modos de terminar el contrato de arrendamiento, pero como no son los únicos y como el mismo Código se refiere á otros en diversos de sus preceptos, vamos á hacer la enumeración completa de esos modos:

El arrendamiento puede terminarse:

1º Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada:

¹ Tomo IV, pág. 453.

² Artículos 3,091 y 2,325, Cód. Civ. de 1884.

2º Por convenio expreso:

3º Por nulidad:

4º Por rescisión (art. 3,134, Cód. Civ.).¹

5º Por confusión:

6º Por la pérdida ó destrucción de la cosa arrendada (art. 3,153, Cód. Civ.).²

7º Por expropiación por causa de utilidad pública (art. 3,160, Cód. Civ.).³

8º Por efecto de la condición resolutoria:

9º Por la evicción (art. 3,159, Cód. Civ.).⁴

En la enumeración que hace el Código Civil no está comprendido el desahucio, según la Exposición de motivos, porque trayendo éste consigo casi siempre la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia á la malicia, y porque además cada contratante está obligado á saber los términos de su contrato, sin que haya necesidad alguna de que se los recuerden.

En esta vez, como en algunas otras, la Exposición no da una razón satisfactoria, cuando es tan fácil de percibir y se halla al alcance de todos.

Según el sistema adoptado por el Código Civil no hay arrendamiento alguno que sea de plazo indeterminado, pues cuando los contratantes son omisos sobre la duración del contrato, viene la ley en su auxilio y suple su omisión.

En efecto: el artículo 3,168 declara que todos los arrendamientos de predios rústicos ó urbanos que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, á cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio; y los artículos 3,176 y 3,177 dicen que el arrendamiento de cosas muebles termina en el plazo convenido, á falta de éste, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido

1 Artículo 3,002, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,019, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,026, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,025, Cód. Civ. de 1884.

destinada, conforme al contrato; y á falta de una y otra designación, el arrendatario es libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no puede pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.¹

Cuando el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de previo desahucio, ó lo que es lo mismo, termina de pleno derecho; pues si no fuera así, se violaría la voluntad de los contratantes, contra el principio sancionado por el artículo 1,535 del Código Civil, según el cual, los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos, y no pueden revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los interesados (art. 3,135, Cód. Civ.).²

En el caso de que no se señale tiempo al celebrar el contrato, se deben observar las reglas que hemos enunciado ya, de cuyo estudio nos ocuparemos en su oportunidad, para no separarnos del orden establecido por el Código Civil.

Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, se deben observar las reglas siguientes:

1.^o Si el predio es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador (art. 3,136, Cód. Civ.).³

Se entiende por éste, según el artículo 3,137 del Código, el espacio de tiempo necesario dadas las circunstancias del terreno y de las condiciones de la siembra para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil; y según el artículo 3,138, si hubiere diferencia sobre este punto, se debe decidir por peritos.⁴

1 Artículos 3,032, 3,036 y 3,037, Cód. Civ. de 1884.

Reformado el primero de estos preceptos. Véase la nota 1.^o, pag. 383.

2 Artículos 1,419 y 3,003, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,004, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la supresión de la palabra *labrador*, de manera que su precepto se refiere al año natural.

4 Los artículos 3,137 y 3,138 del Código de 1870 fueron suprimidos en el de 1884, porque los preceptos que contienen se hicieron innecesarios á consecuencia de la reforma del artículo 3,116.

2ª Si el predio fuere urbano, no se tendrá por renovado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo á lo que pagaba (art. 3,139, Cód. Civ.).¹

La primera regla tiene por fundamento el consentimiento tácito del arrendatario y del arrendador, manifestado por el hecho de continuar aquél en la posesión de la cosa arrendada, sin oposición alguna de parte de éste.

En consecuencia, no bastará para que se tenga por renovado el arrendamiento que el arrendatario continúe en el goce y uso de la cosa arrendada; sino que es necesario además que el arrendador no le haga oposición alguna, ó lo que es lo mismo, que haya continuado en el goce de esa cosa á ciencia y paciencia de éste, y no sin su noticia y contra su voluntad.

Es decir, que no debe haber hecho ó circunstancia alguna que sean contrarios al libre y deliberado consentimiento del arrendador.

El Código Civil, á diferencia de la ley 20, tít. 8º, Partida 5ª, que señalaba tres días, no tiene precepto alguno que determine cuánto tiempo es necesario, después de haber expirado el señalado á la duración del contrato, para que se entienda éste renovado, sin duda alguna porque es imposible determinarlo de una manera uniforme para todos los lugares.

Por tal motivo, creemos, fundados en autoridades respetables, que esta cuestión debe estar sometida al arbitrio de los tribunales, que deben decidirla según los usos locales, la naturaleza del predio arrendado y otras circunstancias especiales.²

1 El artículo 3,139 del Código de 1870 fue suprimido en el de 1884, por la misma razón por la cual se suprimieron los preceptos anteriores.

2 Pothier, Du Luage, núms. 349 y 351; Duvergier, tomo I, núm. 505; Aubry y Rau, tomo IV, § 369, texto y nota 20; Laurent, tomo XXV, núm. 338; Guillouard, tomo I, núm. 411.

