

3.<sup>a</sup> *Conservar la cosa arrendada en estado perfecto para el uso del arrendamiento, á no ser que se hubiere pactado que la conservación sea de cargo del arrendatario.*—Son principios relativos á esta obligación: 1.<sup>o</sup> Que al arrendador corresponde hacer las obras y reparaciones *necesarias* para la conservación de la cosa arrendada en el estado de perfección indispensable para los fines del arrendamiento. 2.<sup>o</sup> En el caso de haberlas hecho el arrendatario sin haber pacto especial que le obligue á ello, reintegrarle de su coste. 3.<sup>o</sup> Igual principio de reintegro será aplicable á las obras útiles hechas por el arrendatario, si lo hubieren sido con consentimiento del arrendador, ó aun cuando éste no hubiere precedido, fueren de tal naturaleza que aumentaran el valor en renta de la cosa (1). 4.<sup>o</sup> Costeadas estas mejoras por el arrendatario, si el arrendador se negase á pagarlas, podrá hacerse pago con el importe de las rentas ó detraer las mejoras realizadas, si pudiera hacerse sin quebranto ó deterioro de la cosa; pero no será obstáculo á impedir el lanzamiento, procediéndose como determina la ley de Enjuiciamiento civil (2). 5.<sup>o</sup> Mientras durare el arrendamiento no deberá el arrendador realizar en la cosa arrendada obras que cambien la forma ó disposición de aquélla sin consentimiento del arrendatario, á no ser que fueren de evidente urgencia, en cuyo caso tendrá derecho dicho arrendatario á la indemnización consiguiente, y aun á la rescisión del contrato.

4.<sup>a</sup> *Mantener y garantir al arrendatario en el uso de la cosa arrendada.*—Á esta obligación se refieren: 1.<sup>o</sup> La de mantener el arrendador al arrendatario en la posesión de la cosa arrendada durante el plazo del arrendamiento, respondiendo al efecto de la *evicción* y *saneamiento*, que presta, por regla general, en todos los contratos onerosos, bajo las doctrinas ya indicadas en la compra-venta (3), que por analogía son de aplicar al arrendamiento. 2.<sup>o</sup> No oponerse por sí el arrendador, ni consentir que un tercero se oponga, á que el arrendatario use de la cosa arrendada, salvo el caso de que ese tercero obre en virtud de un derecho, como el de dominio, usufructo ú otro análogo ignorado por el arrendador al tiempo del arrendamiento, ó provenga el obstáculo de alguna prohibición legal posterior ó caso fortuito; en estos supuestos se rescindirá el contrato, sin otra responsabilidad para el arrendador que la devolución de lo que hubiese percibido del arrendatario por razón del arrendamiento, siempre que dicho arrendador ignorase aquellas circunstancias antes de sobrevenir su aparición. Si no las ignorase, el

(1) L. 24, tít. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

(2) Arts. 1.600 y 1.604 á 1.608.

(3) Núms. 26 y 76, letra f, Cap. XX de este Tom.

contrato necesariamente se rescindirá también, debiendo devolverse al arrendatario lo que de él se hubiere percibido y además indemnizar de los daños y perjuicios que por ello experimentara, el arrendatario, y hasta de las ganancias que éste hubiere dejado de percibir y pensara obtener del arrendamiento (1). 3.<sup>o</sup> En la responsabilidad de indemnizar los daños sufridos por el arrendatario incurrirá el arrendador cuando el hecho injusto que contrarie ó impida á aquél el uso de la cosa arrendada proceda de *malquerencia* ó *enemistad* que al arrendador tuviere un tercero. Esta regla es de analogía, por reciprocidad con el caso de daños causados en la cosa arrendada por *enemigos* ó *malquerientes* que tuviere el arrendatario, y «que por la malquerencia que oniesen con él tajassen árboles, ó fiziessen otro daño en la eredad» (2). 4.<sup>o</sup> Como consecuencia de la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el libre uso de la cosa arrendada, deberá el arrendador pagar las contribuciones, censos y cargas que pesasen sobre la misma, si otra cosa no se hubiere pactado al celebrarse el arrendamiento.

