

reporta al que adquiere, la diferencia que para él tiene la cosa que cede y el valor de la que recibe. En el derecho romano era calificado entre los innominados este contrato. Cuando versa acerca de cosas inmuebles, debe hacerse constar en escritura pública que se ha de inscribir en el Registro de la propiedad (1).

256. La permuta es: ó simple, ó estimatoria; denominacion que recibe de la diferencia en el modo de contraerse con ó sin el aprecio previo de las cosas. Esta diversidad produce efectos interesantes, pues en la estimatoria habrá lugar á la queja si interviene lesion, pero no en la simple (2).

257. El que por su parte trata de cumplir el contrato, tiene

(1) Ley 3.^a, tít. XVI, lib. X de la Novísima Recopilacion, y art. 2.^o de la LEY HIPOTECARIA.

(2) No falta quien fundándose en la ley 4.^a, tít. VI, Part. V, sostiene que no existe tal diferencia entre la permuta simple y la estimatoria, pues dice que las palabras de la ley, *se puede desfacer el camio por todas aquellas razones que deximos en el título ante deste porque se pueden desfacer las vendidas*, hacen relacion, tanto á la permuta simple como á la estimatoria, á lo que es consiguiente que semejante division, como absolutamente inútil, debe desaparecer del todo. Respetando esta opinion, no podemos convenir con ella: en la permuta en que no interviene aprecio, mal puede decirse que hay lesion; en ella para nada ha entrado en la intencion de los contratantes el valor relativo de las cosas, sino el deseo de adquirir cada uno la que apreciaba en más, en lugar de la que apreciaba ménos; no es el valor absoluto y material el que á las veces sirve de regulador á la permuta, sino el valor relativo y la afeccion, incapaces frecuentemente de valuaciones. La ley de Partida se refirió á los casos en que, por haber hecho los permutantes la valuacion de las cosas permutadas, se aproximaban más al contrato de compra-venta, y hacian posible la rescision del contrato que se habia celebrado, principalmente teniendo en cuenta los valores respectivos de las cosas que eran su objeto.

Aragon.—El derecho aragonés (fuero ún., *De verb. signif.*, lib. VI) establece que en las permutas se puede alegar engaño ó error para que se enmiende; lo que no tiene lugar en la compra y venta.

Vizcaya.—El vizcaino que permutare ó cambiare su heredad por otra, puede alegar en el término de un año y día que fué engañado (perjudicado) en el cambio, y si resultare efectivamente engaño de la tercera parte, este deberá ser enmendado (resarcido el menor valor de la cosa); mas á la otra parte corresponderá la eleccion, ó de enmendar el engaño, ó devolver la cosa. (Ley 1.^a, tít. XVIII del Fuero.)

derecho para exigir correspondencia de la otra; ó si lo prefiere, los daños y perjuicios que se le irroguen por la omision del que le estaba obligado (1).

258. En este contrato, como útil á ambos otorgantes, deberá prestarse la culpa leve; manifestado esto, fácil es conocer á quién pertenece, cuando no la hay, el peligro de la cosa permutada. Como por este contrato se transfiere la propiedad, es claro que el peligro de la cosa entregada será del que la habia recibido como dueño; el de la no entregada es del que la debe recibir, porque su señor, como deudor de especie, pereciendo ésta se liberta.

259. Las doctrinas respecto á la eviccion, rescision, complemento del precio y nulidades que invalidan la compra y venta, son aplicables á este contrato. Los cambios ó permutas pueden tambien deshacerse por las mismas causas por que se deshacen las ventas (2).

260. Como en él es perfectamente igual la condicion de los contratantes, porque ambos dan y reciben cosas que no consisten en dinero, no hay la distincion entre ellos que entre el comprador y el vendedor. Ambos á su vez son considerados como compradores en las que reciben, y como vendedores en las que dan. En el caso de eviccion es considerado como comprador aquel que judicialmente perdió la cosa, y como vendedor el que está obligado á la indemnizacion.