La renovación del contrato de arrendamiento, en el caso á que se refiere la regla primera, se entiende hecha bajo las mismas condiciones que se estipularon en el contrato primitivo; pues como dice Laurent, es natural que las condiciones se conserven, porque las partes que consienten tácitamente en celebrar un nuevo arrendamiento, consienten por esto mismo en sujetarse á las condiciones del antiguo, porque no se puede celebrar aquel contrato sin arreglar las condiciones esenciales de él, sobre todo, el precio. Si la intención de los interesados hubiera sido cambiar el precio lo habrían expresado así.¹

Sin embargo, la regla que motiva estas observaciones establece una excepción respecto de la duración del arrendamiento, que sólo lo considera renovado por otro año labrador y no por el tiempo estipulado en el antiguo, sin duda alguna, porque no teniendo las mismas garantías y seguridades que éste, como después veremos, se ha querido sustituir con la menor duración de él; y así se han conciliado los intereses del arrendador y los del arrendatario que continúa en el goce y uso del predio arrendado por el tiempo necesario para cultivarlo y coleccionar sus frutos.

En cuanto á la segunda regla, es, á nuestro juicio, enteramente excepcional y no se halla en armonía con la primera, pues no hay razón alguna por la cual se opere la renovación del arrendamiento por el goce del predio rústico por el arrendatario sin oposición del arrendador, y que no se produzca el mismo efecto jurídico respecto de los predios urbanos, cuando concurren las mismas circunstancias.

Este es, sin duda alguna, el motivo por el cual las legislaciones modernas no hacen distinción alguna respecto de la revocación del contrato de arrendamiento entre los predios rústicos y los urbanos.

¹ Tomo XXV, núm. 345.

Creemos que el principio establecido en la segunda regla obedece á la tradición, pues bajo el imperio de nuestra antigua legislación, el arrendamiento de predio urbano sólo se entendía renovado por los días que era habitado por éste; porque se consideraba que no había igualdad entre los predios rústicos y urbanos respecto de su aprovechamiento.

La ley de Partida á que antes hemos hecho referencia, explicaba los fundamentos en que apoyaba la diferencia que estableció entre unos y otros predios, que el tiempo que el arrendatario poseyera de más el predio rústico, pudiera ser tal, que después no encontrara el propietario quien se lo arrendara, y perdería por lo mismo la renta ó el fruto de ese año, lo que no acontece en las casas, que en todo tiempo del año las puede arrendar su dueño ó habitarlas.

En los casos de tácita reconducción á que se refieren las reglas cuyo estudio hemos venido haciendo, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario; por la misma razón que se extingue la fianza cuando se otorga al deudor una prórroga para el pago sin el consentimiento del fiador, porque durante ésta puede hacerse insolvente el deudor, y es contrario á la equidad, que recaigan las consecuencias de la insolvencia de éste sobre el fiador, que ni ha solicitado ni ha consentido la prórroga (art. 3, 140, Cód. Civ.).¹

Se termina también el arrendamiento por convenio expreso del arrendatario y del arrendador, porque éste es uno de los modos naturales de extinguirse las obligaciones, según el artículo 1,535 del Código Civil, que declara, que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos, y no pueden revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los interesados.²

Pero la amplísima libertad que tienen los contratantes

1 Artículo 3,006, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,419, Cód. Civ. de 1884.

para revocar por mutuo consentimiento los contratos que celebran, sufre una excepción en el arrendamiento, pues en tanto pueden dar por terminado éste, en cuanto no perjudiquen los derechos de tercero, según declaración expresa del artículo 3,141 del Código Civil, la cual estimamos innecesaria, porque es un principio elemental de derecho el que sanciona ese precepto.¹

Por la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento se termina éste, porque el efecto de ella es restituir las cosas al estado que tenían antes de su celebración. Pero para obtener tal resultado es preciso la observancia de las reglas generales que, acerca de la nulidad de las obligaciones establece el capítulo II, tít. 5º, libro 3º del Código Civil, cuyo estudio hemos hecho ya (art. 3,142 Cód. Civ.).²

La rescisión es el cuarto modo de terminar el arrendamiento, pero subordinada á las reglas contenidas en el capítulo I del título y libro citados del Código Civil, cuyo estudio hicimos en su oportunidad, en cuanto no estuvieren modificadas por las reglas siguientes (art. 3,143, Cód. Civ.).³

1ª El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios si es rústico:

II. Por servirse de la cosa en un uso distinto del convenido ó del que es conforme á la naturaleza de ella:

III. Por subarriendo de la cosa sin el consentimiento del arrendador (art. 3,144, Cód. Civ.).⁴

Las causas enumeradas en esta regla se pueden reducir

1 Artículo 3,007, Cód. Civ. de 1884.

2 Tomo III, pág. 383 y siguientes; artículo 3,008. Cód. Civ. de 1884.

3 Tomo III, pág. 354 y siguientes; artículo 3,009, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,010, Cód. Civ. de 1884.

á una sola, la falta de cumplimiento del contrato, que, según los principios elementales del derecho, da causa para pedir la rescisión y la indemnización de los daños y perjuicios; y este es el motivo por el cual declara el artículo 3, 145 del Código, que siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.¹

Este principio es enteramente justo, porque los arrendamientos de que se ve privado el propietario á causa de la rescisión entran en la categoría de los perjuicios, supuesto que importa la privación de una ganancia lícita; pero adolece del defecto de una redacción lamentable, que se presta á una falsa inteligencia, á que se estimen los arrendamientos como una cosa distinta de los daños y perjuicios sufridos por el propietario.

