

Si se vende en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas ó productos, sólo se responderá de la legitimidad del todo en general, pero no estará obligado el enajenante al saneamiento de cada una de las partes, salvo el caso de evicción del todo ó de la mayor parte; así como si el vendedor hubiere percibido ó aprovechado algo de los frutos ó de las cosas de la herencia ó de la totalidad cedida ó enajenada, deberá abonarlo al adquirente, salvo pacto en contrario, y á su vez éste deberá reintegrar al transmitente lo que haya pagado por deudas ó cargas de la herencia ó totalidad de derechos enajenados. Esta doctrina no tiene otro propósito que mantener íntegro el objeto del contrato, que es en estos casos una cosa *universal*, y se quebrantaría si no se establecieran esos abonos y reintegros (arts. 1.532 á 1.534).

Son importantes y justas las disposiciones de los arts. 1.535 y 1.536, que establecen respecto de la venta de los créditos litigiosos: 1.º, que se tendrán por tales todos desde que se conteste á la demanda que á ellos se refiera; 2.º, el derecho del deudor de un crédito litigioso vendido, para obtener su extinción, mediante el reembolso al cesionario ó adquirente del precio que pagó, de las costas que se le hubieren ocasionado y de los intereses de aquél desde la fecha del pago; 3.º, que de este derecho podrá usar el deudor dentro de los *nueve días*, contados desde que el cesionario le reclame el pago del crédito litigioso, y 4.º, que no son de aplicar las prescripciones de los tres números anteriores cuando la cesión ó venta se ha hecho á un coheredero ó condeño del derecho cedido, á un acreedor en pago de su crédito, ó al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda.

CAPÍTULO XXV

SUMARIO.—De los contratos principales consensuales conmutativos. (Continuación.)—**S.º DEL ARRENDAMIENTO.**

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del concepto del contrato de ARRENDAMIENTO.*—1. Generalización de las ideas del arrendamiento de cosas y del arrendamiento de servicios.—2. Distinciones, clasificaciones de especies de arrendamiento y tecnología respectiva.—3. Su definición.—4. Sus caracteres.—5. Analogías y diferencias del arrendamiento con la compra-venta, el comodatario y los derechos de uso, habitación y usufructo.—6. Necesidad y utilidad de este contrato.—7. Precedentes romanos y patrios del arrendamiento.—8. Perfección de este contrato: principio general.—9. Elementos personales.—10. Elementos reales (cosa y merced ó renta).—11. Cosa arrendada.—12. Merced ó renta.—13. Elementos formales.—14. Contenido de este contrato; idea general.—15. Razón de plan según la naturaleza del objeto del contrato, y según que se trate de un primer arrendamiento ó de subarriendos, cesiones ó retrocesiones del mismo.—16. I. *Arrendamiento de cosas.*—17. A. Doctrinas comunes al arrendamiento de cosas. Obligaciones del arrendador.—18. Obligaciones del arrendatario.—19. B. Doctrinas especiales en el arrendamiento de cosas. a. De cosas inmuebles rústicas. b. De cosas inmuebles urbanas. c. De cosas muebles. d. De cosas semovientes.—20. II. *Arrendamiento de servicios.* A. De rentas y tributos públicos. B. De servicios domésticos ó manuales por salario. C. De obras. D. De transportes. E. De hospedaje. F. De servicios profesionales y artes liberales. G. Contrato de trabajo: a. Su naturaleza. b. Su perfección. c. Su contenido. d. Su extinción. e. Criterio probable en la aplicación del proyecto de ley sobre accidentes del trabajo.—21. Subarriendo.—22. A. Consumación; acciones.—23. B. Extinción; desahucio, sus causas y reglas.

§ 2.º *Jurisprudencia anterior al Código civil.*—24. Concepto del contrato de arrendamiento.—25. Especies.—26. Elementos personales.—27. Ídem reales.—28. Contenido de este contrato. Arrendamiento de cosas.—29. Ídem. Subarriendos.—30. Ídem. Extinción; desahucio.—31. Arrendamiento de servicios. Por ejecución de obras ó construcciones.—32. Ídem. Con sueldo ó retribución periódica.—33. Ídem. Por transporte.—34. Arrendamiento de servicios especiales.—35. Doctrinas comunes al arrendamiento de servicios.