TÍTULO VI.

Del arrendamiento.

SECCION PRIMERA.

DEL ARRENDAMIENTO EN GENERAL.

261. Uno de los contratos más interesantes y usuales es el de *arrendamiento*, que ahora debemos examinar. Teniendo por ob-

(1) Ley 3.^a, tít. VI, Part. V, y ley 1.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(2) Ley 4.^a, tít. VI, Part. V.

jeto la propiedad y la industria, ha conservado en circulacion los grandes capitales, ha facilitado á la mayor parte de los hombres un asilo y un depósito para sus bienes, y á la clase menesterosa medios para sacar lo que necesita de la opulenta.

262. Podemos definirle, *un contrato consensual, bilateral, en que por el uso de una cosa, ó por la construccion de ciertas obras, ó por la prestacion de un servicio, se da un precio cierto, que ha de consistir en dinero* (1). Queda perfeccionado por sólo el consentimiento, á no ser que exista el pacto de que haya de consignarse por escrito, en cuyo caso será indispensable su cumplimiento para que el contrato se considere perfecto; doctrina comun á los demás contratos consensuales (2). De la definicion se infiere que el consentimiento, el precio y la cosa son requisitos esenciales á este contrato, en lo que es semejante al de compra y venta, del cual se diferencia en que ni es perpétuo ni transfiere el dominio ni la verdadera posesion.

263. La palabra *arrendamiento* es genérica, y frecuentemente la vemos reemplazada por otras diferentes. Las leyes de Partida (3), le denominan tambien *loguero* y *aloguero*: el Código de Comercio (4) llama *fletamento* al arrendamiento de las embarcaciones: otras disposiciones legislativas y el uso comun dan al arrendamiento de prédios urbanos el nombre de *inquilinato* ó de *alquiler*, y este mismo nombre de *alquiler*, al arrendamiento de las cosas muebles; al de las rentas y obras públicas, el de *asiento*

(1) Ley 1.^a, tít. VIII, Part. V. El respeto á la ley nos hace considerar como indispensable en este contrato que el precio consista en numerario, sin embargo de que en nada se diferencia en los efectos de este arrendamiento, el contrato que por tener constituida en frutos la merced, sólo impropriamente recibe este nombre.

(2) Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de 24 de Noviembre de 1859.

Aragon.—El arrendamiento que se hace en Aragon por escritura pública, tiene la ventaja de que se cobra con prelación á cualquier otro (fuero ún., título de los arrendamientos, de 1678); y los intérpretes Lisa, Asso, y de Manuel añaden que el otorgado en instrumento público es preferido al anterior, hecho sin escritura.

(3) Proemio y ley 1.^a, tít. VIII, Part. V.

(4) Título III, lib. III. Ya en las Partidas habia recibido este nombre. (Ley 1.^a, tít. VIII, Part. V.)

y *empresa*; al de la construccion de un edificio, *ajuste* ó *contrato de obra*; y por último, el uso del foro, el de las escuelas y la Academia Española, autorizan las palabras de *locacion* y *conduccion*, ya usadas separadamente para indicar los diferentes actos de dar y recibir en arrendamiento, ya usadas juntamente para designar el contrato.

264. La voz arrendar (1) comprende el acto de dar y de recibir en arrendamiento; lo que se verifica tambien en las de *arrendador* y *arrendatario*, pues por lo comun, las leyes emplean tambien la primera para designar la persona que recibe una cosa en arrendamiento; por eso, para evitar confusion, llamaremos nosotros dueño ó locador al que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario al que la recibe. Mas ya las leyes, ya el uso, denominan al arrendatario de prédios urbanos, *inquilino*; *colono*, al de los rústicos; *alquilador*, al que da en arrendamiento cosas muebles; *fletante*, al que cede el aprovechamiento de un buque, y *fletador*, al que le toma; *asentista* y *empresario*, al que se encarga del arriendo de las rentas ó de cierta clase de servicios diferentes de los aqui mencionados, ó de la construccion de las obras públicas; *jornalero*, al que por retribucion presta á otro un servicio mecánico por dias; *serviente* ó *criado*, al que lo hace sin intermision en labores rurales ó en usos domésticos, y al que paga estos servicios, *amo* ó *señor*.