5.<sup>a</sup> *La obligación ú obligaciones especiales impuestas al arrendador, por los pactos agregados al contrato de arrendamiento, siempre que no sean contrarios á la naturaleza del contrato, según las leyes ó las buenas costumbres* (3).

#### 18. Son obligaciones del arrendatario:

1.<sup>a</sup> *Pagar la merced ó renta en los términos estipulados.*—Son principios que desarrollan esta obligación: 1.<sup>o</sup> Que lo convenido es la primera regla á que han de acomodarse las circunstancias de *tiempo*, *modo* y *lugar* en que ha de cumplirse esta obligación de pagar la renta. 2.<sup>o</sup> Que en defecto de estipulación sobre el tiempo del pago de la renta, se estará á la costumbre establecida en el lugar del contrato, y, en último término, se pagará al fin de cada año ó de cada mes, según la unidad de tiempo que para fijar el tipo de la renta se haya tenido en cuenta al celebrar el contrato. 3.<sup>o</sup> Que respecto del *modo* de hacer el pago, se estará también, en primer término, á lo estipulado, y en su defecto se hará en dinero ó en frutos en los casos antes indicados (4); siendo lícito para los labradores, cuando se hubiera pactado el pago en granos, elegir el verificarlo en especie ó en dinero, por la computación correspondiente (5). 4.<sup>o</sup> Que respecto al *lugar* en donde ha

(1) 21, tít. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

(2) L. 7.<sup>a</sup>, tít. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

(3) L. 2.<sup>a</sup>, tít. 3.<sup>o</sup>, Part. V.

(4) Núm. 12, Art. 2.<sup>o</sup> de este Cap.

(5) Auto del Consejo de 30 de Junio de 1708, que es la nota de la L. 7.<sup>a</sup>, tít. 11, lib. X Nov. Rec.

de realizarse el pago, regirá, en primer término, lo convenido al efecto, y á falta de estipulación sobre ello, en el domicilio del arrendador ó de su administrador ó representante, si la renta se pagase en dinero, ó en el del arrendatario si se pagase en frutos, especie ó granos que hubieren de transportarse. 5.º Que si son varios los arrendatarios responderán del pago de la renta á prorrata, á no ser que expresamente se hubieran obligado *in solidum*. 6.º Que el arrendatario queda relevado del pago de la renta, cuando no puede usar de la cosa arrendada, ó ésta no sirve para el uso con que fué arrendada, en virtud de causa no imputable al arrendatario. 7.º Que fuera de estos casos de excepción, la falta de pago de la renta, sobre ser causa de desahucio (1), autorizando al arrendador para rescindir el contrato, le da derecho también á los intereses legales, desde la fecha en que se constituye en mora el arrendatario. 8.º Que, según la ley (2), el arrendador tiene derecho de garantía para pago de la renta y reintegro de las responsabilidades en que haya incurrido el arrendatario, sobre todos los objetos muebles, labores ó frutos de la pertenencia de éste que existan en la cosa arrendada, los cuales, si tienen las condiciones de la ley (3) por una ficción de la misma, se consideran inmuebles.

2.ª *Cuidar de la conservación de la cosa como un buen padre de familia, bajo las responsabilidades de la culpa leve.*—Son reglas que se refieren á esta obligación las siguientes: 1.ª Responder el arrendatario al arrendador de los menoscabos, deterioros ó pérdidas que por mal uso ó negligencia de aquél ó de personas de su dependencia experimentase la cosa arrendada (4). 2.ª Responder igualmente de los daños causados en la cosa por enemistad ó *malquerencia* que á otras personas inspire el arrendatario (5). 3.ª Conforme á las reglas generales expuestas en su lugar (6), el arrendatario no responde de los daños ocasionados por caso fortuito en las cosas arrendadas, á no ser que haya contraído especialmente esta responsabilidad, ó sobreviniere después de constituido en mora (7). 4.ª Tampoco responde el arrendatario de los deterioros ó pérdidas que la cosa sufriere cuando sea por causa de algún vicio de la misma ó por efecto natural del uso ordinario y debido que se concedió de ella por el arrendamiento. La prueba de esta circunstancia, así como las de la regla anterior, será de cargo