Art. II. *Código civil.*

§ 1.º *Texto.*—36. Concepto del contrato de arrendamiento.—37. Especies.—38. A. Disposiciones generales sobre los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas. a. Elementos personales. b. Ídem reales. c. Contenido. d. Subarriendo. e. Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario durante el arriendo. f. Terminación del arrendamiento. g. Reconducción. h. Desahucio. i. Derechos del tercero, comprador ó retrayente de la finca arrendada.—39. B. Disposiciones especiales sobre el arrendamiento de fincas rústicas.—40. C. Ídem sobre el arrendamiento de fincas urbanas.—41. D. Ídem sobre el arrendamiento de obras y servicios. a. Del servicio de criados y trabajadores asalariados. b. De las obras por ajuste ó precio alzado. c. De los transportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas.

§ 2.º *Jurisprudencia según el Código civil.*—42. Arrendamiento de servicios por obras.—43. Arrendamiento de minas.—44. Arrendamiento de servicios asalariados de criados, de menestrales, etc.—45. Contenido del arrendamiento de cosas (desahucio).—46. Derechos del comprador de la cosa arrendada.—47. Rescisión del arrendamiento.—48. Reconvencción.—49. Subarriendo.

§ 3.º *Explicación.*—50. Razón de plan.—51. Elementos personales.—52. Ídem reales.—53. Inscripción arrendaticia.—54. Saneamiento.—55. Subarriendo.—56. Contenido del arrendamiento.—57. Terminación del arriendo.—58. La reconducción.—59. El desahucio.—60. Conflicto de derecho entre comprador ó retrayente y arrendatario.—61. Arrendamiento de fincas rústicas.—62. Ídem de fincas urbanas.—63. Ídem de muebles.—64. Ídem de obras y servicios.—65. Especialidades del arrendamiento de trabajos asalariados.—66. Arrendamiento de obras por ajuste ó precio alzado.—67. Arrendamiento de servicios por transporte de personas ó de cosas.

ART. I

DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL

§ 1.º

Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del contrato de ARRENDAMIENTO.

1. El *arrendamiento* es, respecto del *arrendatario*, un medio jurídico de conseguir el *uso* de las cosas que no son de su propiedad ó de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos ó trabajos de otra persona. Es, en el fondo, la idea del cambio del uso de una cosa ó del servicio de una persona, por un precio; pero mientras que el arrendamiento de cosas es ya el resultado ó el esfuerzo cumplido lo que el arrendador pone al servicio del arrendatario, en el arrendamiento de servicios es un esfuerzo futuro, un hecho ó un trabajo prometido.

Tanto el arrendamiento de cosas como el de servicios, son manifestaciones derivadas de un derecho anterior, que permite cambiar la sumisión del uso de las cosas ó el compromiso del trabajo de las personas, por cierta merced, recompensa ó precio.

Las voces *arrendamiento*, *arrendador* y *arrendatario* representan los nombres de los términos más generales y propios de este contrato y del carácter que, por razón del mismo, toman los contratantes.

2. La distinción fundamental es un *arrendamiento de cosas* y *arrendamiento de servicios*; la cual se desarrolla después en una serie de distinciones, producto de la naturaleza de la cosa ó de la índole del servicio, á que el contrato se refiere.

Por eso, hecha abstracción de la distinción de *alogar* é *arrendar*, que hace la ley de Partida (1), cabrían las siguientes clasificaciones de *especies* de arrendamientos, y *tecnología* aplicable á cada una de ellas.

(1) Proemio, tít. 8.º, Part. V.

1.ª *Arrendamiento de cosas.*—Inmuebles ó muebles: las primeras, urbanas ó rústicas; las segundas, muebles ó semovientes.

2.ª *Arrendamiento de servicios.*—De criados, obreros ó trabajadores; de contratistas de obras ó empresas; de transporte y de hospedaje; del ejercicio de profesiones y artes liberales.