265. Al precio ó la merced, tambien con arreglo á los diferentes casos, se da los nombres de *arrendamiento*, *renta*, *inquilinato*, *alquiler*, *flete*, *jornal*, *salario*. Bajo ninguna de estas denominaciones comprendemos los trabajos científicos que algunos prestan en obsequio de otros, por los que son retribuidos, tales como los de los abogados, médicos, ingenieros y arquitectos: á estas recompensas se les da el nombre de *honorarios*.

266. La definicion nos hace conocer que este contrato puede ser de cosas ó de industria, y para mayor claridad, le explicaremos con arreglo á esta division.

(1) Las palabras *logar* y *alogar* de que usan las Partidas (Proemio del título VIII de la Part. V), que correspondian á la latina *locare*, no están en uso.

SECCION II.

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS.

§ I.

Arrendamiento de cosas en general.

267. *Personas que pueden arrendar y recibir en arrendamiento.*—Todos los que están habilitados para contraer, pueden por regla general dar sus bienes en arrendamiento y ser arrendatarios de los ajenos. Pero el derecho de arrendar es más extenso que el de enajenar; así vemos que le ejercitan libremente el enfiteuta, el usufructuario, el guardador y el administrador de corporaciones ó particulares, sin estar especialmente autorizados al efecto; el padre en los bienes adventicios de sus hijos; el marido en los de su mujer; los poseedores de bienes vinculados; los prelados en cuanto á los bienes de las iglesias, y los beneficiados.

Los menores pueden seguir tambien en el arrendamiento que hayan otorgado sus causantes.

Respecto á los que pueden recibir en arrendamiento los bienes y rentas públicas, hay excepciones, que más que al derecho civil corresponden al administrativo (1).

268. *Cosas que se dan en arrendamiento.*—En arrendamiento pueden ser dadas todas las cosas que están en el comercio, sean muebles, raíces, ó semovientes, que no se consuman por el uso, y aún las incorpóreas cuyo uso pueda trasferirse, como la percepción de frutos en el usufructo, en los términos que en su lugar dejamos manifestado (2). Y aun las cosas fungibles podrán arrendarse con el objeto, no de consumirlas, sino de ostentación ó de lujo. Las servidumbres reales no se pueden arrendar sino como adherentes á la cosa misma á cuyo favor están

(1) *Aragon.*—En Aragon el padre y la madre son preferidos por el tanto en el arriendo de las cosas inmuebles. (Fuero ún., *De comm. div.*)

(2) Ley 3.^a, tit. VIII, Part. V. Con arreglo á esta ley se dictó una sentencia por el Tribunal Supremo en 15 de Octubre de 1877.

impuestas. De aquí se infiere que hay cosas que, no pudiendo ser vendidas, pueden ser arrendadas, como sucede con las de los menores, las adventicias de los hijos, las dotales de la mujer, la parte reservable de los bienes que fueron vinculados y otras semejantes.

269. *Precio ó merced.*—El precio, como hemos dicho, ha de consistir en metálico (1) ó papel moneda; si en su lugar se diera otra cosa, este contrato corresponderia á otra clase. No obstante, suele pactarse, y esto es lo más general en el arrendamiento de tierras, que el precio consista en frutos, señalándose la cantidad que se ha de dar por cada medida de tierra, ó una suma alzada por todo el prédio arrendado. Tambien á veces se señala una parte alicuota de los frutos que produzca la cosa arrendada; pero este pacto, más bien que arrendamiento, es una sociedad en que el dueño pone el capital y el colono la industria (2). El precio debe guardar proporcion con el provecho que se saca, y por su defecto, deberá rescindir el contrato en que intervenga lesion en más de la mitad, como en iguales términos digimos (3) de la venta.

