

tenga siempre el consentimiento del dueño. En los arrendamientos de predios rústicos hay en esta parte la limitación de que hablaremos.

278. Expuestas ya las doctrinas generales del contrato de arrendamiento, vamos á examinar en los siguientes párrafos las disposiciones especiales que rigen en algunos de ellos.

Reglas peculiares á los arrendamientos de predios rústicos.

279. Se da el nombre de colono al que recibe en arrendamiento un predio rústico. En éste, se hallan tácitamente afectos á la responsabilidad del arrendamiento y menoscabos, segun la ley de Partida, los frutos que produzca la finca y las cosas que han sido introducidas en ella con conocimiento del señor (1).

280. Durante el arrendamiento se observará escrupulosamente lo pactado, y el dueño, ni aún con el pretexto de necesitar para sí el predio, podrá despedir al arrendatario ántes del término estipulado, sino en los casos de no pagar la renta, maltratar la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas (2).

281. El arrendatario no puede subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobación del dueño; pero sí vender ó ceder al precio que le parezca alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que otra cosa se estipule en el contrato (3).

(1) Ley 5.^a, tit. VIII, Part. V.

(2) Artículo 5.^o del decreto de las Cortes, de 8 de Junio de 1813, restablecido por Real decreto de 6 de Setiembre de 1836, y leyes 2.^a y 55, título VIII, Part. V. Por sentencia del Tribunal Supremo, de 6 de Febrero de 1860, se vino á reconocer que faltándose á las condiciones lícitas del contrato, entre las cuales se cuenta la paga de la merced en los períodos estipulados, procedé el desahucio, aunque no se haya cumplido el término del arrendamiento; esto mismo se halla confirmado posteriormente, declarándose que el precepto de la ley de 8 de Junio de 1813, en cuanto ordena que se respeten los arrendamientos por todo el tiempo señalado, está subordinado al de que se cumplan las condiciones estipuladas. (Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de 9 de Junio de 1860.)

(3) Artículo 7.^o del decreto de las Cortes, de 8 de Junio de 1813. Como el artículo no exige que la aprobación del dueño sea expresa y anterior al subarriendo, bastará la tácita posterior. (Sentencia de 10 de Octubre de 1865.)

282. Como, segun hemos manifestado, ha de haber proporción entre la merced y el producto de la cosa, si los frutos se pierden íntegramente por caso fortuito y extraordinario, nada deberá pagarse por el arriendo de aquel año; pero si la pérdida consiste sólo en parte, está en elección del arrendatario, ó dar el precio del arriendo, ó el sobrante de los frutos, deducidas las expensas (1).

283. Esta doctrina no es admisible en el caso en que la pérdida provenga de culpa ó mal cultivo del arrendatario (2); ni tampoco cuando la cantidad de frutos cogida en el año anterior ó en el siguiente al de la pérdida, sea bastante á satisfacer el arrendamiento y expensas de los dos, aunque ya se hubiese remitido el de uno; ni cuando se haya pactado que en todo evento se pagará la renta íntegra (3); ni cuando el arrendatario da por el arrendamiento parte determinada de los frutos que coge, en cuyo caso la utilidad y las pérdidas pertenecen á los dos, que forman una especie de sociedad; ni cuando la esterilidad ó el daño son leves; ni, por último, cuando es frecuente el acaecimiento que produce la pérdida (4), porque entónces es de creer que le tuvieron presente los contratantes al convenir en el precio del arrendamiento.

(1) La ley 22, tit. VIII, Part. V, pone ejemplos de algunos de los acontecimientos extraordinarios que producen la pérdida de todos los frutos, así como (son sus palabras) *por avenidas de rios, ó por muchas lluvias, ó por granizo, ó por fuego que los quemase, ó por hueste de los enemigos, ó por asonadas de otros omes que los destruyesen, ó por sol ó por viento muy caliente, ó por aves, ó por langostas ú otros gusanos que los comiesen.....*

La elección que esta misma ley da al arrendatario cuando la pérdida ha sido parcial, se entiende, segun Gregorio Lopez en la glosa 8.^a, del caso en que haya excedido de la mitad de los frutos que se solian coger, pues si no ha llegado, entónces no se puede decir que ha habido esterilidad, sino una corta cosecha.

(2) Ley 22, tit. VIII, Part. V.

(3) Ley 23. Conforme á esta ley y á la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la obligación del arrendatario que acepta los casos fortuitos «comprometiéndose á pagar íntegro el precio del arrendamiento, sean cuales fueren los que sobrevengan, se entiende cuando la pérdida afecta á los frutos ó utilidades de aquél, y no cuando desaparece la finca ó cosa arrendada.» (Sentencia de 4 de Marzo de 1873.)