El *arrendamiento de cosas inmuebles urbanas* se llama, además de *arrendamiento*, que es voz genérica, *inquilinato* ó *alquiler*; las personas de los contratantes, *arrendador* ó *casero* y *arrendatario* ó *inquilino*, y la merced, *renta* ó *alquiler*.

El *arrendamiento de cosas inmuebles rústicas* se denomina *arrendamiento* ó *colonato*; las partes contratantes, *arrendador* ó *propietario* y *arrendatario*, *colono* ó *rentero*, y la merced, *renta* ó *colonia*.

Se da el nombre de *colonato parciario* ó *aparcería*, á una forma especial del contrato de arrendamiento, que consiste en una participación en los frutos producidos por la finca, distribuidos en una ó otra proporción, entre el propietario arrendador y el cultivador arrendatario. Se ha cuestionado acerca de la naturaleza de este contrato, considerando muchos escritores que más que una especie del arrendamiento es del contrato de sociedad, y algunos que es un verdadero contrato innominado; pero ninguna de las soluciones está exenta de reparos, y en cambio, lo usual es considerarle como una *forma especial* del arrendamiento, que en algunas regiones es muy practicado como sistema de cultivo. Su especialidad consiste en que la merced ó renta, en vez de estar representada por una cantidad fija y periódica en numerario ó en especie, lo está por una parte proporcional de los frutos de la cosa (1). Esta forma de la *aparcería* es aplicable también al arrendamiento de ganados y se llama *aparcería pecuaria*, así como la anterior suele también tener los nombres de *aparcería agrícola* ó *rural*.

El arrendamiento de minas se suele llamar, en las regiones mineras, *partido*; las partes contratantes, *arrendador* ó *propietario* y *arrendatario* ó *partidario*; generalmente ambas suelen ser *sociedades*.

El arrendamiento de *cosas muebles* se llama *alquiler*; las partes contratantes, *arrendador* ó *alquilador* y *arrendatario*, y la merced, *alquiler*.

El arrendamiento de *semovientes* no tiene nombre especial (2).

(1) L. 79, tít. 18, Part. III, que dice: «Á medias dan los omes a labrar sus eredades.... Otro sí le prometió de le dar e de le entregar en su casa la mitad de quantos frutos cogiere en aquella eredad.»

(2) En Derecho francés se llama *cheptel* ó *chepteil* el arrendamiento de ganados á medias entre el arrendador y el arrendatario, que es lo que se conoce entre nosotros con el nombre de *aparcería pecuaria*.

El arrendamiento de *servicios*, si son de índole doméstica, toma el nombre de *servicio*; las partes contratantes, los de *sirviente ó criado y amo ó señor*; y la merced, el de *salario ó soldada*. Si son de trabajo corporal, el nombre genérico de *arrendamiento* ó el de *ajuste*; las partes contratantes, *arrendador, obrero ó jornalero*, y algunas veces *destajista*, y entonces el contrato se llama *destajo*; el que paga el servicio, *arrendatario*, y la merced, *salario, jornal ó destajo*. Si el servicio es de cobranza de rentas, de construcción de obras ó de cualquier empresa, en general, el contrato se denomina *ajuste ó contrato de obras, asiento ó empresa*; las partes contratantes, *arrendador, asentista, constructor ó empresario y arrendatario*, y la merced, *renta ó precio*. Si son de conducción terrestre, se llama *transporte*; las partes, *porteador y cargador*, y la merced, *porte* (1). Si son de *hospedaje*, toma este mismo nombre; las partes contratantes, *posadero ó fondista y huésped*, y la merced, *precio, pensión ó hospedaje*. Y si los servicios son de índole profesional ó de artes liberales, *locación de servicios*, en general; las partes contratantes, *abogado, patrono ó médico, etc.*, y *cliente*, y la merced, *retribución ó honorarios*.

El contrato de arrendamiento, por derivación del Derecho romano, se suele llamar también *locación, conducción; locador, el arrendador; conductor, el arrendatario*.

3. Es el arrendamiento *un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga á ceder temporalmente el uso de una cosa ó la prestación de un servicio á otra, que se obliga á pagar una merced, renta, retribución ó precio*.