Además de este defecto, adolece el precepto citado del de ser innecesario, porque sanciona un principio general á todos los contratos, y contenido en el artículo 1,537 del Código, cuya reproducción es inútil.²

2.^o El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, á menos que se haya pactado lo contrario (art. 3, 146, Cód. Civ.).³

La razón en que se funda esta regla es tan justa como lógica y clara. Si el contrato de arrendamiento se celebra por el mutuo consentimiento de los interesados; si los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos y no pueden ser revocados sino por mutuo acuerdo de aquéllos; y si el cumplimiento de las obligaciones no puede que-

1 Artículo 3,011, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,012, Cód. Civ. de 1884.

dar al arbitrio de la persona obligada; es evidente que el arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que necesita la cosa arrendada para su propio uso.

La regla á que aludimos, ha venido á poner término al exorbitante derecho que, desde la llamada ley *Æda*, en la legislación Romana hasta la antigua nuestra, se otorgó á los propietarios, el cual se prestaba á muy grandes abusos, porque permitía que el cumplimiento del contrato quedara al arbitrio del arrendador, y que se burlaran los derechos del arrendatario; esto es, permitía que no obstante que el contrato se había celebrado por un tiempo fijo, terminara antes al arbitrio del arrendador, contra los principios generales del derecho, contra la equidad y la justicia.¹

3.^o El arrendatario puede rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios, si éste no entrega la cosa en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio luego que fuere requerido para ello (art. 3, 147, Cód. Civ.).²

Esta regla no es más que la reproducción inútil é innecesaria de la contenida en el artículo 1,537 del Código, según la cual, si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido ó la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.³

Y decimos que tal regla es innecesaria é inútil, porque siendo la reproducción de la contenida en el artículo 1,537, que es general y aplicable á todos los contratos, no ha habido necesidad de reproducirla en el contrato de arrendamiento.

4.^a El arrendatario á su elección puede rescindir el arrendamiento ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador

1 Ley 3, tit. 65, lib. 4.^o Cód.

2 Artículo 3,013, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

al cumplimiento de su obligación, si no llenare la de hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa (art. 3,148, Cód. Civ.).¹

En tal caso el juez decidirá, según las circunstancias, sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones (art. 3,149, Cód. Civ.).²

5^ª El arrendatario puede rescindir el contrato cuando por causa de reparaciones pierde el uso total de la cosa; y aun cuando fuere parcial la pérdida, si la reparación durare más de dos meses; porque puede sufrir tales perjuicios que le sea menos onerosa la rescisión del contrato (art. 3,150, Cód. Civ.).³

Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le otorga la ley, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento, ó lo que es lo mismo, se restablecen las obligaciones del arrendatario, que habían estado en suspenso, durante la reparación total de la cosa (art. 4,151, Cód. Civ.).⁴

6^ª El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso de privación del uso ó la pérdida de los frutos provenientes de hecho directo ó indirecto de arrendatario y el pago de los daños y perjuicios (arts. 3,152 y 3,106, Cód. Civ.).⁵

7^ª El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato cuando, con derecho, pretenda el subarriendo y se oponga á éste el arrendador, sin motivo fundado (art. 3,155, Cód. Civ.).⁶

1 Artículo 3,014, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,015, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,016, Cód. Civ. de 1884. Exposición de motivos.

4 Artículo 3,017, Cód. Civ. de 1884.

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

6 Artículo 3,021, Cód. Civ. de 1884.

Todas estas reglas se pueden condensar en una sola, que es la siguiente:

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en todos los casos en que el arrendador no lo cumpla por su parte.

De esta regla podemos deducir como una consecuencia perfectamente lógica, que todas las reglas que hemos enumerado, establecidas por el Código Civil, son innecesarias é inútiles, porque son otras tantas repeticiones del artículo 1,537 del Código Civil, que contiene la regla general para todos los contratos, según la que, cuando el contratante obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, puede el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido ó la rescisión del contrato.¹

La confusión, que se opera cuando se reúnen en una misma persona las cualidades de arrendador y de arrendatario, como cuando éste adquiere la propiedad de la cosa arrendada por herencia ó compra-venta, pone fin al contrato de arrendamiento; porque es absurdo é incompatible con la razón y los principios elementales del derecho, que una persona sea á la vez acreedora y deudora de sí misma.

La pérdida ó destrucción de la cosa arrendada pone fin al arrendamiento, porque falta el objeto sobre el cual recae éste, que es bilateral, y por lo mismo, en tanto obliga al arrendatario al pago del precio convenido, en cuanto tiene el uso ó goce de la cosa. De donde se infiere que, si ésta no existe, tampoco puede existir la obligación que el arrendatario contrajo de pagar el precio por el uso de ella, que es absolutamente imposible que el arrendatario le pueda otorgar: es decir, falta la causa de su obligación y no puede subsistir el contrato.

La pérdida ó destrucción de la cosa puede ser total ó par-

¹ Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

cial y proceder de caso fortuito ó fuerza mayor, de hecho del arrendador ó de hecho del arrendatario; y como es fácil comprender, la ley establece reglas distintas para cada uno de estos casos.

