

tít. 5, part. 5, parece quiere dar á entender que mientras el dador de las arras no diga expresamente al tiempo de darlas que las da por señal y por parte del precio ó en prueba de quedar cerrado el contrato, debe suponerse que las da sólo como arras simples y como pena del que se arrepienta. «Señal dan los homes unos á otros en las compras, dice la ley, et acaesce después que se arrepiente alguno. Et por ende decimos que si el comprador se arrepiente después queda la señal, que la debe perder. Mas si el vendedor se arrepiente después, debe tornar la señal doblada al comprador, et non valdrá después la vendida. Pero si quando el comprador dió la señal, dijo así, que la daba por señal, et por parte del precio ó por otorgamiento, estonce non se puede arrepentir ninguno dellos nin desfacer la vendida que non vala.» Sin embargo, aunque no diga el dador de las arras que las da por señal y por parte del precio ó por otorgamiento, hay casos en que se suponen y entienden dadas en prueba de la perfección del contrato y no como pena de la retractación. Tales son los casos en que las arras son simplemente simbólicas ó de ninguna importancia, como un sello, una sortija, una llave, una moneda de corto valor, pues entonces no puede verse en semejantes arras sino la señal del consentimiento pleno y de la palabra dada irrevocablemente, *signum fidei data irrevocabiliter*.

Si las arras que se dan antes de la conclusión del contrato, no consisten en dinero sino en alguna otra cosa, debe el que las recibió, en caso de arrepentirse, devolverlas en especie y dar además el valor en que sean estimadas por peritos, y si se dan igualmente después de perfeccionado el contrato en cosa que no sea dinero, puede el que las recibió retenerlas en su poder como una especie de prenda hasta que el dador cumpla por su parte la obligación que contrajo.

El que ha recibido alguna cosa por arras, debe poner el correspondiente cuidado en su conservación, y queda obligado á prestar la culpa leve, esto es, á responder de cualquiera pérdida ó deterioro que la cosa sufre por no haber puesto en su custodia el esmero propio de un diligente padre de familias, porque las arras ceden en beneficio de ambos contrayentes.

Si los contrayentes anulan ó rescinden de común acuerdo el contrato, ó si su falta de ejecución no puede imputarse al uno ni al otro, deben restituirse al dador las arras que entregó y nada más.

Cuando las arras se dieron después de concluida y perfeccionada la convención, ninguna de las partes puede eximirse de la obligación que contrajo ofreciendo perder las arras ó restituir las dobles, como se ha dicho más arriba, sino que cada una de ellas puede ser compelida por la otra á llevar á cabo lo estipulado ó á satisfacer los daños y perjuicios, porque sería un absurdo que las arras que no se dieron y recibieron sino para confirmar y hacer más cierto el contrato viniesen á ser causa de su rescisión.

El que habiendo dado arras en prueba de la conclusión del contrato, se niega después al cumplimiento de la obligación contraída y es compelido judicialmente á su ejecución, no incurrir en la pérdida de las arras, porque esta pérdida se aplica precisamente á la inejecución del contrato y no á la negativa de ejecutarlo. De la misma manera, cuando el que recibió las arras es condenado en los daños y perjuicios por no haber ejecutado la convención, no puede el que las dió repetir las dobladas, porque esta pena, en su caso, hace las veces de resarcimiento de daños y perjuicios, y si el dador de las arras tuviese derecho á exigir esta pena en el caso propuesto, sería dos veces pagado de una misma cosa (Escriche).

El Código de Comercio, en su art. 381, dice: «Salvo pacto en contrario, las cantidades que con el carácter de arras se entreguen en las ventas mercantiles, se reputarán dadas á cuenta de precio.»

Arras.—La donación que ofrece ó designa el esposo á la esposa, y aun el marido á la mujer, en consideración á su dote ó á sus prendas personales.

Las causas que suelen impeler al esposo á dar estas arras á la esposa, son la virginidad ó nobleza de ésta, la diferencia notable de edad, el ser él viudo y acaso con hijos y ella soltera y joven, y cualquiera otra desigualdad de circunstancias.

Llámanse también estas arras donación *propter nuptias*, porque efectivamente se dan ú ofrecen con motivo del matrimonio; pero se diferencian mucho de lo que en el día se entiende bajo este nombre, y propiamente son una dote que ofrece el esposo á la esposa (Escriche).

El Código Civil, hablando de estas donaciones, se expresa así:

«Art. 2098.— Se llaman antenuptiales las donaciones que antes del matrimonio hace un esposo al otro, cualquiera que sea el nombre que la costumbre les haya dado.

Art. 2099.— Son también donaciones antenuptiales las que un extraño hace á alguno de los esposos ó á entrambos, en consideración al matrimonio.

Art. 2100.— Las donaciones antenuptiales entre los esposos, aunque fueren varias, no podrán exceder, reunidas, de la sexta parte de los bienes del donante. En el exceso, la donación será inoficiosa.

Art. 2101.— Las donaciones antenuptiales hechas por un extraño, serán inoficiosas en los términos en que lo fueren las comunes.