4. Es *consensual* porque, fuera del caso de pacto especial en el que otra cosa se estableciera, se *perfecciona* por el consentimiento de los que lo celebran; *bilateral*, porque produce obligaciones recíprocas de este carácter; *oneroso*, porque las partes se prestan mutuamente un equivalente de lo que reciben, y *conmutativo*, porque es cierta la prestación recíproca y no interviene, como base, ningún riesgo.

5. Tiene el arrendamiento aparentes analogías con otras instituciones civiles, contractuales ó no; tales como la compra-venta, el comodato, el uso, la habitación y el usufructo; pero su diferencia es bien visible, comparado con cualquiera de ellas.

De la *compra-venta* se diferencia porque, si bien en los dos contratos intervienen consentimiento, cosa y precio (2), por la compra-venta,

(1) Si son de conducción marítima, *fletamento, fletante, fletador y flete*.

(2) En el Fuero Juzgo aparecen sus preceptos envueltos con los de la compra-venta, y el Código de Austria llama al arrendamiento *venta de uso*.

el dueño transfiera perpetuamente el dominio de la cosa vendida, extinguiendo toda relación con ella bajo este aspecto de derecho, y siempre lo que recibe en equivalencia se llama *precio*, que es una cantidad representativa de su valor *total* en cambio; mientras que el arrendamiento transfiera el uso temporal de la cosa ó la prestación, temporal también, del servicio, por una retribución que representa sólo el valor *parcial* de ese uso ó de ese servicio, y que hasta tiene la variedad de nombres que hemos indicado.

Se distingue del *comodato*, en que si bien por este contrato, como por el de arrendamiento, se transfiera el uso de una cosa, el que otorga el comodato suele ser más limitado y concreto, y siempre gratuito, mientras que en el arrendamiento ha de ser retribuido.

Es diferente del *uso* de la *habitación* y del *usufructo*, porque el arrendamiento da lugar á derechos de *obligación ó personales* (1), mientras que aquellos derechos constituyen especies de naturaleza *real* del de servidumbre; porque en aquél la merced ó renta se satisface periódicamente y en tanto que subsiste el arrendamiento, y en éstos, ó no interviene precio alguno si son á título gratuito, ó, caso de ser á título oneroso, dicho precio se paga una sola vez; porque la duración del primero es esencialmente variable y convencional, y la de los segundos es, si otra cosa no se establece en la constitución de ellos, *vitalicio* para el que los disfruta; y porque el contenido ó efectos de una y otras relaciones jurídicas es completamente distinto, según resulta de su comparación (2).

6. La *necesidad*, y, por tanto, la *utilidad* de contrato del arrendamiento, no pueden ser más evidentes.

Si se trata del arrendamiento de cosas, sean inmuebles, muebles ó semovientes, no todos los hombres son propietarios de todas las que necesitan, ni pueden adquirirlas por compra-venta; ni todos los propietarios de ellas pueden cultivarlas ó utilizarlas directamente por sí. El arrendamiento es la forma jurídica del fin económico que representa el uso de cosas que no podemos adquirir en propiedad, pero que necesitamos ó nos es conveniente usar ó que no podemos, siendo propietarios de ellas, prestarlas los cuidados que su cultivo y el fomento de su producción exigen, y percibir de las mismas, sin embargo, una utilidad razonable.

Lo que necesitamos ó nos es conveniente usar y no podemos ó no nos conviene comprar, lo tomamos en uso como arrendatarios; lo que no podemos usar directamente ó cultivar por nosotros mismos, y no

(1) Fuera de los casos establecidos en el núm. 5.º del art. 2.º de la L. Hip.

(2) Núms. 5 á 16, Cap. XVII, Tom. III.

queremos ó no nos conviene dejar improductivo, lo cedemos en uso como arrendadores.

Así se evita también la amortización de una gran parte de la riqueza pública, se fomenta la creación de nuevos capitales y propiedades, por el ahorro de beneficios obtenidos con el cultivo de propiedades ajenas; se asegura el domicilio, se consigue lugar de custodia para el capital mueble, y se facilita al industrial y al comerciante instalación, y con ella medio de ejercicio de su industria y comercio.