(4) Ley 22.

284. Por igual razon, si excedieron los frutos en un año, más del duplo de lo acostumbrado, deberá duplicarse tambien la renta, si el aumento no provino de la industria del arrendatario (1).

285. Los arrendamientos hechos por tiempo determinado feneceñ con éste sin necesidad de mútuo desahucio, y sin que pueda jamás el arrendatario alegar posesion contra la voluntad del dueño; pero si aquél permanece en la finca tres ó más días despues de concluido el término, con aquiescencia del dueño, se entenderá renovado el contrato por un año más y con las mismas condiciones (2). No por esto creemos renovada la fianza que dió el arrendatario para la seguridad del pago del arriendo, si expresamente no se dice, porque la ley no induce en este caso presuncion ninguna contra el fiador como contra el arrendatario.

286. Los arrendamientos hechos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo avisando á la otra un año ántes, y el arrendatario nunca tendrá derecho alguno despues de desahuciado por el dueño (3). Las razones en que esto se funda son tan óbvias que no necesitan explicarse.

§ III.

Reglas peculiares á los arrendamientos de prédios urbanos.

287. El arrendatario de prédios urbanos que, segun queda dicho, se llama tambien inquilino, aunque no esté cumplido el término de la convencion puede ser desahuciado de la casa por alguna de las justas causas marcadas en las leyes. Estas son:

1.^a Cuando el señor quiere mudarse á ella porque se cae ó

(1) Ley 23 citada, generalmente inobservada en esta parte.

(2) Artículo 5.^o del decreto de las Córtes, de 8 de Junio de 1813. Con arreglo á este artículo han recaido varias resoluciones del Tribunal Supremo, entre ellas las de 28 de Noviembre de 1865, 10 de Marzo de 1872, y 15 de Diciembre de 1873.

(3) Artículo 6.^o del citado decreto de las Córtes. La obligacion que este artículo impone á las partes que quieran disolver el contrato, de avisarse un año ántes, supone virtualmente el exacto cumplimiento por ambas, de las condiciones del convenio. (Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 14 de Diciembre de 1858.)

amenaza ruina la casa en que habita, ó porque tiene temor de algun daño que le puede sobrevenir en ella, ó porque casa á alguno de sus hijos. A pesar de que el primero de los motivos mencionados no deja de ser muy atendible, creemos que en la actualidad seria muy difícil que se le considerara como causa legal de desalojar al inquilino, ántes de cumplir el término del contrato. Respecto á los otros, indudablemente no se pueden reputar como existentes (1).

2.^a Si hay necesidad de reedificarla, ó de hacer una obra indispensable para evitar su ruina, que impida al inquilino continuar habitando en ella (2).

3.^a Cuando el inquilino hiciere mala vecindad, ya usando de la casa de modo que la destroce, ya destinándola á ciertas ocupaciones ó granjerias ilícitas (3).

(1) Ley 6.^a, tit. VIII, Part. V. En efecto; en el día, despues de publicada la de 9 de Abril de 1842, éstas no serán causas de desahucio, segun creemos, á no haberse estipulado así en el contrato.

Sin embargo, en una sentencia del Tribunal Supremo, publicada en 3 de Julio de 1878, se halla declarado, que tanto por la ley 8.^a, tit. X, libro X de la Novísima Recopilacion (que sólo se refiere á los arrendamientos de casas de Madrid), como por la citada de 1842, se autoriza al dueño de la casa que la necesita para sus servicios, á desahuciar al inquilino. Pero nosotros no vemos en la ley de 1842 la concesion de semejante facultad; en ella vemos, por el contrario, la expresa derogacion del auto acordado de 21 de Julio de 1792, ó sea ley 8.^a, tit. X, lib. X de la Novísima Recopilacion.

En la misma sentencia se declaraba tambien, que el derecho concedido por esta ley á los dueños era extensivo á las personas jurídicas, y no se limitaba á los particulares.

Aragon.—Tambien en Aragon el que llega á necesitar para sí la casa, puede desahuciar al inquilino (Fuero I, *locat.*); pero tampoco ha de regir este fuero, por haberse hecho extensivo á todas las provincias lo dispuesto en la mencionada ley de 9 de Abril de 1842.