(1) 3.ª, art. 1.562 L. de Enj. civ.; L. 5.ª, tit. 8.º, Part. V.

(2) 5.ª, tit. 8.º, Part. V.

(3) Art. 111, L. Hip., núm. 13, Cap. XX, Tom. III.

(4) LL. 7.ª, 8.ª y 18, tit. 8.º, Part. V.

(5) L. 7.ª, tit. 8.º, Part. V.

(6) Núm. 23 y siguientes, Cap. XIII de este Tom.

(7) L. 8.ª, tit. 8.º, Part. V, y nota de la L. 8.ª, tit. 10, lib. x Nov. Rec.

del arrendatario para relevarse de responsabilidad; y, por el contrario, tendrá la obligación de probar el arrendador todas las otras que hacen responsable al arrendatario (1).

3.ª *Destinar la cosa arrendada al uso para que se concedió, y no á otro.*—Son principios en este punto: 1.º Que ante todo debe atenderse al uso expresamente pactado. 2.º En su defecto, al que sea conforme á la naturaleza de la cosa arrendada, teniendo en cuenta también las costumbres de la localidad.

4.ª *Restituir el arrendatario al arrendador la cosa arrendada en el estado en que la recibió y con los aumentos que haya tenido, una vez terminado el arrendamiento* (2).—No quiere esto decir que no le sea lícito al arrendatario hacer algunas alteraciones transitorias en las cosas arrendadas, siempre que no resulte prohibido por el contrato, y con tal que las reponga y devuelva en el estado en que las recibió.

19. B. DOCTRINAS ESPECIALES EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS.—Con relación á las doctrinas especiales, tanto del arrendamiento de cosas como del de servicios, contenía el Derecho de Castilla anterior al Código civil minuciosas reglas, que ya no es preciso exponer detalladamente, dado que en este contrato, por su especial naturaleza, no ha de tener lugar en adelante su aplicación, á lo cual puede agregarse la consideración de que el Código ha regulado todos esos extremos, aunque con criterio diferente muchas veces del que informaba la legislación antigua; pero que desde luego es hoy el único aplicable. Haremos de limitarnos, por tanto, á reseñar las reglas generales que dan á conocer el criterio informante del Derecho vigente antes de la publicación del Cuerpo legal civil de 1889 y aquellas otras que vengán á llenar vacíos ú omisiones de éste ó den la norma para suplirlos, remitiéndonos en todo lo demás á la exposición que en otro lugar se hace del articulado del mismo.

a. *Arrendamiento de cosas inmuebles rústicas.*—Son sus reglas especiales:

1.ª Son *fuentes legales* del Derecho de Castilla, anterior al Código civil, algunos preceptos especiales de las leyes de Partida (3); con las modificaciones de otras de la Nov. Rec. (4) y del decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, restablecido por Real decreto de 8 de Septiembre de 1836, habiendo sido esta fuente, por cierto, de *carácter general* en el Derecho español, la de fundamental y preferente aplicación; aparte

(1) L. 20, tit. 13, Part. V.

(2) LL. 1.ª y demás concordantes del tit. 8.º, Part. V.

(3) Del tit. 8.º, Part. V.

(4) Del tit. 10, lib. x.

siempre de la prioridad de lo convenido por los contratantes, *en cuanto no se oponga á lo dispuesto por las leyes.*

2.<sup>a</sup> En su consecuencia, los arrendamientos de cualquiera finca serán libres, á gusto de los contratantes y por el precio ó cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasación, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesión y engaño con arreglo á las leyes (1).