Por lo que se refiere al arrendamiento de servicios, la necesidad y utilidad del contrato de obras, son, si cabe, mucho más evidentes. Nadie se basta á sí mismo; todos somos limitados por tiempo; por esfuerzo físico, por pericia intelectual, por educación recibida, por condición social, en fin, y necesitamos en todo momento contar con el servicio personal de los demás: el contrato de arrendamiento es la forma jurídica de satisfacción de esta apremiante necesidad, que nuestra limitada naturaleza nos impone.

Tanto el arrendamiento de cosas como el de servicios es paralelo, en su desarrollo, de la mayor suma de civilización y de progreso, y principalmente, el arrendamiento de predios rústicos, sustituyendo antiguas formas y relaciones de cultivo, sirvió para favorecer la reivindicación de la personalidad humana.

7. El contrato de arrendamiento es, sin embargo, una institución civil antigua. Roma lo usó (1), y los Cuerpos legales del Derecho de Castilla dan constantemente testimonio de su existencia, más ó menos confusamente, como el Fuero Juzgo (2); de modo más ó menos completo, como el Fuero Viejo (3) y el Fuero Real (4), ó bien sistematizada y abundantemente expuesta toda su doctrina en las Partidas (5), ó de cierta índole privilegiaria y restrictiva, de la Nov. Rec. (6), en desuso y derogada por el decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, y ley de 9 de Abril de 1842; cuyas dos últimas disposiciones legislativas, en unión de las generales sobre la contratación (7), y el tít. 17, libro II de la ley de Enjuiciamiento civil, constituyen las *fuentes le-*

(1) Entre otras disposiciones relativas á este contrato se registran 62 fragmentos del título 2.º, lib. XIX Dig., y 35 LL., tít. 65, lib. IV Cód. Just.

(2) LL. 11 á 15, tít. 1.º, lib. X, y otros preceptos confundidos con los de la compra-venta.

(3) Que trata de él en cinco LL. del tít. 3.º, lib. IV.

(4) Nueve LL. del tít. 17, lib. III.

(5) Todo el tít. 8.º, y aun pudiéramos decir algunas LL. del 9.º, respecto del comercio marítimo, Part. V.

(6) LL. del tít. 14, lib. III, y del tít. 10, lib. X.

(7) Como, entre otras, las LL. 1.ª, 2.ª y 4.ª, tít. 1.º, lib. X Nov. Rec.

gales, sobre el contrato de arrendamiento (1), en el Derecho de Castilla, anterior al Código civil.

8. Determinan la *perfección* del arrendamiento, como en todos los contratos, la concurrencia de los elementos *personales, reales y formales* del mismo. He aquí la doctrina aplicable á cada uno de los de esta clase en el presente contrato.

9. A. ELEMENTOS PERSONALES.—Tienen capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento, como arrendadores ó como arrendatarios, todos los que la tienen para contratar.

Como complemento de esta regla tenemos que advertir: 1.º Que no obstante fijar la ley (2) la capacidad, por la regla de que la tengan para celebrar este contrato los que puedan comprar y vender, y por si esto significara que sólo el dueño de la cosa pueda darla en arrendamiento y sólo recibirla el dueño del dinero en que consista la merced, además de que esto, aun con relación á la compra-venta, sería olvidar la importante teoría del *modo* y del *título* de adquirir (3), es lo cierto que pueden dar en arriendo las cosas, lo mismo el dueño del dominio pleno, que el enfiteuta, usufructuario, guardador de menores ó administrador ó mandatarios de corporaciones ó particulares; el padre, en los bienes de los peculios de sus hijos; el marido, mayor de diez y ocho años, en los de su mujer; los poseedores de mayorazgo; los Prelados, en los bienes de las iglesias; los condueños, por acuerdo de todos ó del encargado de la administración de la cosa común, procediéndose á la división de la misma cuando no hubiere acuerdo, y mientras esta división se realiza ó no, pudiendo llevarse á cabo, es de razón presumir prevalezca el voto de la mayoría, y que puedan recibir en arrendamiento todos los que puedan contratar. 2.º Que han desaparecido todos los privilegios y preferencias establecidos por nuestras leyes en favor de ciertas personas y clases oficiales, así como otras prohibiciones que las mismas establecían (4) con relación al contrato de arrendamiento; imperando en esto los principios de la igualdad civil y la libertad en la contratación, según las reglas generales de la misma (5). 3.º Sólo subsisten ciertas prohibiciones aplicables, por ejemplo, al arrendamiento de rentas públicas, cuya doctrina corresponde al Derecho administrativo.