(2) Ley 6.^a citada. Segun esta ley de Partida, cuando ocurran estos casos, el locador tendrá que dar al inquilino otra casa para su habitacion ó devolverle la parte de alquiler que hubiese recibido. No procediendo esta causa de la voluntad del dueño del prédio, seria injusto imponerle mayor responsabilidad. Pero si la casa estaba ruinosa al tiempo de hacer el contrato, y no lo ignoraba el dueño, éste deberá pagar además, segun nuestra opinion, daños y perjuicios.

(3) La misma ley 6.^a

4.^a Cuando no pagare los alquileres en los plazos establecidos, ó á lo más tardar á fin de año (1).

5.^a Cuando habiéndola arrendado por cuatro ó más años, el arrendatario dejare pasar dos sin pagar el arrendamiento (2).

288. Respecto de las casas de la córte, cuyos arrendamientos se reputaban perpétuos, hay varias disposiciones particulares, fundadas, parte en un derecho municipal no escrito, y parte en la ley (3), de las que no corresponde hablar en una obra cuyo objeto es comprender los principios elementales y universales de nuestra jurisprudencia. Además, estas disposiciones no rigen ya, sino en los arrendamientos hechos ántes de la ley de 9 de Abril de 1842, no especial á Madrid, sino general á la Península é Islas adyacentes, que ha venido á hacer en este punto importantes y radicales variaciones, estableciendo reglas que destruyen todo cuanto en contrario se hallaba anteriormente ordenado.

289. Estas reglas son:

1.^a Los dueños de las casas y otros edificios urbanos, tanto en la córte como en los demás pueblos de la Península é Islas adyacentes, los pueden arrendar libremente, estableciendo con el arrendatario los pactos y condiciones que les parezcan convenientes, que deberán ser cumplidos y observados á la letra.

(1) Ley 5.^a Violadas por una parte las condiciones del contrato, es natural que la otra quede en libertad de pedir su rescision.

(2) Ley 6.^a anteriormente citada.

Debemos advertir que, segun declaracion del Tribunal Supremo, «cuando el arriendo se hace por tiempo cierto, no puede el propietario, por regla general, desalojar al inquilino, salvo, entre otros casos, cuando pasados dos años el inquilino no pagase lo que debia dar.» (Sentencia de 3 de Mayo de 1872.) Esta interpretacion dada á la ley 6.^a, no nos pareceria enteramente ajustada á su letra ni á su espíritu, si se considerara aplicable á todos los arrendamientos hechos por tiempo determinado lo que dispone aquella respecto de un caso concreto, á saber, cuando el arrendamiento se otorga por *cuatro* ó *cinco*.

Pero de todos modos, lo indudable es que, despues de publicada la ley de 9 de Abril de 1842, han quedado derogadas todas las disposiciones contrarias á la misma, y en su consecuencia, dejándose de pagar los alquileres en los plazos convenidos, procede el desahucio y la rescision del contrato. Así lo tiene declarado tambien el Tribunal Supremo, en sentencias de 28 de Mayo de 1879 y de 4 de Junio de 1880.

(3) Ley 8.^a, tit. X, lib. X de la Novísima Recopilacion.

2.^a Si en el contrato se ha estipulado tiempo fijo para la duracion del arrendamiento, éste se considera terminado, cumplido que sea el plazo, sin necesidad de desahucio por una y otra parte.

3.^a Si no se hubiese fijado tiempo, ni pactado desahucio, ó cumplido el tiempo fijado continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al inquilino ni éste dejar el prédio, sin cumplir la obligacion de avisarse anticipadamente segun la costumbre usada en el pueblo, y si no la hubiese, en el plazo de cuarenta dias (1).

§ IV.

Disposiciones peculiares á los arrendamientos de rentas públicas y concejiles.

290. Ya manifestamos en el libro segundo, que en la disposicion de los bienes públicos se procedia en conformidad de lo que previenen los reglamentos administrativos. Estos establecen reglas particulares para los arrendamientos de las rentas públicas y concejiles, tanto acerca de sus formalidades, como de las personas autorizadas para hacerlos, y de los efectos del contrato; y lo que es más, despues de celebrado dan á su vez lugar á la licitacion, aumentando la cuarta, décima, ó vigésima parte del precio del arrendamiento. Pero lo establecido en esta materia por las leyes recopiladas ha sido en mucha parte modificado por disposiciones modernas. Detenernos más en esto seria separarnos de nuestro propósito, que no se extiende á tratar del derecho administrativo.

(1) Aunque la ley exige para desalojar al inquilino el prévio aviso de cuarenta dias, no prohibe interponer la demanda de desahucio ántes del expresado plazo. (Sentencia de 12 de Enero de 1876.) El dueño de una casa adquirida con título legítimo, tiene derecho de despedir al inquilino que la ocupaba ántes de la adquisicion, con tal que no haya mediado un pacto especial, prohibitivo de enajenar la finca sin el gravámen concertado con su anterior poseedor. (Sentencia de 4 de Diciembre de 1866.)