Si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, dice el artículo 3,153 del Código Civil, salvo convenio en contrario; porque falta el objeto sobre el cual versa el contrato y la causa de la obligación del arrendatario.¹

No creemos que en el precepto citado se use de una palabra apropiada, diciendo que en el caso de destrucción total de la cosa se *rescindirá el arrendamiento*, porque realmente no hay rescisión, con el efecto jurídico que la ley le atribuye, que es el de restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato, sino la terminación de las relaciones jurídicas creadas por él entre los contratantes, por la pérdida ó destrucción inculpable de la cosa arrendada, que impide de una manera absoluta el cumplimiento de ese contrato.

Pero la regla que acabamos de enunciar sufre excepción cuando convienen los interesados en que el arrendamiento continúe, no obstante la destrucción total de la cosa, toda vez que la voluntad de los contratantes es la suprema ley de los contratos.

A primera vista debe parecer esta excepción enteramente absurda, porque impidiendo la destrucción total de la cosa la subsistencia de las relaciones jurídicas que creó el contrato entre los interesados, si el arrendatario continúa obligado á pagar el precio convenido, no será ya en virtud del arrendamiento que no puede existir.

Pero esa objeción, que, con justicia, puede hacerse á la regla á que nos referimos, á causa de la obscuridad de sus

¹ Artículo 3,019, Cód. Civ. de 1884.

términos, se destruye si se reflexiona, que el convenio á que ella se refiere es para el caso de la reparación de la cosa destruída: esto es, que tal convenio sólo tiene por objeto perpetuar las obligaciones de los contratantes para cuando se haga la reparación, sin que entretanto esté el arrendatario obligado al pago de la renta.

Si la destrucción de la cosa fuere parcial, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta á juicio de peritos, según hemos dicho, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato, porque la cosa no quede, á causa de las disminuciones que sufre, en condición de servir para el uso á que estaba destinada, y ser por lo mismo gravosa antes que útil la continuación del contrato.¹

Si la destrucción es causada por hecho del arrendador, obliga á éste á la indemnización de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario en la medida y proporción que establecen las reglas generales sobre responsabilidad civil.

Cuando es proveniente de hecho del arrendatario, la indemnización comprende como base, según esas reglas, el valor de la cosa ó de la parte de la cosa destruída, á juicio de peritos, y además las rentas correspondientes al tiempo necesario para la reconstrucción de la cosa y para que se vuelva á arrendar, si se ha rescindido el contrato.

La expropiación por causa de utilidad pública produce la rescisión del contrato; pero el arrendador y el arrendatario, dice el artículo 3,160, deben ser indemnizados por el expropiador conforme á las reglas que establezca la ley constitucional, esto es, la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución de 1857.²

1 Artículo 3,020, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,026, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la sustitución de las palabras *ley respectiva*, en lugar de *ley constitucional*.

Como hemos dicho antes, hasta ahora no se ha expedido esa ley, pero se suple su falta por la de 25 de Diciembre de 1877, la de 30 de Mayo de 1882 que se refiere á las bases acordadas por la ley de 13 de Septiembre de 1880 para la Compañía Constructora Nacional, cuyo estudio hicimos en su oportunidad.¹

Esas bases son insuficientes y no prevén el caso de que el predio expropiado esté arrendado y la manera de determinar la indemnización en tal caso.

Pero siguiendo la opinión de los autores, creemos que la expropiación total de la cosa arrendada produce *ipso facto* la resolución del contrato de arrendamiento, y que desde el momento en que se dicta el fallo que decreta aquélla, tiene el arrendatario un derecho perfecto para exigir que se le indemnice competentemente, el cual conserva aunque permanezca en el uso ó goce del predio arrendado después de aquel fallo; porque el expropiado puede hacer que se le entregue cuando le plazca, y porque su tolerancia no hace presumir la tácita reconducción.

Creemos que, por razón de analogía, se debe determinar el monto de la indemnización á que tiene derecho el arrendatario, por medio de un juicio pericial, en la misma forma y en los mismos términos que las leyes antes citadas determinan para los casos de la expropiación de la propiedad raíz.

La ley asimila, si bien no de una manera absoluta, la enajenación hecha en virtud de mandamiento judicial, á la expropiación por causa de utilidad pública, declarando en el artículo 3,163 del Código Civil que tal enajenación está subordinada en cuanto á sus efectos respecto del arrendamiento á las reglas siguientes:²

¹ Tomo II, pág. 49 y sig.

² Artículo 3,029, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en

1.^a Si el predio arrendado fuere urbano, y faltare para la terminación del arrendamiento un año ó más, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicación; y en cualquiera otro caso se observará el contrato (art. 3,164 Cód. Civ.):¹

2.^a Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicación (art. 3,165, Cód. Civ.).²

Estas reglas son, á nuestro juicio, inconvenientes é injustas é importan el despojo de justos y legítimos derechos, adquiridos en virtud de contratos legalmente celebrados, y sin que exista acto alguno de parte del arrendatario que autorice ese despojo en beneficio de un acreedor verdadero ó supuesto.

