

po del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, á lo dispuesto en el art. 1170; y en cuanto al tiempo, á la costumbre de la tierra. (3)

Sección tercera

Disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos.

Art. 1575 El arrendatario no tendrá derecho á rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero si en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios é imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios, el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto ú otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente preveer (1).

V. los 1581 del presente Código,—y 63, reg. 13, 321, 460; núm. 8, y 1561 á 1608 de la L. de Enj. civil.

El art. anotado concuerda con los 3144 Méx., y 1725 Cuat.

(3) Por referencia, véase los arts. 1577 y 1580 del presente Código.

(4) L. 9, al princ., tít 65 lib. 4 Cód., que está copiada en la 19, tít 8, Part. 5ª

En opinión de Pothier, el comprador no debe expulsar al arrendatario, sino dejarle gozar del arriendo durante el año que corre. Fúndase en la equidad natural y en la caridad que los hombres deben tenerse mutuamente. *Du louage*, núm. 297.

V. los 1106 á 1108, 1511, 1520, 1546 del presente Código,—y 2, caso 5º á 24 á 29 de la L. Hipotecaria.

El prim. § de nuestro art. ofrece analogía con el 1502 Proy. 1851, y con los 1743 Franc., 1597 Ital.; 1809 Ante proy. belga, 3158 Méx.; 1964 Chil., 1712 y núm. 4º 1728 Guat.; 1612 Hol.; 2704 Luis.; 1243 Vaud.; 1120 Austr.

El seg. § tiene su precedente en la jurisprudencia del Trib. Sup., y especialmente en la Sent. de 1º de Jul. 1870.

(1) Fúndase, según observa Coyena, en que el comprador no adquiere irrevocablemente la propiedad de la cosa hasta que haya espirado el plazo

Art. 1576 Tampoco tiene el arrendatario derecho á rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz ó tronco (2).

Art. 1577 El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo ne-

ó término del retracto; si el vendedor hace uso de él, habrá de mantener el arriendo.

Por referencia, los 1507, 1508, 1511, 1520, 1546 y 1569 del presente Código.

El anotado conviene con los 1506, Proy. 1851,—1751 Franc., 1602 Ital.; 1813 Ante proy. belga;— 3159 Méx., 1613 Hol.; 2713 Luis.

(2) Su precedente en la L. 55, § 1, L. 61, pr. tit. 2, lib. 12 Dig., y L. 1, § 3, tít. 10, lib. 43 Dig.,—y L. 24, tít. 8, Part. 5ª

Los 487 y 1546 de este Código tienen relación con el presente art.

El anotado concuerda con el 1507 Proy. 1851—1615 Port.; 1620 y 1621 Argent.; 1738 Guat., 2967 Luis.

(3) Conviene con las Ls. 55, § 1, 19, § 4, tít 2, lib. 19 Dig.—y con la L. 4 tít 8º Part. 5ª

Por referencia; véase los 6 y 1171 del presente Código.

El anotado concuerda perfectamente con el 1508 Proy. 1851—1780 Ante proy. belga; 3093 á 3095 Méx., 1944 Chil.; 1776 Urug. núm. 2º 1715 Guat.

(1) La detallada distinción que hace el art. entre casos fortuitos ordinarios y extraordinarios ó insólitos, aparece en varias leyes romanas, entre ellas las 15, § 2 al 6, tít 2, lib. 19; 78 § 3 al fin, lib. 18, tít 1 Dig. 18, tít 65, lib. 4 Cód. La 22, tít 8, Part. 5ª, siguió la misma distinción.—V. la 23 del mismo tít. y Part. citados.

Goyena, siguiendo á varios intérpretes del Der. rom., cree que no procederá la disminución proporcional de la renta cuando la pérdida de los frutos pase de la mitad, si por efecto de la misma esterilidad ha subido á tal punto el precio de ellos que el colono saca de los pocos recogidos lo mismo que, con corta diferencia, sacaría de todos en un año común. Fúndase en que ningún daño siente el colono en este caso por esterilidad, y no puede pedirse compensación ó reparación del daño no sufrido.

En Navarra, la esterilidad completa dispensa al arrendatario del pago, y si es relativa al producto ordinario, se reduce á prorrata. Pero, de ordinario, se prevee estos casos en el contrato de arrendamiento así como la renuncia á los casos fortuitos.

Por referencia, véase los 1105, 1546 y 1624 del presente Código.

El anotado es copia literal del 1509 Proy. 1851, y ofrece analogía con los 1769 Franc.; 1617 Ital.; 1630 Port., 1830 Ante proy. belga; 1557 Argent., 3105 Méx. 1983 (prim. §) Chil., 1778 (prim. §) Urug., 2714 Luis., 1767 Bolivia, 1692 Guat.