270. *Obligaciones del dueño.*—Por este contrato, el dueño de la cosa está obligado á entregarla y á permitir que por el tiempo convenido use de ella el arrendatario. No pudiendo hacerlo por prohibicion legal, caso fortuito, ú otro motivo justo, queda disuelta la convencion. Si el dueño impide el uso al arrendatario, ó bien por sí, ó bien por persona á quien se lo pudiere estorbar, deberá resarcirle los daños que se le ocasionen y abonarle las ganancias que pierda. Lo mismo sucederá si el impedimento naciere de otro que tenia derecho para ello, y lo supiera el que dió la cosa en arrendamiento; mas si éste lo ignoraba al tiempo de otorgar el contrato, cumplirá con devolver lo que recibió, y si nada hubiese recibido, no se podrá entablar contra él ninguna demanda. Es, sin embargo, indispensable para que el arrendatario pueda utilizar estas acciones, que no haya habido por su parte mala

(1) Ley 1.^a del mismo título y Partida.

(2) La ley 79, tit. XVIII, Part. III, pone la fórmula de la escritura que se otorga cuando á medias dan los omes á labrar sus heredades, que es la frase que emplea para designar este convenio.

(3) Ley 2.^a, tit. I, lib. X de la Novísima Recopilacion.

fe (1). Debe el dueño manifestar los vicios ocultos de la cosa que arrienda, quedando sujeto según la naturaleza del contrato al saneamiento: en su consecuencia, si alquila cubas, tinajas ó vasos malos ó quebrantados, de tal suerte que por esta causa se pierda completamente ó se deteriore el líquido que en ellos se había echado, pagará todos los daños y menoscabos que llegue á sufrir el arrendatario, si éste no conocía los vicios de la cosa, aunque también los ignorara el dueño (2). Está obligado igualmente á pagar las cargas y tributos que graviten sobre la finca; á repararla de modo que quede expedito su uso, y finalmente, á abonar las mejoras hechas por el arrendatario, que resulten subsistentes después de concluido el arriendo y que den más valor á la cosa, por ejemplo, plantando árboles ó viñas, á no ser que en el contrato se hubiere impuesto al arrendatario, ya de un modo expreso, ya en términos generales, la obligación de hacer estas mejoras (3). Cuando el dueño no quiera abonar las mejoras á que tiene

(1) Ley 21, tit. VIII, Part. V. De conformidad con esta ley, se dictó una sentencia por el Tribunal Supremo de Justicia, en 8 de Marzo de 1869. «Esta ley se refiere exclusivamente, en cuanto á las obligaciones que impone al locador, á los obstáculos y perturbaciones procedentes de personas privadas, y de ninguna manera á los que procedan de mandatos de la autoridad pública.» (Sentencia de 26 de Abril de 1869.) El Tribunal Supremo tiene también declarado, en sentencia de 28 de Abril de 1874, que la ley 21, tit. VIII, Part. V, «no autoriza la rescisión del contrato de arrendamiento, limitándose únicamente á establecer la indemnización de perjuicios que el arrendatario experimente por las causas que ella misma señala.» Podrá ser así en algunos casos, pero en otros, por ejemplo, cuando el impedimento procede de un tercero que resulta ser el verdadero señor de la cosa dada en arrendamiento, es indudable que el contrato quedará disuelto.

(2) Ley 14, tit. VIII, Part. V. En otro ejemplo que pone esta ley, si el dueño ignora el vicio de la cosa dada en arrendamiento, no está obligado á pagar daños y menoscabos, pero no puede pedir el precio de la locación.