Pero no sólo adolecen de esos defectos, sino que importan una inconsecuencia inexplicable y son peligrosos, porque se prestan á la comisión de los fraudes; porque no hay razón que justifique la regla que ordena la reducción del tiempo del arrendamiento cuando falta un año ó más para que termine y para que subsista en caso contrario por el tiempo estipulado, haciendo de mejor derecho á quien se le causaría menor perjuicio si estuviera sujeto á la reducción.

el artículo 3,024, á menos de que el contrato aparezca celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regirán las reglas siguientes:”

“I. El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario:”

“II. Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior al arrendatario que hubiera adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente en el contrato:”

“III. El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado á segunda paga, conforme á la fracción I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.”

1 El artículo 3,164 del Código de 1870, fué suprimido en el de 1884, por idénticas consideraciones á las expuestas en el texto á que se refiere esta nota.

2 El artículo 3,165 fué suprimido por las mismas razones que el precedente.

En cuanto al peligro de fraude, basta tener presente que al arrendador que pretenda rescindir un contrato por la esperanza de celebrar otro más ventajoso, librándose de la indemnización de daños y perjuicios, le basta la promoción de juicios simulados en su contra para burlar impunemente los legítimos derechos del arrendatario.

Es consecuencia de lo expuesto, que no tienen explicación alguna que se funde en las exigencias de la justicia, de la equidad ó del interés público los preceptos legales que sancionan las reglas expresadas.

En los casos de expropiación por causa de utilidad pública y de ejecución judicial, está obligado el arrendatario á permitir al nuevo dueño el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en el que no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente, por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales. Pero á su vez tiene el arrendatario derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección de los frutos pendientes al terminar el arrendamiento (arts. 3,166, 3,128 á 3,130, Cód. Civ.).¹

El contrato de arrendamiento se termina también, según hemos dicho, por efecto de la condición resolutoria, ya porque va implícita en el contrato, por ser bilateral, ya porque se haya pactado expresamente que la falta de cumplimiento del contrato por uno de los contratantes producirá la resolución de él, ya, en fin, porque el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada esté subordinado al verificativo de una condición de esa especie.

Al hacer el estudio de las obligaciones condicionales ex-

¹ Artículos 3,030, 2,996 y 2,998, Cód. Civ. de 1884.

El segundo de estos preceptos fué reformado en los términos que indica la nota 1^a pág. 412.

plícamos la teoría y los efectos de las condiciones resolutorias, y por lo mismo, sólo nos limitamos á recordar que, tan luego como se verifica la condición, se resuelve el contrato de pleno derecho y los efectos jurídicos de los actos ejecutados por aquel de los contratantes cuyo derecho estaba subordinado al verificativo del evento incierto se extinguen.¹

De donde proviene el axioma que dice:

Resoluto juris dantis resolvitur juris accipientis.

Fundado en estos principios, establece el Código Civil las reglas siguientes, que prevén los casos en que el derecho de propiedad del arrendador esté subordinado al verificativo de una condición resolutoria:

1.^a El arrendamiento queda rescindido de pleno derecho, cuando lo celebra el que compró con pacto de retroventa, por un término que excede al señalado para el ejercicio del retracto, conservando el arrendatario sus derechos contra el arrendador (art. 3,159, Cód. Civ.):²

2.^a Terminado el usufructo, el contrato de arrendamiento celebrado por el usufructuario no obliga al propietario, quien entra desde luego en la posesión de la cosa, sin que contra él tenga derecho el arrendatario para pedirle indemnización por la disolución del contrato (art. 1,034, Cód. Civ.):³

3.^a Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arriendo, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de los daños y perjuicios; porque le ha hecho víctima de un engaño para inducirle á contratar, sabiendo que el arrendamiento no podría subsistir más allá de determinada fecha.⁴

1 Tomo III, pág. 99 y siguientes.

2 Artículo 3,025, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 933, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 2.^a, pág. 181, tomo II de esta obra.

4 Artículo 3,027, Cód. Civ. de 1884.

dan en el principio que estima á los herederos sucesores de todos los derechos y obligaciones del testador y formando una misma persona con él, por cuyo motivo se dice que, el que contrata lo hace por sí y por sus herederos.¹

Por la misma razón, declara el artículo 3,157 del Código, que tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa á título universal.²

A diferencia del Derecho Romano y de nuestra antigua legislación, el Código ha sancionado en el artículo 3,158 el principio según el cual la transmisión de la cosa arrendada á título singular, como donación ó venta, no pone fin al arrendamiento, sino que éste subsiste en los términos estipulados, salvo convenio en contrario.³

Este principio se funda en la equidad y en el elemental del derecho que establece, que nadie puede transmitir á otro más derecho que el que él mismo tiene; y como el arrendador ha prescindido por un tiempo más ó menos largo del uso y goce de la cosa arrendada y se ha obligado á asegurar este uso y goce, es claro que no puede venderla transmitiendo el derecho de usar la que ha enajenado temporalmente.

La Exposición de motivos funda el principio aludido en las razones siguientes:

“En primer lugar, dice, debiendo respetar la ley los derechos de ambos contratantes, no puede autorizar la utilidad del arrendador con perjuicio del arrendatario, y es indudable que si la rescisión puede aprovechar á aquél, de seguro se perjudicará éste; porque le obliga á abandonar la finca en que tal vez ha hecho gastos y que por sí misma es un elemento necesario para su progreso, que muy fre-

1 Artículos 1,326 y 1,420, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,023, Cód. Civ. de 1884.

3 Leyes 9, lib. 4^o, tít. 65, C. y 19 tít. 8^o. Part. 5^o; artículo 3,024, Cód. Civ. de 1884.

cuentemente depende de la localidad en que está establecida una negociación.”