(2) Su precedente en la L. 15, § 2 y 5, tít. 2 lib. 19 Dig.

Reproduce en parte el 1510 Proy. 1851. y corresponde á los 1ª parte 1771 Franc., 1ª parte 1619 Ital., 1832 Ante proy. belga;— 1557 Argent., 3105 Méx.; 1983 Chil., 1798 Urug., 1692 Guat. 1630 Hol. 1258 Vaud., 1767 Boliv.

cesario para la recolección de los frutos que la finca arrendada diere de una vez, aunque pasen dos ó más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías, divididas en dos ó más hojas, se entiendo, por tantos años cuantas sean éstas (3).

Art. 1578 El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo á la costumbre del pueblo (4).

Art. 1579 El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría ó establecimientos fabriles é industriales se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad, y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra (1).

(3) V. la L. 20, tít. 8, Part. 5ª,--y el art. 1543 del presente Código.

El anotado conviene en un todo con el prim § del 1512 Proy. 1851 y es anal. á los 1774 Franc., 1622 Ital., 1628 Port., 1506 Argent.,--3137 y 3165 Mex., 1985 Chil., 1747 Urug., 1677 Guat., 1633 Hol., 2657 Luis., 1261 Vaud.

(Gómez, t. II, var, resol. cap. 3, núm. 15, y Pothier, núm. 28.)

(4) Goyena apoya esta disposición diciendo que el propietario, y aun el público, están interesados en que no se pongan trabas al cultivo ni por un solo momento, y que existe reciprocidad y compensación de obligaciones entre el colono saliente y el entrante.

Por referencia, véese los 6 y 1546 del presente Código.

El anotado está transcrito del 1515 Proy. 1551, y concuerda con los 1777 Franc., 1625 Ital., 3128 Mex., 1790 Urug., 1635 Hol.

(1) V. la L. 25, § 6, tít. 2, lib. 19 Dig.—L. 79, tít. 18, Part. 3ª

La *aparcería* es un contrato por el cual el propietario de una finca ó porción de tierra le concede á partes de frutos por durante cierto tiempo. Dú-

Sección cuarta.

Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos.

Art. 1580. En defecto de pacto especial, se estará á la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda se entenderán de cargo de éste (1).

Art. 1581 Si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler

dase si este contrato es arrendamiento ó sociedad, y se fundan los que opinan por esto último en que el dueño pone su capital, que es la tierra, y el colono su industria y á veces también capital, que es la simiente, etc., repartiéndose las ganancias según hayan convenido.

Laurent, atribuye las controversias suscitadas en esta materia y la vacilación de la jurisprudencia al poco respeto que se tiene á los preceptos de la ley. Pero lo cierto es que, en el derecho constituyente y allí donde la ley positiva no es muy explícita, asaltan dudas tan pronto se examina la naturaleza de este contrato, puesto que entraña elementos propios del arrendamiento y caracteres esenciales de la sociedad.

Por Der. romano no parece dudoso que fué considerado como arrendamiento, debiendo tenerse en cuenta que la L. 25, § 6, Dig. *Locati conducti* 19, 2, que consigna que el *colonus partiarus, quasi societatis jure*, no puede alegarse, si bien se examina, con fundamento para probar lo contrario.

En nuestra patria, el Trib. Sup. en Sents 18 de Oct. 1867 y 16 Nov. 1860 declaró que cuando por el aprovechamiento de una finca se paga anualmente cierta porción de frutos que produce, se entiende que el pagador la tiene en concepto de arrendatario. Pero el presente artículo del Código resuelve lo contrario.

Los Cód. extranjeros están también discordes. La tratan como arrendamiento. el Ante proyecto belga, art. 1834; el Italiano, cap. 4º tít. 9, lib. 3, y el Francés, art. 1763. Como sociedad. el Portugués, arts. 1298 al 1317, y el Mexicano, arts. 2449 y 2473.

En Gataluña es muy usual la *aparcería*; se rige por el Der. rom., y especialmente por los usos y costumbres, los cuales sirven de base á las partes para establecer sus contratos. Los expositores no están conformes acerca de si es sociedad ó arrendamiento; Gibert, Comes y Falguera opinan lo primero, Brocá y Amel sostienen lo segundo. El aparcerero conócese con el nombre de *parcé*; y si habita la casa de campo ó manso, se llama *masover*;

anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso, cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término [2]

Art. 1582 Cuando el arrendador de una casa, ó de parte de ella, destinada á la habitación de una familia, ó una tienda, ó almacén, ó establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la casa (1).

pero en la provincia de Trrragona se le denomina *mitjé* sin duda porque en trega la *mitad* de los frutos, según de ordinario acostumbra pactarse en la provincia.