Art. 2102.— Para calcular si es inoficiosa una donación antenuptial, tienen el esposo donatario y sus herederos la facultad de elegir la época en que se hizo la donación ó la del fallecimiento del donador.

Art. 2103.— Si al hacerse la donación no se formó inventario de los bienes del donador, no podrá elegirse la época en que aquélla se otorgó.

Art. 2104.— Las donaciones antenuptiales no necesitan, para su validez, de aceptación expresa.

Art. 2105.— Las donaciones antenuptiales no se revocan por sobrevenir hijos al donante.

Art. 2106.— Tampoco se revocarán por ingratitud, á no ser que el donante fuere un extraño, que la donación haya sido hecha á ambos esposos, y que ambos sean ingratos.

Art. 2107.— Las donaciones antenuptiales son revocables y se entienden revocadas por el adulterio ó el abandono injustificado del domicilio conyugal por parte del donatario, cuando el donante fuere el otro cónyuge.

Art. 2108.— Los menores pueden hacer donaciones antenuptiales, pero sólo con intervención de sus padres ó tutores y con aprobación judicial.

Art. 2109.— Las donaciones antenuptiales quedarán sin efecto si el matrimonio dejare de verificarse.

Art. 2110.— Si fuere declarado nulo el matrimonio, subsistirán las donaciones hechas en favor del cónyuge ó cónyuges que obraron de buena fe.

Art. 2111.— Las donaciones hechas al cónyuge que obró de mala fe pertenecerán á los hijos: si no los tuviere, se devolverán al donante.

Art. 2112.— Si los dos cónyuges obraron de mala fe, las donaciones quedarán sin efecto, á no ser que hubiere hijos, en cuyo caso pertenecerán á éstos.

Art. 2113.— Son aplicables á las donaciones antenuptiales las reglas de las donaciones comunes, en todo lo que no fueren contrarias á este capítulo.»

Los fundamentos de los artículos anteriores se encuentran en la parte expositiva de la Comisión que formó el proyecto y que dice:

«En la actual legislación se dan varios nombres á las donaciones que los esposos se hacen, estableciéndose diversas reglas, que sólo sirven para complicar una materia que, por el contrario, conviene simplificar. Sea cual fuere el nombre, la donación no tiene más origen que el sentimiento, ni más objeto que el halago y la utilidad del donatario. Por esto la Comisión en el art. 2231 establece: que las donaciones serán antenuptiales, cualquiera que sea el nombre que la costumbre les haya dado; debiendo comprenderse bajo el que hoy se les da, las que se hacen por un extraño. En ambos casos se requiere

que sean anteriores al matrimonio, porque esta circunstancia es la que las hace excepcionales.

Como consecuencia natural del principio establecido, se declara después en qué casos deben considerarse inoficiosas. Las reglas que al efecto se contienen en los arts. 2233 y siguientes, están de acuerdo con las que se dan en los títulos de donaciones comunes y testamentos, con algunas excepciones que no requieren especial explicación, como las contenidas en los arts. 2237 á 2241. Las que se contienen en los últimos artículos, están conformes con las que se han establecido respecto de la liquidación de la sociedad legal.»

Arras.—Lo que se da en señal de matrimonio contraído; y son las trece monedas que en la velación ó bendición nupcial pone el desposado en manos de la desposada como señal de matrimonio en presencia del párroco y los testigos (Escriche).

ARREALA.—Un derecho que se pagaba en algunas partes por las hierbas que pacían los ganados (Escriche).

ARRENDABLE.—Lo que se puede arrendar ó alquilar, esto es, lo que se puede dar y tomar en arriendo ó alquiler. Véase *Arrendamiento* (Escriche).

ARRENDACIÓN.—El acto de dar ó tomar alguna cosa en arrendamiento. Véase *Arrendamiento* (Escriche).

ARRENDAMIENTO.—Un contrato por el cual una de las partes se obliga á dar á la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso ó disfrute de una cosa ó de su trabajo.

Este contrato es tan necesario y universal como el de compra y venta, y pertenece esencialmente como él al derecho de gentes, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado á procurarse su goce cuando no puede ó no quiere comprarlas.

El Código Civil, en el título vigésimo, del libro 3.º, trata de una manera extensa, y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamientos, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales, por lo cual suprimimos esta parte, substituyéndola con las nuevas disposiciones ya codificadas. He aquí los artículos relativos de dicho Código, con la exposición de motivos que les sirve de explicación y fundamento y que insertaremos en el lugar que le corresponda.

«DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2936.— Se llama arrendamiento 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. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

Art. 2937.— Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

Art. 2938.— El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley.

Art. 2939.— En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará 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. 2940.— No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

Art. 2941.— Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos 5.º y 6.º del libro 2.º

Art. 2942.— Se prohíbe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de repartición en que aquéllos hayan intervenido.

Art. 2943.— Se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos, tomar en arrendamiento por sí

ó por interpósita persona los bienes que á éstos pertenecan.

Art. 2944.— Son interpósitas personas las declaradas en el art. 2848.