“En segundo lugar debe tenerse presente, que el arrendamiento es una especie de enajenación; porque si bien el arrendador conserva el dominio de la cosa, también transmite al arrendatario el goce de ella y tiene por consiguiente suspenso este derecho durante el período señalado al contrato. No puede por lo mismo sostenerse en justicia, que es transmisible un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior; porque ese principio sería subersivo de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otro disfruta legalmente. Y así como es justo que la finca hipotecada pase al comprador con el gravamen, porque el dueño no puede disponer de una parte del precio, que es lo que representa la hipoteca; así también es justo que la finca arrendada pase al nuevo dueño con el gravamen, porque el arrendador no puede disponer del goce de ella, que es lo que representa el arrendamiento.”

Finalmente, el artículo 3,167 del Código declara de una manera tan innecesaria como inútil, que siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, está sujeto á las reglas establecidas en el capítulo 3º, tít. 5º, lib. 3º del mismo ordenamiento.¹

Decimos que tal declaración es innecesaria é inútil, porque con, ó sin ella, si el contrato se celebra con perjuicio de los acreedores, está sujeto á las reglas que la ley establece para rescindir los actos y los contratos ejecutados en fraude de ellos.

¹ Artículo 3,031, Cód. Civ. de 1884.

V

**DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS
ARRENDAMIENTOS
POR TIEMPO INDETERMINADO.**

“Aunque después de la nacionalización de bienes eclesiásticos, dice la Exposición de motivos, no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido, como puede aún tener lugar, especialmente en las fincas urbanas, la comisión, adoptando en el artículo 3,168 el principio establecido en la ley de veinticinco de Junio de 1856, ha señalado para estos casos el término de tres años forzoso sólo para el arrendador; porque éste es en realidad el omiso y debe por lo mismo ser responsable de su propio hecho.”

Hemos hecho la anterior inserción para que se comprendan más fácilmente las razones que tuvieron los codificadores para establecer en el artículo 3,168 del Código, que todos los arrendamientos, seande predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, deben durar tres años; á cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio.¹

De tales razones se infiere, que repugnando los codificadores los arrendamientos de larguísimo tiempo que son unas enajenaciones disimuladas, ó unas vinculaciones que deprecian los bienes raíces y los alejan de la circulación del comercio, determinaron poner un término á los abusos que pudieran cometerse á pretexto de tales arrendamientos, eludiendo los principios sancionados por las leyes de desamor-

¹ Artículo 3,032, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1^a, pág. 383.

tización, y al efecto señalaron el término de tres años á esos contratos, los cuales sólo son obligatorios para el arrendador, que, pudiendo, no señaló el tiempo que debía durar el arrendamiento, y por lo mismo debe sufrir las consecuencias de su omisión (art. 3,169, Cód. Civ.).¹

Si terminado el plazo de tres años, no se convinieren nuevamente los interesados en continuar el contrato, y el predio fuera urbano, tiene el inquilino el plazo de treinta días para desocupar la finca, durante los cuales está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla, á fin de que el propietario no sufra perjuicio alguno (art. 3,170, Cód. Civ.).²

Pero si el predio arrendado fuere rústico, el arrendatario debe, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador á prorrogar el contrato; y si no lo hace y el arrendador le exige aumento de renta ó la desocupación de la finca, disfruta del derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes; y nunca lo tendrá para pedir indemnización de los gastos que haya hecho para la nueva siembra (art. 3,171, Cód. Civ.).³

A primera vista puede parecer que este principio encierra una injusticia para el arrendatario á quien le niega el derecho de cobrar los gastos que eroga para la nueva siembra, porque enriquece al arrendador á sus expensas y con su perjuicio; pero la más ligera reflexión hace comprender

¹ Artículo 3,032, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,033, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Hecha la notificación á que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretenden verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2,996 y 2,997.”

Esta reforma fué una consecuencia necesaria de la contenida en el artículo 3,032.

³ El artículo 3,171 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, por no hallarse en armonía con el nuevo sistema adoptado por éste.

que tal principio es justo, porque si el arrendatario sabe que no tiene derecho para prolongar el término del arrendamiento contra la voluntad del arrendador, y sin embargo siembra ó prepara las labores necesarias, se presume que quiso hacer donación de los gastos á aquél, los cuales quedan compensados por otra parte con el uso de las tierras y edificios para la recolección de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Como el término de tres años que la ley señala á la duración del arrendamiento cuando los interesados no han convenido en un plazo determinado, es sólo obligatorio para el arrendador, es claro que el arrendatario tiene libertad para poner término al contrato cuando le parezca. Pero esta libertad no es absoluta, sino que está circunscrita dentro de ciertos límites que tienen por objeto impedir que se le causen perjuicios más ó menos trascendentales al arrendador.

Por tal motivo, declara el artículo 3,172 del Código Civil, que el arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado que no quiera continuar el arrendamiento, tiene el deber de avisar al arrendador, dentro de los primeros dos años y sesenta días antes de que termine el año agrícola; y que si no cumple ese deber, está obligado á sostener el contrato por el año agrícola siguiente.¹

Este precepto está concebido en términos poco claros, que pueden inducir á un error, y por lo mismo es preciso comprender cuál sea su verdadera mente.