3.<sup>a</sup> Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes (2).

4.<sup>a</sup> En los nuevos arrendamientos de cualquiera finca, ninguna persona ni corporación podrá, bajo pretexto alguno, alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño (3).

5.<sup>a</sup> Los arrendamientos de tierras ó dehesas ó cualesquiera otros predios rústicos, por tiempo determinado, fenecerán con éste sin necesidad de mutuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño, sea la que fuere la duración del contrato; pero si *tres días ó más*, después de concluido el término, permaneciese el arrendatario en la finca con la aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos, y el dueño, aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, no podrá despedir al arrendatario, sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca ó faltar á las condiciones estipuladas (4).

6.<sup>a</sup> Los arrendamientos sin tiempo determinado duran á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando á la otra un año antes.

b. *Arrendamiento de cosas inmuebles y urbanas.*—Son sus reglas especiales:

1.<sup>a</sup> Constituyan el Derecho de Castilla, anterior al Código civil, respecto de esta materia, en primer término, los preceptos de la ley de 9 de Abril de 1842, advirtiendo que esta ley es de aplicación general á toda España, con su complemento de la de Enjuiciamiento civil y las doctrinas de carácter general de la Nov. Rec. y de las Partidas, en cuanto no se opongan á las disposiciones de dicha ley de 1842, que es la de especial y preferente aplicación al caso.

(1) Art. 2.<sup>o</sup>, decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813.

(2) Art. 3.<sup>o</sup>, idem id.

(3) Art. 4.<sup>o</sup>, idem id.

(4) Art. 5.<sup>o</sup>, idem id.

2.<sup>a</sup> Los dueños de las casas y otros edificios urbanos, así en la corte como en los demás pueblos de la Península é islas adyacentes, en uso del legítimo derecho de propiedad, podrán arrendarlos libremente, desde la publicación de la ley, arreglando y estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les pareciere convenientes, los cuales serán cumplidos y observados á la letra (1).

3.<sup>a</sup> Si en estos contratos se hubiese estipulado tiempo fijo para su duración, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio por una ni otra parte. Mas si no se hubiere 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 arrendatario, ni éste dejar el predio sin dar aviso á la otra parte con la anticipación que se hallase adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de cuarenta días (2).

4.<sup>a</sup> Los arrendamientos ya hechos y pendientes á la publicación de la ley se cumplirán en los mismos términos en que se hayan celebrado y por todo el tiempo y en la forma que debían durar con arreglo á la ley que ha regido en Madrid hasta ahora, Reales resoluciones, prácticas y costumbres vigentes al tiempo de celebrarse dichos contratos (3).

Desaparecieron todas las leyes restrictivas que se referían al arrendamiento de cosas urbanas, llenas de trabas para los propietarios y plagadas de privilegios en favor de cierta clase de personas.

c. *Arrendamiento de cosas muebles.*—Además de las doctrinas comunes ó generales, por las que se rige también el arrendamiento de esta clase de cosas, sólo es precepto especial, que si lo que se alquila fueren toneles ú otras vasijas, según ya hemos hecho notar (4), el arrendador responde de cualquier vicio ó defecto que tuvieren los vasos alquilados, conociéralos ó no, y debe indemnizar de los daños y perjuicios que al arrendatario se le ocasionaran por esta causa, siempre que el arrendatario los ignorase; pero esta doctrina debe considerarse aplicable á todo arrendatario de cosas muebles, aunque no fueran de las mencionadas en el ejemplo de la ley (5).

d. *Arrendamiento de cosas semovientes.*—Es criterio que se deduce de la ley (6), que en el arrendamiento de semovientes responde el

(1) Art. 1.<sup>o</sup>, L. de 9 de Abril de 1842.

(2) Art. 2.<sup>o</sup>, idem id.

(3) Art. 3.<sup>o</sup>, idem id.