Art. 2945.— El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

Art. 2946.— 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.

Art. 2947.— El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Art. 2948.— Si el predio fuese rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Art. 2949.— La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.»

Parte expositiva del Código de 1871:

«El capítulo 1.º comprende las reglas generales de este contrato; y sólo llaman la atención entre ellas las que se contienen en los arts. 3079 y 3080. La Comisión en todo el proyecto ha establecido como principio casi invariable: que todo contrato cuyo valor pase de trescientos pesos, se otorgue por escrito. El arrendamiento no debía quedar excluido, y por lo mismo se previene: que cuando la renta pase de aquella suma, se otorgue el contrato por escrito, y si el predio es rústico y la renta pasa de mil pesos, se reduzca á escritura pública. La razón es muy obvia: cuando una renta no pasa de trescientos pesos anuales, sería molesto y demasiado exigente el otorgamiento por escrito que no queda prohibido y que los interesados pueden libremente celebrar. Como los arrendamientos de predios rústicos son generalmente de largo tiempo y requieren por su propia naturaleza más minucioso cuidado, se exige la escritura pública, á fin de darles más seguridad y evitar así los graves conflictos que de ordinario se suscitan.»

«DE LOS HECHOS Y OBLIGACIONES

DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

Art. 2950.—El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1. 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.

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

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

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

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

Art. 2951.— La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Art. 2952.—El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción 3 del art. 2950.

Art. 2953.— Para cumplir con lo dispuesto en la fracción 4 del art. 2950, se observarán las prescripciones contenidas en el cap. 5.º, tít. 3.º de este libro.

Art. 2954.— Lo dispuesto en la citada fracción 4 no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero, ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

Art. 2955.— Para cumplir lo prevenido en la fracción 5 del citado art. 2950, se observará lo dispuesto en el cap. 6.º, tit. 18 de este libro.

Art. 2956.— El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario.

Art. 2957.— Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

Art. 2958.— Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, á no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Art. 2959.— 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 cosa; y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los arts. 1954 y 1955.

Art. 2960.— El arrendatario está obligado:

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

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

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

Art. 2961.— El arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Art. 2962.— La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres, también vencidos, si el predio es rústico.

Art. 2963.— La renta se pagará en el lugar convenido; y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el art. 1520.

Art. 2964.— Lo dispuesto en el art. 2958 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

Art. 2965.— El arrendatario que falta á uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

Art. 2966.— El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida, observándose en este caso lo dispuesto en el art. 1453.

Art. 2967.— El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el día en que se entregue la cosa arrendada.

Art. 2968.— 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 tuvieron los frutos en todo el tiempo transcurrido.

Art. 2969.— Si por caso fortuito ó fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.

Art. 2970.— Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta á juicio de peritos.

Art. 2971.— Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará, salvo convenio en contrario.

Art. 2972.— Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el art. 2969; y si el dueño es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Art. 2973.— El arrendatario del 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.

Art. 2974.— 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 el cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 2969, 2970 y 3020, así como el pago de todos los daños y perjuicios.

Art. 2975.— El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construcción.

Art. 2976.— Tampoco responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, á pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse á un buen padre de familia.

Art. 2977.— 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 el solo responsable.

Art. 2978.— Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, quedará libre de responsabilidad.

Art. 2979.— Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

Art. 2980.— La responsabilidad en los casos de que tratan los cinco artículos 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.

Art. 2981.— El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

Art. 2982.— También está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones.

Art. 2983.— En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Art. 2984.— El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los arts. 2969, 2970, 3016 y 3017.

Art. 2985.— El arrendatario no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo, además, responsable de todos los daños y perjuicios.

Art. 2986.— El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador: si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Art. 2987.— Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa.

Art. 2988.— En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el art. 2959.

Art. 2989.— Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; á no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Art. 2990.— Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan.

Art. 2991.— El subarrendatario que no cumple la obligación que le impone la fracción 3 del art. 2960, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además el arrendador usar del derecho que le concede el art. 3010.

Art. 2992.— 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. 2993.— La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salva la prueba en contrario.

Art. 2994.— El arrendatario no puede rehusarse á

hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias.

Art. 2995.— El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevarse las, si al separarlas no se sigue deterioro á la finca.

Art. 2996.— En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir á su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él 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 siguiente.

Art. 2997.— El permiso á que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales; salvo convenio en contrario.

Art. 2998.— Terminado el arrendamiento, tendrá 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.

Art. 2999.— Si fueren dos ó más los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo 5.º, tit. 2.º de este libro.

Art. 3000.— Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observará lo dispuesto en los arts. 2869 á 2872.

Art. 3001.— El arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad.

Código de 1871, parte expositiva:

«Derechos y obligaciones de los contratantes.— El artículo 3082 contiene todas las obligaciones del arrendador. En la fracción 1 se advierte una disposición notable. Si no se ha convenido expresamente el uso á que se destina 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, en tal caso, debe entregarla de modo que sirva á su objeto, pues lo contrario sería desnaturalizar el contrato. Las otras fracciones son naturales consecuencias del arrendamiento; su desarrollo se encuentra en los artículos siguientes hasta el 3091: tres de ellos requieren alguna explicación.