Esta no es otra que la de obligar al arrendatario á dar aviso al arrendador, sesenta días antes de que termine el año agrícola, de que no quiere continuar el arrendamiento; y tal obligación la debe cumplir en cada uno de los dos primeros años, porque en el tercero se termina necesaria-

¹ El artículo 3,172, fué suprimido en el Código de 1884, por la misma razón que el anterior.

mente por disposición de la ley, y de ello tienen pleno conocimiento los contratantes.

Pero el cumplimiento de tal deber no se ha dejado al arbitrio y buena voluntad del arrendatario, sino que la ley la ha querido hacer eficaz, sancionándolo con la obligación de continuar el arrendamiento por el año agrícola siguiente si aquél no da el aviso oportuno. De otra manera, los intereses del arrendador sufrirían trascendentales perjuicios.

Por último, el artículo 3,173 del Código declara, que si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico, no hace innovación del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado el contrato por otro año agrícola.¹

Esta declaración es á nuestro juicio innecesaria, porque no hace más que reproducir la contenida en el artículo 3,136 del Código, que se refiere á la tácita reconducción, sin que baste para justificarla el hecho de que éste es relativo á los contratos de tiempo determinado, porque, según el sistema adoptado por dicho ordenamiento, no hay arrendamientos de tiempo indefinido, supuesto que, cuando los contratantes omiten señalar éste, la ley viene en su auxilio determinando que el contrato debe durar tres años.

VI

DEL ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE COSAS MUEBLES.

En el capítulo I de esta lección dijimos que el contrato de arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas que se hallen en el comercio, raíces ó muebles, corporales ó

¹ El artículo 3,173, fué suprimido en el Código de 1884, por la misma razón que el anterior.



incorporales. Así, pues, pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles no fungibles, que están en el comercio (art. 3,174, Cód. Civ.).¹

Dado este principio y establecidas las reglas generales que dominan en el contrato de arrendamiento, parece que es absolutamente innecesario hacer el estudio de él con relación á las cosas muebles; pero no es así, porque está regido por reglas especiales, consecuencia necesaria de la naturaleza de ellas.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,175 del Código, que son aplicables al contrato de *alquiler*, bajo cuyo nombre especial se designa el arrendamiento de cosas muebles, las disposiciones sobre el contrato de arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de dichas cosas.²

El arrendamiento de cosas muebles termina en el plazo convenido, y á falta de éste, luego que concluye el uso á que la cosa hubiere sido destinada, conforme al contrato. Pero si en éste no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso á que se destina la cosa, el arrendatario es libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no puede pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato; porque si aquél no la devuelve, es porque la necesita y el dueño no recibe perjuicio, supuesto que entretanto corre la renta; y si el tiempo indicado para la restitución de la cosa es insuficiente para el arrendatario, debe éste sufrir las consecuencias de su propia conducta, por no haber señalado plazo ó designado el uso á que destinaba la cosa (arts. 3,176 y 3,177, Cód. Civ.).³

En cuanto al pago de la renta, el Código establece las

¹ Artículo 3,034, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,035, Cód. Civ. de 1884.

³ Exposición de motivos; artículos 3,036 y 3,037, Cód. Civ. de 1884.

reglas siguientes, que se deben observar, salvo pacto en contrario (art. 3,180, Cód. Civ.):¹

1.^a Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se debe pagar al vencimiento de cada uno de esos términos (art. 3,178, Cód. Civ.):²

2.^a Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se debe pagar al vencerse el plazo (art. 3,179, Cód. Civ.):³

3.^a Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por períodos de tiempo, sólo está obligado á pagar los períodos corridos (art. 3,181, Cód. Civ.):⁴

4.^a El arrendatario está obligado á pagar la cantidad del precio cuando se hace el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos se han puesto como plazo para el pago (art. 1,382, Cód. Civ.).⁵

Estas dos últimas reglas son perfectamente justas y prevén los casos que pueden acontecer, esto es, cuando el arrendamiento se ajusta por un solo precio, cuando se hace bajo la misma condición por períodos de tiempo, y cuando se celebra por tiempo fijo y se señalan períodos de tiempo sólo para el pago.

En el primer caso, previene la primera regla, con toda justicia, que se pague íntegra la renta estipulada aun cuando se devuelva la cosa antes del tiempo convenido, porque el uso de ésta se arregló por un solo precio; pero si se ajustó el arrendamiento por períodos, por meses, años, etc., entonces se debe pagar la renta correspondiente á los períodos corridos, porque ésta se estipuló por cada uno de

1 Artículo 3,040, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,038, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,039, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,041, Cód. Civ. de 1884.

5 Artículo 3,042, Cód. Civ. de 1884.

esos períodos, y por lo mismo son tantas rentas cuantos son ellos.

La segunda regla es igualmente justa, porque la designación de los períodos de tiempo sólo tiene por objeto facilitar el pago del precio convenido del arrendamiento, que es una cantidad fija y determinada por el uso de la cosa independientemente del transcurso de esos períodos.

En el Código Civil se encuentran sancionadas reglas que por su futilidad ni merecen la sanción legal, y á cada paso nos encontramos con ellas y sin explicación alguna que darles, si no es el afán de los codificadores de fijar principios con toda la claridad posible, á fin de evitar confusiones.