En *Aragón* es característico del arrendamiento de bienes sitios fructíferos que el dueño, si otorgó el contrato con escritura, puede cobrar sobre los frutos el precio del arrendamiento con preferencia á los acreedores más antiguos arrendatarios.

— Y los expositores entienden, según el Fuero, que los padres son preferidos á cualquiera persona por el mismo precio que ésta diere para el arriendo de las cosas divididas entre ellos y sus hijos. (F. 8 de Com. divid. — Molino, *in Recp.*, V. locatio.)

La *Legislación navarra* no permite los arrendamientos de inmuebles á plazos indefinidos, para evitar la posesión inmemorial, á cuyo efecto dispone que se renueven todos los años. El labrador no puede sembrar sin consentimiento del propietario sino trigo, cebada, avena, comuña, y el propietario debe poner la simiente. La ley fija el tiempo, dentro del cual el señor debe prestar la semilla, y establece reglas concretas para los casos de que el labrador no la recibiera ó el señor no la diera. El labrador que tuviere viñas, como parcienero, debe al menos podarlas y cavirlas; y si no lo hiciera, corresponderá el mosto al propietario; la primera agua al labrador; y lo demás lo partirán á medias.

(1) Conviene con las Ls. 15, § 1; 25, § 2, 3 y 4; 3, tit. 2, lib. 19 Dig.—V. la nota 8 á la L. 8, tit. 10, lib. 10 Nov. Recop., respecto á un caso concreto.

V. las notas al art. 1554 del presente Código.

El anotado concuerda con los 1517 Proy. 1851.—1754 Franc.; 1604 Ital., 1820 Ante proy. belga., 1619 Hol.; 1246 Vaud; 2685 Luis.

CAPITULO III.

Del arrendamiento de obras y servicios.

Sección primera

DEL SERVICIO DE CRIADOS Y TRABAJADORES ASALARIADOS

Art 1683. Puede contratarse esta clase de servicio sin tiempo fijo, por cierto tiempo, ó para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo (2)

Art. 1584. El criado doméstico destinado al servicio personal de su amo, ó de la familia de éste por tiempo determinado, puede despedirse y ser despedido antes de espirar el término, pero, si el amo despide al criado sin justa causa, debe indemnizarle, pagándole el salario devengado y el de quince días más.

El amo será creído, salvo prueba en contrario:

1º Sobre el tanto del salario del sirviente doméstico.

(2) El prim. § tiene bastante analogía con la L. 13, § 11, tit. 2, lib. 19 Dig en cuanto á los predios rústicos.

El seg. § tiene su precedénte en la L. 18, tit. 8, Part. 5ª, derogada por la L. 3, tit. 10, lib. 10 Nov. Rec., y puesta otra vez en vigor por el art. 5 del D. de Corres de 1812, restablecido por R. D. de 8 Sept. 1836.—V. por relación, la L. 6, tit. 8, Part. 5ª

En este art. se establece una doctrina contraria á la de los arrendamientos de predios rústicos, y la razón está, según Goyena, en que en estos se producen los frutos en épocas determinadas; pero como en los arrendamientos urbanos los frutos son diarios, no queda otro medio para presumir la voluntad de los contratantes sobre la duración de aquellos, que, el precio periódico porque se hizo; y por esto no es de necesidad el deshaucio.

En *Navarra*, los arrendamientos se entienden celebrados de San Juan á San Juan; en *Cataluña* es muy frecuente renovar el arrendamiento de los

2º Sobre el pago de los salarios devengados en el año corriente (1)

Art. 1586. Además de lo prescrito en los artículos anteriores, se observará acerca de los amos y sirvientes lo que determinan las leyes y reglamentos especiales (2).

Art. 1586. Los criados de labranza, menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados por cierto término para cier-

campos los semestres que median entre San Juan (Junio) y Navidad (Diciembre); y en *Zaragoza* suele hacerse también por un semestre ó tanda, que comienza por San Juan y concluye por Natividad si el arrendatario no da aviso para antes del día de Santa Cruz (3 de Mayo) y por el otro semestre sino lo dá para el día de todos los Santos.

El art. anotado concuerda con el 1520 Proy. 1851—1758 Franc.; 1608 Ital.; 1623 Port.; 1507 Argent., 3178 Méx.; 1747 Urug.; 1681 Guat. (V. á Pothier, núm. 30.)

(1) Está tomado del prim. § del 1522 Proy. 1851, y ofrece analogía con los 1757 Franc., 1607 Ital., 3183 Méx., 1974 Chil.; 1622 Hol.; 1250 Vaud. y 2655 Luis.

El arrendamiento hecho por toda la vida se asemejaría á la servidumbre Ls. 106, 122 y 209 *De regulis juris*: 8, tit. 22, Part. 4 y 1, tit. 34, Part. 7

Segun Goyena, absolutamente nulo por ilícito un contrato en que un mo se obligare á servirse por toda su vida de un criado, porque los derechos y obligaciones son recíprocos, y el cumplimiento y resolución del contrato no puede pender del arbitrio de una sola de las partes.