SECCION III.

DEL ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.

291. No solamente pueden arrendarse las cosas, sino tambien la industria de las personas, como se infiere de la definicion que hemos dado del arrendamiento. A esta clase de arrendamientos corresponden los convenios celebrados con los domésticos (1), obremos, artesanos y conductores por tierra y mar, que por cierta cantidad nos ofrecen su industria y su pericia. El arrendatario será el que dé la merced. El que la recibe debe procurar la utilidad del que le paga, á quien habrá de resarcir los daños que su omision ó culpa le ocasione.

292. *Ajuste ó contrato de obra.*—A esta clase de arrendamientos es semejante el llamado comunmente *ajuste ó contrato de*

(1) *Navarra.*—Las leyes de Navarra hablan muy especialmente de las obligaciones reciprocas de amos y criados; nos limitaremos aquí sólo á lo que está en uso. El cap. XII, tit. V, lib. I del Fuero, fijó el principio de que nadie pudiese abandonar el servicio para que se habia contratado por tiempo determinado, y á su vez que tampoco abandonase el amo al criado. Cuando el sirviente falta á lo pactado, está obligado su fiador á hacer que aquel cumpla su contrato, ó á servir él mismo, ó á poner un sirviente en su lugar; si el sirviente no tiene fiador y no quiere cumplir el servicio, debe pagar á su amo lo que hubiese gastado en comida, bebida y vestido, y no percibe cosa alguna por razon de salario. Si es el amo el que despide al criado, deberá pagarle el salario por entero como si se hubiese cumplido todo el tiempo prefijado, en caso de que el criado se halle dispuesto á salir de su servicio. Esto tiene tambien lugar cuando no hay término prefijado si la costumbre del pueblo fuese hacer los contratos por uno ó más años (Alonso). No es esto extensivo al caso en que el criado se despidiere por culpa del amo, ó por el contrario, el amo despidiere al criado por malos hechos suyos. Tampoco incurre, segun la expresada ley, en dicha responsabilidad el criado que se casare y dejare el servicio, desde el dia en que celebre las bodas, en cuyo caso el señor está obligado á pagarle proratamente el salario por el tiempo que le haya servido. La observancia de estas disposiciones se halla reencargada por la ley 2.^a tit. XX, lib. V de la Novísima Recopilacion de Navarra.

obra, por el que entendemos, *el celebrado por un arquitecto ó maestro de obras para la construccion de una casa ó de otro edificio cualquiera, por precio cierto.* Se puede hacer de tres modos: 1.^o Poniendo el arquitecto el terreno además de sus servicios. 2.^o Poniendo únicamente su industria personal. 3.^o Poniendo su industria y además los materiales necesarios. En el primero y tercer caso el contrato de arrendamiento participa del de venta por lo que se refiere al terreno y á los materiales; en el segundo nada hay más que un arrendamiento. El primero es el ménos usado.

293. No debemos hacer mencion de las doctrinas de los contratos en general y del arrendamiento en particular que son tambien comunes á éste, sino tan sólo de las que se pueden considerar como especiales á él. En su consecuencia, nos limitaremos á decir, que la persona que se encarga de una obra tiene la obligacion de llevarla á cabo segun las reglas del arte, cumpliendo las condiciones estipuladas y de conformidad con el plano que se trazó.

294. Cuando el arquitecto pone el terreno, si el edificio se arruina ó destruye en parte ántes de estar concluido y recibido por la persona con quien contrató su construccion, aunque el daño proceda de caso fortuito ó fuerza mayor, recaerá sobre el arquitecto. Pero si terminada la obra y avisado el comprador para que la reciba, hubiere tardanza de éste, suyo será el peligro ocasionado por accidente y sin culpa del arquitecto. Constituyendo esta forma de ajuste de obra una verdadera compra y venta, relativamente el terreno, se le aplican las disposiciones de las leyes que rigen en este contrato respecto al peligro de la cosa vendida. Cuando el arquitecto ó maestro de obras ha puesto solamente su industria personal, si el edificio se destruye total ó parcialmente por un acontecimiento fortuito, y no por vicio de construccion, ó culpa del arquitecto ó de sus operarios, el daño corresponderá al dueño, que además tendrá la obligacion de pagar á prorata el precio en que la obra hubiera sido ajustada. Mas si ésta se hubiese arruinado, no por causas imprevistas é inevitables, por ejemplo, por grandes lluvias, terremotos ó inundaciones, sino por impericia ó falta de diligencia del arquitecto ó alarife, éste quedará obligado á levantar de nuevo ó á reparar el edificio destruido ó deteriorado. Concluida la obra, debe avisar al que se la encargó para que la reciba y se dé por satisfecho de ella; éste tiene