Muchas veces sucede que el dueño, especialmente de fincas urbanas, pretende hacer variaciones en la cosa arrendada, acaso con intención de subir la renta ó de terminar el contrato. Para evitar estos peligros, se previene en el art. 3084: que el arrendador no pueda mudar la forma de la cosa ni intervenir en el uso de ella, sino por causa de reparaciones. De esta manera el arrendatario no temerá que el abuso se disfraze de deseo de mejorar la cosa.

El art. 3089 fija terminantemente un punto que no pocas veces ha servido de pretexto para pleitos: si la ley manda al arrendatario que pague las contribuciones impuestas á la finca, es justo que cargue su importe á la renta, salvo convenio.

Como suelen adelantarse las rentas, puede suceder que al terminar el arrendamiento, haya algún saldo á favor del arrendatario. El art. 3090 dispone: que el arrendador no pueda retener la suma en que consista el saldo ni aun por deuda, y que en este caso la deposite judicialmente. Esta disposición es aplicable en su caso al arrendatario, conforme al art. 3096; porque puede suceder también que en poder de éste haya algún saldo á favor del arrendador, y justo es que ambos tengan el mismo derecho.

En el art. 3092 se establecen las obligaciones del arrendatario, y la tercera, concordando con parte de la primera relativa al arrendador, previene: que la cosa, cuando no hay convenio, se use conforme á su naturaleza. El que

arrienda una casa, puede convertir una recámara en comedor, ó éste en sala; mas no puede establecer en ésta un juego de bolos, porque no está destinada á ese uso por su propia naturaleza.

Para quitar pretextos y disputas fundadas en la duda que para el pago de la renta produce la falta de entrega de la cosa, se dispone en el art. 3093; que la renta no debe pagarse sino desde el día en que se recibe la cosa; cuando fuere otra la voluntad de los interesados, pueden expresarla terminantemente.

En general, cuando no hay convenio sobre los términos en que haya de pagarse la renta, se observarán las costumbres locales; y como éstas, entre nosotros, tienen establecido el sistema que se contiene en el artículo 3094, la ley en esta parte no necesita explicación. En cuanto al lugar del pago, lo más natural es seguir la regla general: y así lo dispone el art. 3095.

Motivo de incesantes disputas es el derecho del arrendador para rescindir el contrato por falta de pago de la renta. Para evitarlas, se dispone en los arts. 3097 y 3144: que por la falta de pago á una sola de las pensiones se pueda terminar el arrendamiento; disposición que concuerda con la relativa á censos. A primera vista parece dura; pero como queda á arbitrio de las partes convenir otra cosa, es claro que el que debiendo conocer la ley la acepta sin restricción, no debe quejarse. El precepto, además, es justo, porque evita discusiones y cierra la puerta á abusos que siempre perjudican el derecho de propiedad. Lo mismo debe decirse respecto del artículo siguiente, pues que por él se impiden los perjuicios que el cambio de moneda puede producir.

El art. 3099 contiene una disposición de reconocida justicia. Así como se ha prevenido que la renta no corra sino desde el día en que se reciba la cosa, así es lógico establecer que se pague hasta el día en que aquélla se devuelva. Con este precepto se evitarán sin duda muchas demandas de perjuicios; pero no habrá duda sobre la materia.

El art. 3100 resuelve una cuestión grave. Si el arrendatario entrega los frutos en el tiempo convenido, el dueño puede venderlos desde luego ó esperar mayor precio. Justo es, por lo mismo, que si el primero no cumple, pague al segundo el mayor precio que los frutos obtuvieren durante aquel período; porque de otro modo su indolencia ó malicia le produciría ventajas con positivo perjuicio del dueño.

Los artículos siguientes contienen reglas equitativas para el caso de pérdida total ó parcial de la cosa arrendada. El art. 3101 decide una cuestión que ha sido bastante debatida; porque cuando en consecuencia de peste ó guerra se han perdido los frutos, á primera vista parece justo que la renta se disminuya cuando menos. Pero debe considerarse que el derecho del arrendador es perfecto, y que cuando á un derecho de semejante especie se opone sólo una consideración de equidad, se requieren muy sólidos fundamentos para que la segunda prevalezca. Ahora bien: esos fundamentos no se encuentran en este caso: porque si bien es verdad que el arrendatario tiene que pagar, aunque no haya cogido los frutos que esperaba, también lo es que la renta no se aumenta cuando obtiene una cosecha extraordinaria: luego no hay injusticia alguna en el pago, ó si la equidad aconseja que éste sea menor, la misma equidad debe aconsejar que se aumente en caso de notable utilidad. Y como esto daría lugar á eternas disputas, pues el arrendatario nunca dejará de atribuir á su personal trabajo el aumento de los frutos, lo más sencillo y lo más justo es que se cumpla religiosamente el contrato, sean cuales fueren la utilidad ó la pérdida.