(3) Ley 24 del mismo título y Partida, y Gregorio Lopez en su glosa 9.^a Mas la ley 14, tit. XXVIII, Part. III, que trata de las expensas hechas en heredades ajenas, no tiene aplicación al caso de un arrendatario que voluntariamente da lugar á la demanda de desahucio, y ha continuado de hecho en el arrendamiento. (Sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de Julio de 1872.) El Tribunal tiene también declarado, en sentencia de 27 de

derecho el arrendatario, tendrá éste la facultad de llevárselas si pueden quitarse sin causar deterioro en la finca, y si esto no fuere fácil, podrá retenerlas por vía de compensación por el tiempo necesario para reintegrarse (1).

271. *Obligaciones del arrendatario.*—El arrendatario debe cuidar de la cosa que recibe, de manera que no se deteriore; usar de ella del modo en que hayan convenido ambos contratantes, ó en defecto de pacto, con arreglo á la naturaleza de la cosa y á la costumbre recibida; prestar la culpa leve, por versar el contrato en utilidad de ambos contratantes (2); volverla concluido el término del arrendamiento, debiendo reintegrar á su dueño los intereses y perjuicios que por su omisión hubiese experimentado (3), pero no los que provinieron del vicio de la misma, y por último, satisfacer la merced á los plazos convenidos, y no habiéndolos, con arreglo á la costumbre, y en defecto de ésta, al fin de cada año (4). No podrá excusarse de pagar el arrendamiento, aunque no use ó deje la finca antes de cumplirse el plazo por que la tomó, á no ser que el dueño la arriende á otro, porque no sería justo que éste á la vez cobrara de ambos.

272. *Terminación del arrendamiento* (5) —El arrendamiento

Marzo de 1880, que es circunstancia natural é inherente al contrato de arrendamiento, el abono al arrendatario de los gastos que haya hecho en la cosa arrendada, con esperanza legítima de utilizar sus productos.....

Cataluña.—El que abandona voluntariamente la cosa que tiene en arrendamiento y sin necesidad alguna, pierde el derecho al abono de las mejoras. (Usaj. únic., tit. I, lib. VII, vol. I de las Const. de Cataluña.)

(1) Así opinan Lopez, Gomez y otros jurisconsultos.

(2) Ley 7.^a, tit. VIII, Part. V. La condición de devolver la cosa «á la terminación del contrato en el estado en que se encuentre, no exime al arrendatario de la obligación de usar y de cuidar de ella como si fuese suya, y de responder de los daños y menoscabos ocasionados en ella por su culpa ó negligencia.» (Sentencia del Tribunal Supremo, de 27 de Febrero de 1869.)

(3) Ley 18 del mismo título y Partida.

(4) Ley 4.^a del mismo título y Partida.

(5) Celebrado un contrato de arrendamiento por dos condueños de una finca *pro indiviso*, no puede darse por terminado sino por la voluntad de ambos y no por la de uno sólo, á no ser que éste se hubiere obligado á pasar por lo que otro hiciese. (Sentencia de 12 de Julio de 1877.)

de cosas no espira por la muerte de los que le celebraron, sino que es trasmisible á los herederos (1), del mismo modo que las otras convenciones. Esta doctrina no tiene lugar en los que las adquieren por título singular; ni en los beneficiados; ni en los sucesores á la mitad reservable de los bienes que fueron de un mayorazgo, pues no entran como herederos del último que lo poseía; ni en el arrendamiento hecho por el usufructuario de la cosa que tenía en usufructo, que termina á la conclusion de éste (2). Las mujeres casadas, los menores y los prelados tendrán que pasar por el que respectivamente hagan sus maridos, guardadores ó predecesores en representacion suya ó de su iglesia (3).

273. De lo dicho se infiere que, si ántes de espirar el tiempo señalado para la duracion del arrendamiento, el dueño vende la cosa, el comprador puede despedir al arrendatario; pero el vendedor deberá abonar á éste la parte de la merced correspondiente al tiempo que le faltaba. No se le podrá, sin embargo, despojar, si el comprador se obligó con el vendedor á sostener el arrendamiento hasta cumplirse el tiempo por que se celebró, ó si fué hecho por toda la vida del arrendatario, ó por la de éste y la de sus herederos (4).