derecho de hacer que sea reconocida por peritos nombrados por ambas partes, y del reconocimiento resultará, ó bien su obligación á recibirla y pagarla, ó bien la del maestro alarife á demolerla ó á repararla á su costa, y á satisfacer además los daños y perjuicios. Si no se hubiese practicado el reconocimiento, será preciso que la obra dure sin falsear por espacio de quince años para tenerla por sólida y bien hecha, á no ser que el daño provenga de caso fortuito, no imputable al constructor (1).

295. Las mismas reglas se siguen, segun algunos escritores, cuando el arquitecto ó alarife ha puesto su industria y los materiales para la construccion; pero la ley de Partida no es tan terminante como presumen, y más bien parece que se limita á las edificaciones en que el maestro de obras pone sólo la industria y el trabajo. En su consecuencia, podrá decirse, partiendo de esta hipótesis, que si el alarife pone tambien los materiales, el perjuicio y daño de la obra, aun el acaecido por caso fortuito ántes de haberla recibido y darse por satisfecho el dueño, serán de cuenta y riesgo del constructor, y sólo del propietario si hubo por su parte mora ó tardanza en recibirla despues de concluida y de haber sido avisado por el maestro. El que ha contratado la obra no puede negarse á recibirla bajo pretexto de que no está hecha á su gusto, aunque así se hubiera estipulado; pues semejante pacto sólo produce el efecto de que se decida judicialmente la cuestion, prévio el reconocimiento de peritos (2).

296. Los que se encargan de estas obras, como por lo respectivo á su oficio tienen obligación de saber el valor de las que ajustan, no pueden alegar lesion ó engaño (3); pero pueden ale-

(1) Leyes 16 y 17, tít. VIII, Part. V, y 21, tít. XXXII, Part. III.

(2) Ley 17, tít. VIII, Part. V.

(3) Ley 4.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion. Esta ley sólo prohíbe alegar engaño á los oficiales de cantería y albañilería, carpintería y otros, en *los contratos de obras de su arte*, pero no en los respectivos á las otras artes que no son de su pericia é incumbencia. (Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de 18 de Junio de 1864.)

Navarra.—La ley 7.^a, tít. XXII, lib. V de la Novísima Recopilacion de Navarra, establece que los que se encargan de una obra sin ser maestros del arte respectivo, están sujetos á que sea tanteada esta por cualquiera que tenga el título correspondiente.

garla los dueños de ellas, si el precio del ajuste es tan elevado, que el perjuicio excede de la cuota para estos casos señalada por la ley (1).

297. Siendo ésta una de las obligaciones que consisten en hacer, y en que se atiende principalmente á la industria y á la aptitud de la persona, no se trasmite á los herederos del arquitecto ó maestro de obras, pero sí á los del que encargó la edificacion, en quien no concurren las mismas circunstancias.

TÍTULO VII.

Del contrato de censo.

298. Cuando manifestamos en el lugar correspondiente la naturaleza y caracteres de los censos, nos limitamos á considerarlos como un derecho ya constituido, único aspecto bajo el cual el método exigía que los colocáramos entre los derechos *en la cosa*, y como una parte desmembrada del dominio. Despues de enumerar allí mismo que se constituian por última voluntad y por convenio, dejamos para este lugar hablar del contrato de censo, que es el modo más frecuente de constituirle.

299. Si se trae á la memoria lo que acerca de los censos hemos dicho anteriormente, aparecerá al instante que el contrato en que se establecen debe ser bilateral, pues que en todos ellos hay obligación por parte de ambos contrayentes; así en el enfitéutico, el señor de la cosa se obliga á traspasar á otro el dominio útil, reservándose el directo, al mismo tiempo que el en-

(1) En este sentido debe entenderse una decision del Tribunal Supremo de Justicia, que considera comprendida esta clase de contratos, no tan sólo en la disposicion general de la ley 2.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion, sino tambien en la 4.^a del mismo título y libro. (Sentencia de 24 de Setiembre de 1858.)

Por el mismo Supremo Tribunal se halla tambien declarado que no corresponde á este contrato, así como tampoco al de alquiler de servicios, el de construccion de una máquina ó instrumento fabril. (Sentencia de 30 de Abril de 1860.)