(2) El arrendamiento de servicios se celebra por cierto tiempo ó para determinada obra. Si es á jornal, el trabajo suele ser de sol á sol, y el jornalero cobra el jornal en la noche del mismo día en que ha terminado su trabajo.

En Aragón el Fuero trata minuciosamente de los casos en que pueden ser despedidos los criados, y dispone que el criado no perciba sueldo cuando está enfermo, si le asiste el amo á sus propias expensas durante la enfermedad.

En Cataluña la Const. 1ª, tit. 2, lib. 7, vol. 1 ordena que los criados no pueden, después de la muerte de sus amos, pedir salario, salvo si justifican que se les prometió en cantidad cierta. Y la Const. 3, tit. 21, lib. 9, vol. 1 dispone que los pastores y mayorales no pueden tener ganado propio suyo mezclado con el rebaño que apacientan ni siquiera fuera del mismo.

El Fuero de Navarra presume el contrato de los que entran á servicio de otro hecho á término ó por tiempo fijo; y ordena que si el criado quiere marcharse de la casa de su amo, su fiador debe compelerle para que cumpla el tiempo convenido, y en su defecto hade servir el mismo fiador ó poner otro sirviente tan bueno como aquel; y si el criado no dió fiador, debe pagar á su amo lo que hubiere gastado en comida, bebida y vestido quedando el amo relevado de darle salario por el tiempo que le hubiere servido. Si al contrario, el amo es el que despide al criado, y éste se ha llare dispuesto á continuar su servicio, el amo debe abonarle el salario como si hubiere cumplido todo el tiempo. El criado que se casa está exento de dicha obligación desde el día de la boda, y tiene derecho al salario por el tiem-

ta obra, no pueden despedirse ni ser despedidos antes del cumplimiento del contrato, sin justa causa (3).

Art. 1587 La despedida de los criados, menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados á que se refieren los artículos anteriores, da derecho para desposeerles de la herramienta y edificios que ocuparen por razón de su cargo (4).

SECCION SEGUNDA.

De las obras por ajuste ó precio alzado.

Art. 1588 Puede contratarse la ejecución de una obra con-

po que precedió á ésta. Cap. 12, tit. 5 lib. 1 del Fuero, y L. 2, tit. 20, lib. 5 Nov. Recop.

El arrendamiento de trabajo personal no se denomina comunmente arrendamiento, sino locación, alquiler, logamiento, concierto, ajuste y asiento. El que arrienda obras llámase *empresario ó contratista*; el que hace asiento ó contrato con el Gobierno para ciertas provisiones, se denomina *asentista*; el arrendador de un buque llámase *fletador*, y al que lo cede *fletante*; el que presta su trabajo por días, *jornalero*, y el que presta sus servicios en el campo ó en usos domésticos por indeterminado ó largo tiempo, se llama *mozo, criado, ó sirviente*.

El art. anotado concuerda con los 1524 Proy. 1851. 1780 Franc. 1628 Ital.; 1371 Port., 1842 Ante proy. belga; 1988 y 1995 Chil.; 1797 Urug.; 1754 Guat.; 2117 Luis.; 1637 Hol. y 1265 Vaud.

(1) Según la L. 2, tit. 20, lib. 5 de la Nov. Recop., los criados que dejen el servicio antes del tiempo porque se ajustaron, pierden lo servido y deben pagar lo comido.

La disposición de nuestro artículo (copia del § 2º, art. 1781 Franc.) para el caso de que medien cuestiones entre el amo y el criado respecto al pago del salario y su cuantía, nos parece poco equitativa. No hay razón para excluir las pruebas ordinarias en el caso de que las haya. El Cód. de Port. resuelve con mejor acuerdo esta materia, disponiendo que en la demanda por salarios debidos y no satisfechos, bastará, á falta de otra prueba, el juramento del amo. El 1526 de nuestro Proy. 1851, exigía el juramento por parte del amo lo que ofrecía al menos mayor garantía que la simple declaración prevenida en el presente artículo.

El art. anotado corresponde á los 1525 y 1526 Proy. 1851.—1376 al 1382 Port.; 1843 Ante proy. belga; 1624 Argent., 2718 Luis.; 1638 y 1639 Hol.; 2558 á 2561 Méx.; 1989 Chil.; 1798 Urug.; 1755 á 1757 Guat.

(2) El art. anotado es copia literal del 1527 Proy. 1851, y corresponde á los 1624 Argent., 2576 Méx.

(3) Concuerda con los 1528 Proy. 1851;—el 2719 Luis. y 1800 Urug.

(4) No tiene precedentes en el Proy. de 1851.