(1) Á él se refirieron las LL. de 25 de Junio de 1867 y 18 de Junio de 1877, sustituidas en todas sus modificaciones por la de Enj. civ. vigente, en sus arts. 1.561 á 1.608.

(2) 2.ª, tít. 8.º, Part. V.

(3) Cap. VII, Tom. III.

(4) LL. 2.ª, tít. 8.º, Part. V, y varias de los tít. 14 y 15, lib. III, y del tít. 10, lib. X Nov. Rec.

(5) L. 7.ª, tít. 10, lib. III F. R., decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 y L. de 9 de Abril de 1842.

10. B. ELEMENTOS REALES.—Son las cosas y la *merced ó renta*.

11. Con relación á las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, observamos: 1.º Que son todas aquellas destinadas al uso humano ó como dice la ley (1), que los omes suelen alogar; es decir, tanto las cosas raíces como las muebles y semovientes, cualquiera que sea la clase de propiedad pública ó privada á que estén sujetas; el derecho de usufructo, el de habitación, el de caza y el de pesca, y la explotación de las minas (2). 2.º Que como lo que se arrienda es el uso de una cosa más que la cosa misma, no siempre es preciso que ella sea específicamente determinada, con tal que lo esté la naturaleza de la misma y precisado el uso para que se arrienda; por ejemplo, el alquiler de un caballo para una determinada expedición. 3.º Que no pueden arrendarse, por consiguiente, los hechos que no sean susceptibles de estimación, los derechos personalísimos, las cosas fungibles (3), á no ser por ostentación (4), el derecho de servidumbre de uso, á diferencia del de usufructo y el de habitación, que si son arrendables, según se ha dicho, y el de servidumbre real sin el predio á que es inherente, ni los oficios públicos, á los cuales son de aplicar los principios y disposiciones transitorias de la reversión, que es el criterio legal imperante, ni los caminos, calles ni plazas públicas, por razón del uso general á que están destinados, aunque sí en parte y siempre que el mismo no se perjudique, ni la cosa propia, á no ser que el usufructo esté separado de la propiedad y el dueño del dominio directo arrendara el usufructo; pero puede arrendarse la cosa ajena lo mismo que venderse, y aunque el arrendamiento de ella no se consume por falta de derecho en el arrendador, ó se extinga el uso por la reclamación del verdadero propietario, el contrato subsistirá á los efectos de la evicción y saneamiento consiguientes (6).

(1) 3.ª, tit. 8.º, Part. V.

(2) Sent. 19 Abril 1861.

(3) Así, explícitamente, lo establece la L. 31, tit. 2.º, lib. XIX. Dig., y se deduce del espíritu de todas las de nuestro Derecho.

(4) Según dicen los escritores, y entre ellos Troplong, que cita un ejemplo, que no por extravagante deja de ser posible, del caso de un avaro comprometido á dar una comida el día que casó á su hija, y que alquiló un plato exquisito, el cual hizo colocar en el centro de la mesa, prohibiendo á los criados que le sirvieran y limitándose los convidados á disfrutar de su vista; pero que, terminada la comida, volvió intacto á casa del fondista que lo alquiló.

De propia cuenta podemos añadir la observación recogida en nuestros viajes por algunos países del extranjero, de la práctica, para casos de convite ú otros análogos, de arrendar gran número de platos con postres, principalmente de frutas, para cubrir ostentosamente las mesas, que, ó se devuelven intactos al arrendador, disfrutando sólo de su exhibición y pagando por ello una pequeña cantidad, proporcionada al servicio, ó, á lo sumo, pagando el valor de lo consumido y sólo el pequeño tipo del arrendamiento por lo que se devuelve.