Así es, que á continuación del artículo 3,183 que declara que el arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se deben regir por las disposiciones establecidas en los capítulos anteriores, porque los muebles sólo son un accesorio de aquéllos; se encuentra el artículo 3,184, que declara á su vez, que cuando se alquilan los muebles con separación del edificio, su alquiler se debe regir por las disposiciones del capítulo relativo al alquiler de cosas muebles.¹

La primera regla es conveniente por razón de claridad y para evitar discusiones y controversias; pero la segunda es enteramente innecesaria, porque, si los muebles se alquilan independientemente del edificio, dejan de ser accesorios de él, y por lo mismo, sólo pueden estar regidos por las reglas relativas al arrendamiento de cosas muebles.

Respecto del alquiler de los animales, establece el Código Civil las reglas siguientes, que son una consecuencia, ó más bien dicho, una aplicación de las reglas generales de los contratos y de las especiales del arrendamiento, y que, por lo mismo, no necesitan de explicación.

En cuanto á la entrega de los animales alquilados, ó más

¹ Artículos 3,043 y 3,044, Cód. Civ. de 1884.

bien, en cuanto á las obligaciones del arrendador, establece el Código las reglas siguientes:

1.^a Si el alquiler fuere de animales en general, sin determinar alguno, tiene el arrendador el deber de entregar los que fueren útiles para el uso á que se destinen; pero si el alquiler fuere de animal determinado, debe entregar el que se haya designado en el contrato (arts. 3, 185 y 3, 186 Cód. Civ.).¹

2.^a El arrendador debe entregar los animales en el lugar convenido, y á falta de convenio en el del contrato (art. 3, 187, Cód. Civ.).²

3.^a El arrendador está obligado á dar aviso oportuno al arrendatario de los defectos que tiene el animal alquilado que pueden causarle perjuicios, y si falta á ese deber es responsable de esos perjuicios (art. 3, 188, Cód. Civ.).³

4.^a El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan; y por consiguiente, el arrendador no puede quitar el animal alquilado al arrendatario, aunque lo necesite para sí mismo (arts. 3, 199 y 3, 200, Cód. Civ.).⁴

Son obligaciones del arrendatario:

1.^a Dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se deteriore, y á curarle sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño (art. 3, 189, Cód. Civ.).⁵

2.^a La reposición de los arneses, no siendo considerable (art. 3, 190, Cód. Civ.).⁶

Si respecto del cumplimiento de estas obligaciones se suscitare alguna diferencia, se debe decidir en juicio verbal,

1 Artículos 3,045 y 3,046, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,047, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,048, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículos 3,059 y 3,060, Cód. Civ. de 1884.

5 Artículo 3,049, Cód. Civ. de 1884.

6 Artículo 3,050, Cód. Civ. de 1884.

previa calificación de peritos, según el artículo 3, 191 del Código.¹

3^a Destinar el animal á los usos convenidos, y por tanto, no puede emplearlos en otros distintos; pero si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario puede emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condición (arts. 3, 192 y 3, 193, Cód. Civ.).²

4^a Erogar de su cuenta los gastos que ocasiona el uso del animal, si no se ha pactado otra cosa (art. 3, 194, Cód. Civ.).³

La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á menos que él pruebe que sobrevino sin su culpa, en cuyo caso es á cargo del arrendador (art. 3, 196, Cód. Civ.).⁴

De este principio toma origen la siguiente obligación:

5^a Responder de la pérdida ó deterioro aun cuando provengan de caso fortuito, si usó del animal de un modo no conforme con el contrato y si el caso fortuito no hubiera sobrevenido sin ese uso (art. 3, 197, Cód. Civ.).⁵

6^a La entrega al arrendador de los despojos del animal alquilado, en caso de muerte de éste, si son de alguna utilidad y es posible el transporte (art. 3, 198, Cód. Civ.).⁶

El arrendamiento de animales termina:

1^o Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato ó satisfecho el uso á que se destinó el animal (arts. 3, 134, frac. I, y 3, 139, Cód. Civ.).⁷

2^o Cuando se arriendan dos ó más animales que forman

1 Artículo 3,051, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 3,052 y 3,053, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,054, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,056, Cód. Civ. de 1884.

5 Artículo 3,057, Cód. Civ. de 1884.

6 Artículo 3,058, Cód. Civ. de 1884.

7 Artículo 3,002, frac. I y 3,059, Cód. Civ. de 1884.

un todo, como una yunta ó un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, á no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevive (art. 3,201, Cód. Civ.).¹

3º Por inutilizarse sin culpa del arrendador, antes de ser entregados al arrendatario los animales especificados individualmente en el contrato, si aquél avisa á éste inmediatamente que se verificó ese acontecimiento; pero si los animales se inutilizan por culpa del arrendador, ó si no da aviso alguno al arrendatario, queda obligado al pago de los daños y perjuicios, ó á reemplazar el animal á elección de aquél (art. 3,212, Cód. Civ.).²

En el caso indicado, si no se trató el contrato de animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños perjuicios siempre que falte á la entrega (art. 3,203, Cód. Civ.).³

1 Artículo 3,061, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,062, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,063, Cód. Civ. de 1884.