Los arts. 3107 á 3112 tratan de una cuestión de grave trascendencia y que ha sido y es aún materia de discusión entre los juriscónsultos. ¿Quién es responsable en caso de incendio? Para decidir que lo es el arrendatario con las excepciones que justamente se establecen, tuvo presente la Comisión: que siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, más eficaz debe ser la vi-

gilancia con que debe cuidar de la cosa, y tanto por este motivo como por ser quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, que no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se halla á gran distancia de ella y no está obligado á cuidarla ni tiene siquiera derecho á intervenir en el uso, sino en determinados casos.

Los cuatro artículos siguientes no requieren explicación particular. El 3117 sujeta al arrendatario á la misma restricción que respecto del arrendador contiene el 3084. Aunque ambas son consecuencias naturales del contrato, ha sido necesario expresarlas terminantemente; porque es muy común que los arrendatarios por su propia comodidad quieran variar la forma de la finca, y es justo que si tal hacen, sin consentimiento del dueño, le indemnicen de todos los daños y perjuicios.

Los arts. 3118 á 3121 resuelven una cuestión que es frecuente origen de disputas. Aunque hay algunas razones de conveniencia para sostener que el arrendatario, aun sin consentimiento del arrendador, puede subarrendar la finca, la justicia está toda de parte del arrendador, que tal vez hizo el contrato atendiendo de preferencia á las circunstancias personales del arrendatario. Por lo mismo, la Comisión estableció la responsabilidad solidaria del arrendatario y subarrendatario en este caso. En el de que haya consentimiento del arrendador, es justo distinguir la autorización general para subarrendar, de la aprobación de un subarriendo especial. La primera no puede libertar al arrendatario de la responsabilidad, puesto que muy probablemente el arrendador ni aun noticia tendrá muchas veces del nuevo contrato; pero si aprueba el que se ha celebrado, en realidad no hay subarriendo, sino nuevo arrendamiento. Las resoluciones contenidas en estos artículos producirán, además, la notable ventaja de que los contratantes fijen de un modo claro sus respectivas facultades; y si no lo hacen, tienen ya una norma segura que los guíe.

De los demás artículos de este capítulo sólo llaman la atención los 3128 á 3130, en que se contienen disposiciones equitativas para evitar los perjuicios que pueden sufrir tanto el arrendatario como el arrendador ó el nuevo arrendatario en la entrega de los predios rústicos. La Comisión cree que las referidas disposiciones están, además, conformes con las costumbres agrícolas del país.

Como lo dispuesto en el art. 3132 está ya explicado en el título de compra-venta, es inútil fundarlo.»

«DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

Art. 3002.—El arrendamiento puede terminar:

1. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada.
2. Por convenio expreso.
3. Por nulidad.
4. Por rescisión.

Art. 3003.—Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.

Art. 3004.—Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Art. 3005.—En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo á lo que pagaba.

Art. 3006.—En los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

Art. 3007.—En el caso de la fracción 2 del art. 3002,

el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

Art. 3008.—En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el cap. 2.º, tít. 5.º de este libro.

Art. 3009.—En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el cap. 1.º, tít. 5.º de este libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

Art. 3010.—El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

1. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los arts. 2962 y 2965.
2. Por usarse de la cosa en contravención á lo dispuesto por la fracción 3 del art. 2960.
3. Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el art. 2986.

Art. 3011.—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.

Art. 3012.—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. 3013.—Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el art. 2951, el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

Art. 3014.—Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa, quedará á la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

Art. 3015.—El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Art. 3016.—En los casos del art. 2984, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial y la reparación durare más de dos meses.

Art. 3017.—Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Art. 3018.—El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del art. 2974.

Art. 3019.—Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré, salvo convenio en contrario.

Art. 3020.—Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el art. 2970, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

Art. 3021.—Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

Art. 3022.—El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Art. 3023.—Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa á título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

Art. 3024.—Cuando la transmisión fuere á título singular, como donación ó venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.

Art. 3025.—El arrendamiento que celebrare el que compró con pacto de retroventa, por un término que exceda al señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido, conservando á salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

Art. 3026.—Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindiré; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme á las reglas que establezca la ley respectiva.

Art. 3027.—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 daños y perjuicios.

Art. 3028.—En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el 3004, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3033.

Art. 3029.—Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el art. 3024, 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:

1. 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.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior al arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato.

3. El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado á segunda paga, conforme á la fracción 1, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

Art. 3030.—En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2996, 2997 y 2998.

Art. 3031.—Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el cap. 3.º, tít. 5.º de este libro.»

Código de 1871, parte expositiva:

«Del modo de terminar el arrendamiento.—El art. 3135 suprime el desahucio; 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 del contrato, sin que haya necesidad alguna de que se los recuerden.

Los arts. 3136 y 3137 resuelven la cuestión que comprenden en términos que, además de ser equitativos, están conformes con nuestras costumbres. El 3139 pone fin á las disputas que suelen suscitarse sobre reconducción tácita en los predios urbanos, respecto de los cuales no obran las mismas consideraciones que respecto de los rústicos. En ningún caso habrá ya duda sobre los derechos que á cada contratante corresponden.