(5) LL. 1.ª, 2.ª y 3.ª, tit. 8.º, Part. V.

12. Respecto del segundo elemento real del contrato de arrendamiento, ó sea de la *merced ó renta*, es la retribución, precio ó cantidad de dinero ó de frutos, que se obliga á pagar el arrendatario, en remuneración del uso de la cosa arrendada. Se consideran sus requisitos los mismos que los del precio en la compra-venta, á saber: *verdadero, cierto, justo y consistente en dinero*. En cuanto á este último, verdad es que el Derecho romano y la ley de Partida (1) así lo exigen, calificándolo de contrato innominado, si la renta en vez de pagarse en metálico, también papel moneda, especies ó frutos previamente valorados que puedan reducirse al tipo y representación exacta de numérico, se pagara en cosas ó productos; pero hoy este requisito ha perdido toda su importancia, y en la práctica, la renta se estipula y paga indistintamente en dinero ó en especies, aunque no sean previamente valoradas ó reducidas en cálculo á numérico. En confirmación de esta doctrina, aunque sólo para los efectos del impuesto sobre derechos reales y transmisión de bienes, son prescripciones de la ley y reglamento de la materia (2) que la constitución del arrendamiento inscribible, según la vigente ley Hipotecaria, satisfará el 0,10 por 100 de la renta de un año y el mismo tipo los subarriendos, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de los propios arriendos; y si la renta debe satisfacerse en granos, se evaluarán éstos por el precio medio del quinquenio anterior al año del contrato.

La merced ó renta ha de ser *verdadera* para que el arrendamiento no tenga el vicio de *simulación* y se convierta en una donación del uso, ó en un usufructo á título gratuito; pues aunque cualquiera de estos actos tendría eficacia jurídica, no se regiría entonces por las reglas del arrendamiento.

También ha de ser la merced *cierta*, ó sea determinada, á la celebración del contrato, ó dejada su designación al arbitrio de un tercero, y si no la hiciera ó señalare una renta injusta, será objeto de regulación judicial, previo dictamen de peritos; pero en ningún caso será válido el pacto de dejar su señalamiento á la voluntad de cualquiera de los contratantes.

Finalmente, la merced ó renta ha de ser *justa*, lo cual significa que sea proporcionada al valor del uso que confiere el arrendamiento, pudiendo en otro caso ser aplicable el remedio de la *lesión* (3); cuya doctrina nada tiene que ver con la prohibitiva de que el dueño ó el arren-

(1) 1.ª, tit. 8.º, Part. V.

(2) De 1.º de Septiembre de 1896, cuya reforma se anuncia en el último proyecto de la ley de Presupuestos.

(3) L. 2.ª, tit. 1.º, lib. X Nov. Rec., estudiada al tratar de la compra-venta, núms. 17 y 77, letra b, Cap. XX de este Tom.

datario de cualquiera clase pueda pretender que el precio ó renta estipulados se reduzca á tasación (1).

13. C. ELEMENTOS FORMALES.—Como *consensual* que es el contrato de arrendamiento, se *perfecciona* por el mero consentimiento de los contratantes. Sin embargo, si se hubiese pactado que para su perfección haya de otorgarse escritura pública, las partes, por el mero consentimiento, tendrán derecho á reconvenirse para su otorgamiento; pero de esta circunstancia dependerá entonces la *perfección* del contrato (2).

Como elemento *formal*, aunque no relativo á la *perfección* entre los mismos contratantes, sino en cuanto á la eficacia y trascendencia del contrato de arrendamiento respecto de los terceros, y tampoco de carácter *común*, sino *especial ó excepcional* respecto del arrendamiento de inmuebles en determinados casos, cabe considerar la *inscripción* en el Registro de la Propiedad, que da lugar á aquel derecho real, que llamamos (3) *inscripción arrendaticia*.