274. En los arrendamientos de bienes inmuebles hechos por un período que exceda de seis años, no podrán ser despedidos los arrendatarios por el nuevo dueño hasta cumplir aquel término,

(1) Ley 2.^a, tít. VIII, Part. V, y art. 3.^o del decreto de las Córtes de 8 de Junio de 1813, restablecido por el Real decreto de 7 de Setiembre de 1836.

(2) Ley 3.^a, tít. VIII, Part. V.

(3) Esta es la opinion de autorizados jurisconsultos antiguos, y de algunos de esta época, entre los cuales se cuentan Sala y Escriche.

(4) Ley 19, tít. VIII, Part. V. Segun Gregorio Lopez, en la glosa 4.^a á esta ley, el vendedor está obligado tambien á la indemnizacion de daños y perjuicios si pudo reservar, y no lo hizo, el derecho del arrendatario. Una sentencia del Tribunal Supremo, de 1.^o de Julio de 1870, confirma esta opinion, y otra de 27 de Abril de 1871, declara que el vendedor debe abonar al arrendatario desposeído *las ganancias impedidas*, además de los daños y perjuicios.

El Tribunal Supremo tiene tambien declarado, respecto á los arrendamientos hechos sin tiempo determinado, que el comprador de una finca rústica no puede desahuciar al arrendatario para entrar desde luego en ella,

siempre que estando consignados los contratos por escritura pública, se haya tomado razon de ella en el registro correspondiente. Ni podrán serlo tampoco si hubiesen anticipado las rentas de tres ó más años, hasta que éstos trascurren, en la inteligencia de que se ha de haber inscripto tambien el contrato en el registro (1).

275. Es eficaz el aviso de desahucio de cualquier modo que se haga, con tal que conste á la otra parte, á no ser que se haya pactado la forma en que se hubiere de dar (2).

276. Son causas, pero no exclusivas, para dar curso á las demandas de desahucio:

1.^o El cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento. 2.^o El haber espirado el plazo del aviso que debiera darse con arreglo á la costumbre general de cada pueblo. 3.^o La falta de pago del precio estipulado. 4.^o La infraccion manifiesta de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento (3).

277. *Subarriendo*.—A no mediar expresa prohibicion, el arrendatario podrá subarrendar toda la finca ó parte de ella por igual ó menor término que él la tiene y para el mismo uso, siempre que no perjudique al dueño ni á otros arrendatarios; mas en los pueblos en que haya costumbre en contrario, deberá ser respetada. Para evitar dudas acerca de este punto, en que no están conformes los jurisconsultos, parécenos convenienté que se ob-

sino que debe esperar á que trascurra el año que ha de concedérsele. (Sentencia de 21 de Junio de 1871.)

Aragon.—En Aragon, cuando el dueño de una casa se ve obligado á enajenarla, puede revocar el arrendamiento, haciendo constar esta necesidad por juramento. (Fuero I. Portoles.)

(1) Artículo 2.^o de la LEY HIPOTECARIA.

(2) Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Marzo de 1872. «La accion de desahucio presupone un contrato de arrendamiento, y no procede contra el que detenta una finca sin mediar arrendamiento ó pago de pension.» (Sentencias de 10 de Octubre de 1872 y 27 de Setiembre de 1875.) Pero el mismo Tribunal Supremo declaró posteriormente, en sentencia de 23 de Diciembre de 1878, «que procede el desahucio, aun cuando el que disfruta la finca la tenga en precario sin pagar merced alguna, siempre que fuese requerido para que la desocupe con un mes de término.»

(3) Artículo 1.^o de la ley de 25 de Junio de 1867, y arts. 1562 y 1563 de la ley de Enjuiciamiento civil.