El art. 3144 detalla los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión, además de aquellos en que la autorizan las reglas generales. El 3145 establece una regla severa, pero justa; porque lo es que el arrendatario que dió motivo á la rescisión pague no sólo los perjuicios, sino la renta que por su culpa deje de percibir el dueño.

El art. 3146 resuelve terminantemente una cuestión que ha dado constantes motivos de litigios. Las leyes actuales conceden al arrendador la facultad de terminar el contrato cuando necesite la cosa para sí mismo y aun en otros casos. La Comisión cree: que esta facultad es sumamente peligrosa; que se presta mucho al abuso; y que, por lo mismo, lo más sencillo y conveniente es que el contrato se cumpla con toda exactitud.

Notoria es la justicia del art. 3147; en el siguiente se ha dejado la rescisión á arbitrio del arrendatario; lo primero, porque la culpa es del arrendador; y lo segundo, porque puede faltar aún largo tiempo al término

del contrato, cuya rescisión acaso sea muy perjudicial al arrendatario, quien, reparada la finca, puede disfrutar de las ventajas á que incuestionablemente tiene derecho.

La segunda parte del art. 3150 contiene una disposición equitativa; porque en efecto, si la reparación priva del uso de la cosa por más de dos meses, puede el arrendatario sufrir tales perjuicios que le sea menos onerosa la rescisión del contrato; quedando ésta á su arbitrio, puede obrar como mejor convenga á sus intereses. Los demás artículos hasta el 3155 son consecuencias de los principios anteriormente establecidos.

Los arts. 3156 y 3157 resuelven la subsistencia del arrendamiento en los casos de muerte de los contratantes y de transmisión de la cosa á título universal; porque si bien puede producir algún conflicto el cambio de las personas, mayor debe ser el que resulte de la rescisión. Además, el heredero del dueño está obligado á recibir la cosa que hereda con todas sus cargas y el del arrendatario sucede á éste en todos sus derechos.

El art. 3158 decide negativamente la cuestión relativa á si la venta termina el arrendamiento, fundándose en las razones siguientes: En primer lugar, 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 perjudicará á 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 frecuentemente 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 sea transmisibile un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior; porque ese principio sería subversivo de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otra 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 arrendatario.

Hay, sin embargo, algunos casos de necesaria excepción. El primero, señalado en el art. 3157, se funda en que el arrendador no tenía derecho más allá del término fijado del retracto; mas no por la rescisión quedará libre de responsabilidad respecto del arrendamiento.

Es el segundo el de expropiación por utilidad pública, pues ésta, como preferente á la privada, determina la rescisión en los términos y con las circunstancias que exige el art. 3160.

El tercero es el del arrendador que es simple usufructuario. Si al celebrar el contrato manifestó su carácter, nada hay que decir; porque el arrendatario conoció el riesgo que corría. Mas si el arrendador ocultó su carácter de usufructuario, pudiera decirse que el arrendatario de buena fe tenía derecho para exigir el cumplimiento del contrato. Sin embargo, es necesaria la rescisión; porque como el usufructo es un derecho resoluble, la continuación del arrendamiento sería un ataque á la propiedad ajena. Pero si la ley en el art. 3161 dispone que termine el contrato, deja también á salvo el arrendatario todos sus derechos contra el arrendador, que en este caso es reo de fraude.

El cuarto caso de excepción es el que se contiene en los arts. 3163 á 3165, y comprende la venta hecha por ejecución judicial. Las disposiciones relativas tienden á conciliar los intereses del arrendatario con los derechos de los acreedores, y se fundan en el respeto que merece la cosa juzgada y que tanta semejanza tiene con la expropiación por utilidad pública.»

«DISPOSICIONES ESPECIALES
RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO
INDETERMINADO

Art. 3032.— 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.

Art. 3033.— 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 pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los arts. 2996 y 2997.»

Parte expositiva del Código anterior:

«Del arrendamiento por tiempo indeterminado.— Aunque después de la nacionalización de los bienes eclesiásticos no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido, como pueden aún tener lugar, especialmente en las fincas urbanas, la Comisión, adoptando en el art. 3168 el principio establecido en la ley de 25 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. Las demás disposiciones de este capítulo contienen las reglas necesarias para el caso en que termine ó se renueve el contrato; todas llevan por objeto asegurar los intereses de ambos contratantes y no requiere especial explicación.»

«DEL ALQUILER Ó ARRENDAMIENTO
DE COSAS MUEBLES

Art. 3034.— Pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles no fungibles que están en el comercio.

Art. 3035.— Son aplicables al contrato de alquiler, las disposiciones sobre arrendamiento en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles.

Art. 3036.— El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido; y á falta de plazo, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido destinada conforme al contrato.

Art. 3037.— Si en el contrato no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso á que la cosa se destine, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Art. 3038.— Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

Art. 3039.— Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo.

Art. 3040.— Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, se observará, salvo pacto en contrario.

Art. 3041.— Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado á pagarla íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por períodos de tiempo, sólo está obligado á pagar los períodos corridos hasta la entrega.