En efecto; según la ley Hipotecaria (4), se inscribirán en el Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años, ó los en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años, ó cuando, sin tener ninguna de estas condiciones, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriba; y esto mismo será aplicable (5) á los de subarriendo, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamientos, siempre que tengan las circunstancias expresadas; pero debiendo hacerse en tales casos, no una inscripción nueva, sino un asiento de nota marginal á la inscripción que ya estuviere hecha del arrendamiento primitivo.

14. El *contenido* de este contrato, como el de todos, dice relación á sus *efectos jurídicos*, los cuales se muestran en los derechos y obligaciones recíprocos que el mismo produce para las partes contratantes, según las reglas de Derecho á cada caso aplicables.

15. La naturaleza del *objeto* del contrato de arrendamiento es la primera *razón de plan* que debe observarse en la exposición de esta doctrina; distinguiendo previamente si se trata de un primer contrato de arrendamiento ó de un subarriendo, cesión ó retrocesión de arrendamiento.

Con relación al primer arrendamiento, ó propiamente tal, estudiamos separadamente el de *cosas* y el de *servicios*.

(1) Art. 2.º decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, Núm. 11, Cap. V, Tom. III.

(2) LL. 2.ª, tit. 8.º, Part. V, y 1.ª, tit. 1.º, lib. X Nov. Rec.

(3) Núm. 10, Cap. I, Tom. III.

(4) Núm. 5.º, Art. 2.º

(5) Art. 5.º, Reg. para la ejecución de la L. Hip.

16. I. ARRENDAMIENTO DE COSAS.—En este punto hay que diferenciar las doctrinas *comunes* á todo arrendamiento de cosas, y las *especiales*, según que éstas sean inmuebles rústicas, inmuebles urbanas, muebles ó semovientes.

17. A. DOCTRINAS COMUNES AL ARRENDAMIENTO DE COSAS.—Son *obligaciones del arrendador*:

1.ª *Entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato*.—Respecto del cumplimiento de esta obligación, es necesario tener presente: 1.º Todas las reglas de Derecho de carácter general establecidas para las obligaciones de *dar* (1) y las que por analogía pueden aplicarse á este contrato, relativas á la obligación de entregar la cosa vendida, en el de compra-venta (2). 2.º Debe el arrendador entregar la cosa arrendada al arrendatario con todos los accesorios de la misma que sean necesarios para su uso ordinario, verificando esta entrega tan luego como esté perfecto el contrato, á no ser que se hubiera estipulado un plazo especial posterior para ello, y la entrega tendrá lugar en donde radiquen las cosas, y deberá realizarse en un estado de conservación que permita los fines del arrendamiento. 3.º La contravención, en cualquiera de los términos indicados, del cumplimiento de esta obligación de entregar la cosa arrendada por el arrendador al arrendatario, da derecho al segundo para reclamar del primero la correspondiente indemnización de perjuicios.

2.ª *Manifestar los vicios ocultos que tenga la cosa arrendada*.—Por el incumplimiento de esta obligación quedará sometido el arrendador á la indemnización de daños y perjuicios al arrendatario. Es de advertir, sin embargo, que dentro de la misma ley (3) se establece distinto criterio en cuanto á la extensión de esa responsabilidad, según que se trate del arrendamiento de cosas muebles, como toneles ú otros vasos malos para encerrar vino, aceite ú otra cosa semejante, pues en este caso dicha ley, conociera ó no aquellos vicios el arrendador, le obliga á la indemnización de todos los daños y perjuicios que el arrendatario hubiese sufrido, ó según que se tratase de inmuebles, como montes ó prados que tuvieren malas hierbas, en cuyo supuesto la ley distingue si eran conocidos por el arrendador esos vicios, le obliga á la propia indemnización de daños y perjuicios en toda la extensión en que fueron sufridos, y si le eran desconocidos limita su responsabilidad á privar al arrendador y á relevar al arrendatario de la percepción y pago, respectivamente, de la merced ó renta.

(1) Núms. 11 á 30, Cap. V de este Tom.

(2) Núm. 24, Cap. XX de este Tom.

(3) 14, tit. 8.º, Part. V.