Art. 3042.— El arrendatario estará obligado á la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se han puesto como plazos para el pago.

Art. 3043.— El arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales que estuvieren amueblados, se regirá por las disposiciones comunes establecidas en los capítulos anteriores.

Art. 3044.— Cuando los muebles se alquilen con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo, conforme al art. 3036.

Art. 3045.— Si el alquiler fuere de animales en ge-

neral, el arrendador deberá entregar al arrendatario los que fueren útiles para el uso á que se destinen.

Art. 3046.— Si el alquiler fuere de animal determinado, el alquilador cumplirá con entregar el que se haya designado en el contrato.

Art. 3047.— La entrega debe hacerse en el lugar convenido, y á falta de convenio, en el del contrato.

Art. 3048.— Cuando el animal alquilado tiene defectos tales que puede causar perjuicios al que se sirve de él, el arrendador es responsable de esos perjuicios, si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al arrendatario.

Art. 3049.— El arrendatario está obligado á 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. 3050.— El arrendatario está obligado á la reposición de los arneses, no siendo considerable.

Art. 3051.— Las diferencias que hubiere en los casos de los artículos anteriores, se decidirán en juicio verbal, previa calificación de peritos.

Art. 3052.— El arrendatario no puede destinar el animal á usos diversos de los convenidos.

Art. 3053.— Si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario podrá emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condición.

Art. 3054.— Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

Art. 3055.— Los gastos que ocasiona el uso del animal, son de cuenta del arrendatario si no se ha pactado otra cosa.

Art. 3056.— La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será á cargo del arrendador.

Art. 3057.— Aun cuando la pérdida ó deterioro sobrevenga por caso fortuito, serán á cargo del arrendatario si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría venido el caso fortuito.

Art. 3058.— En el caso de muerte del animal, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.

Art. 3059.— El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido; y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan.

Art. 3060.— Durante ese tiempo, el arrendador, aunque para sí mismo lo necesite, no puede quitar el animal al arrendatario.

Art. 3061.— Cuando se arriendan dos ó más animales que forman 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 todo con el que sobrevivió.

Art. 3062.— El que contrató uno ó más animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaron sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente que se inutilizó el animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador, ó si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, ó á reemplazar el animal, á elección del arrendatario.

Art. 3063.— En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños y perjuicios siempre que se falte á la entrega.

Art. 3064.— Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza ó de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario; pero no estará obligado á dar fianza.

Art. 3065.— Lo dispuesto en los arts. 3043 y 3044, es aplicable á los aperos de la finca arrendada.»

Parte expositiva del Código antiguo:

«Del alquiler.— Aunque generalmente el arrendamiento de cosas muebles se comprende en el de las inmuebles, la Comisión creyó útil formar un capítulo separado, tanto porque hay en esta materia algunas reglas especiales que establecer, cuanto porque no son pocas las que deben regir en el alquiler de los animales. Mas aunque no se gane mucho en la substancia, si se obtienen claras ventajas en el método y se facilita sin duda el estudio y la aplicación de la ley en una materia de uso tan frecuente.

El art. 3174 excluye de este contrato las cosas fungibles; porque éstas, en realidad, deben sujetarse á las reglas del mutuo.

Cuando se ha fijado plazo ó designado uso al mueble arrendado, no hay duda en que el contrato debe terminar con el uno ó con el otro; mas cuando no se hace esa designación, es preciso combinar los derechos de las partes é impedir el abuso que tan fácil es en esta materia. El art. 3177 deja en libertad al arrendatario para devolver la cosa cuando quiera, porque si no la devuelve, es porque la necesita y el dueño no recibe perjuicio con la dilación, supuesto que entretanto corre la renta. Pero si el dueño es quien quiere terminar el arrendamiento, la ley, sin atacar su derecho, debe procurar que el arrendatario tenga un tiempo prudente para usar de la cosa. ¿Y cuál puede ser menor que el de cinco días? Si ellos no bastaren al arrendatario, culpese á sí mismo por no haber exigido tiempo ó designado uso. El caso, además, es raro y de poca importancia. Los siguientes artículos hasta el 3182 no requieren explicación especial. El 3183 contiene una disposición, que ya es necesaria entre nosotros y que en lo sucesivo lo será sin duda mucho más. Las casas amuebladas deben seguir las reglas comunes; porque los muebles son sólo un accesorio y porque sería muy peligroso establecer para ellos reglas especiales, que sólo servirían para complicar los contratos. Pero si los muebles se alquilan separadamente, es justo que se sujeten á las disposiciones de este capítulo.

Los arts. 3185 á 3205 tratan del alquiler de animales; mas aunque son importantes las disposiciones que contienen, no necesitan explicación especial, porque todas ellas son consecuencias deducidas de las reglas generales de los contratos y de las especiales del arrendamiento. La Comisión cree que esta materia tiene la suficiente claridad, y que los preceptos que en ella se han establecido, servirán de segura norma para impedir los abusos de que es tan susceptible este contrato por sus especiales circunstancias.»

ARRENDAR á diente.— Arrendar á uno los pastos con condición de que ha de permitir entrar á pacer en ellos los ganados del común (Escriche).

ARRENDATARIO.— El que toma alguna cosa en arrendamiento, esto es, el que mediante cierto precio que se obliga á pagar adquiere para cierto tiempo determinado ó indeterminado el goce ó uso de alguna cosa que el dueño de ésta le concede. El arrendatario se llama comúnmente arrendador, así en el lenguaje vulgar como en la mayor parte de nuestras leyes; pero para evitar confusión se han visto nuestros autores en la necesidad de distinguir con el nombre de arrendador al que da la cosa en arriendo, y con el de arrendatario al que la recibe.

El arrendatario no posee la cosa arrendada por sí mismo sino por el arrendador cuya persona representa; y así no puede prescribirla por largo que sea el tiempo que la tenga en su poder (ley 5, tit. 30, part. 3). Véase *Arrendamiento* (Escriche).

ARRESTAR.— Prender ó quitar á una persona el uso de su libertad para que esté y se mantenga á disposición de la autoridad competente (Escriche).

ARRESTO.— Según el «Diccionario de la lengua castellana», *arresto* es lo mismo que *prisión*; y por consiguiente, significa no sólo el acto de prender, asir ó coger á una persona, sino también el sitio donde se la encierra

ó asegura; sin otra diferencia que la de usarse más comúnmente en la milicia. Con efecto, vemos que las voces *arresto* y *prisión*, *arrestado* y *preso*, *arrestar* y *prender* se toman muchas veces indistintamente; pero no siempre se les da la misma aplicación. La voz *prender* es asir y apoderarse materialmente de una persona: la voz *arrestar* no es más que detenerla sin asirla. Todo *preso* está *arrestado*; pero no todo *arrestado* está *preso*. Provéese por fin auto de *prisión* cuando el reo acusado de crimen ó delito digno de pena corporal no disipa ó explica de un modo satisfactorio en su declaración los cargos que le resultan. *Prisión*, pues, es más que *arresto*; y no es extraño, por lo tanto, que sea palabra más odiosa, y que se haya adoptado la de *arresto* con preferencia en la milicia, aun para muchos casos en que sería más propia la primera.

El *arresto*, lo mismo que la *prisión*, puede también ser considerado como pena correccional; y en este sentido es todavía de un uso más especial en la milicia (Escriche).

Véase la palabra *Prisión*, más adelante, en donde corren insertos los arts. 17, 18 y 19 de la Constitución, que tienen relación con los arrestos.

El Código Penal, en su art. 92, fracciones 5 y 6, considera el *arresto* como una pena de los delitos en general, y después establece:

«Art. 124.— El *arresto* menor durará de tres á treinta días.

El mayor durará de uno á once meses; y cuando por la acumulación de dos penas exceda de ese tiempo, se convertirá en *prisión*.

Art. 125.— La pena de *arresto* se hará efectiva en establecimiento distinto de los destinados para la *prisión*, ó por lo menos en departamento separado para este objeto.

Art. 126.— Sólo en el *arresto* mayor será forzoso el trabajo; pero ni en éste ni en el menor se incomunicará á los reos sino por vía de medida disciplinaria.»

La Ley Penal Militar, de 20 de Septiembre de 1901, dispone respecto del *arresto* lo que sigue:

«Art. 57.— El *arresto* consiste en la privación de la libertad, por un tiempo que no exceda de once meses. Si en virtud de acumulación de penas semejantes esa privación debiere durar más tiempo, el *arresto* se convertirá en *prisión*.

Art. 58.— El *arresto* se divide por razón de su duración, en *arresto* menor y *arresto* mayor. El *arresto* menor es el de uno á treinta días, y el mayor de treinta y un días á once meses.

Art. 59.— Ni en el *arresto* menor ni en el mayor se incomunicará al reo, sino por vía de medida disciplinaria.

Art. 60.— El *arresto* se divide por razón del lugar donde ha de ser sufrido, en:

1. *Arresto* en alojamiento.
2. *Arresto* en la sala de banderas.
3. *Arresto* en el cuartel.
4. *Arresto* en cárcel, fortaleza ó buque.

Art. 61.— Los militares á quienes se impusiere el *arresto* en alojamiento, lo sufrirán en su habitación sin poder salir de ella durante el tiempo que se les hubiere señalado para ese castigo.

Art. 62.— Los que fueren castigados con *arresto* en la sala de banderas, lo sufrirán en la de cualquier batallón ó regimiento.

Art. 63.— Los castigados con la pena de *arresto* en el cuartel, lo sufrirán en el departamento especial que para ese efecto señalen los Jefes de los cuerpos, teniendo presente lo dispuesto en cuanto á los oficiales, en el art. 71, y salvo el caso en que esa pena fuere impuesta sin perjuicio del servicio.

Art. 64.— Los castigados con la pena de *arresto* en cárcel ó fortaleza la sufrirán en el departamento especial que esté destinado para ello, en las prisiones militares ó comunes, ó en la fortaleza que estuviere en la misma población en que se encuentre el reo, ó en sus