(4) 2.<sup>a</sup>, núm. 17 de este Art.

(5) 14, tit. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

(6) 8.<sup>a</sup>, tit. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

arrendador, por iguales motivos que en la doctrina general y por los especiales de la naturaleza de la cosa arrendada, de los perjuicios que ocasionaren al arrendamiento los daños y vicios de la misma; así como éste responderá al arrendador, si no tratare bien al animal ó bestia alquilado, ó le sobreviene un daño después de la fecha en que debía haberlo devuelto al dueño.

No es caso de arrendamiento de cosas, propiamente tal, sino más bien de servicios especiales de guardería ó pastoría, al que se refiere la ley 15, tít. 8.º, Part. V, diciendo que los pastores á quienes se confía la guarda de ganados por un salario, deben emplear la mayor diligencia en que utilicen los mejores pastos y aguas posibles, siendo responsables de los daños y perjuicios que sobrevienen por omisión de la diligencia debida.

En resumen, puede decirse del arrendamiento de cosas semovientes, lo mismo que de cosas incorporales ó derechos arrendables, que la especialidad de sus reglas resulta tan sólo del acomodamiento de las establecidas por la doctrina general á la naturaleza especial del objeto y estipulaciones del contrato.

20. II. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.—Son doctrinas especiales de estos arrendamientos, según la clase de los servicios y forma de la merced, las que se detallan á continuación respecto de cada uno.

Á seis grupos pueden reducirse, á saber: Arrendamiento de rentas y tributos públicos; de servicios domésticos ó manuales por salario; de obras por ajuste ó á precio alzado; de servicios de transportes de personas y cosas; de servicios de hospedaje y de servicios de profesiones y artes liberales.

A. *Arrendamiento de rentas y tributos públicos.*—Se rige por las instrucciones y reglamentos administrativos, que, además de ser muy variables, son extraños al asunto de este libro.

B. *Arrendamiento de servicios domésticos ó manuales por salario.*  
Son sus reglas:

1.ª Por tales arrendamientos de servicios se entiende los contratos, por virtud de los cuales ciertas personas, en calidad de criados ó de obreros ó trabajadores, se obligan á prestar ciertos servicios, ó trabajos domésticos ó materiales, á cambio de una retribución ó salario, cuyo tipo se determina con relación á una unidad de tiempo, como el día, la semana, el mes ó el año.

2.ª En razón al tiempo, este contrato no puede ser perpetuo, para no degenerar en servidumbre ó esclavitud. No importa, sin embargo, que se trate de un trabajo ó de un servicio de muy larga duración, en cuanto se salve el principio de no ser perpetuo, axioma jurídico que ha sido íntegramente transcrito en el Código civil.

3.ª En cuanto á la extensión del trabajo doméstico ó manual que ha de prestarse, se habrá de estar en primer término á lo pactado, y en su defecto, á lo que sea racional y de costumbre, según la localidad é índole del servicio. Cuando éste se abandona ó suspende por el que le presta, antes de terminar el trabajo á que se obligó ó de concluir la unidad de tiempo dentro de la cual estaba obligado á prestarle, no percibirá más salario ó renta que el correspondiente al tiempo en que trabajó, á no ser que sea servicio doméstico, en cuyo caso el criado que le abandona voluntariamente no tendrá derecho al prorrateo; pero sí, en el de ser despedido ó despedirse por causa involuntaria. La ley (1) preceptúa que el trabajo de un jornalero será de sol á sol, si se ha de hacer en el pueblo de su domicilio, y siendo fuera del pueblo, ha de salir de él en dirección al trabajo á la salida del sol y regresar al domicilio á la postura de éste. Si se arrendó el servicio para un trabajo y un tiempo determinados en el contrato, se deberá todo el salario correspondiente á dicho tiempo, aunque el trabajo se terminara en menor tiempo que el calculado y convenido.

4.ª La manera de prestar el servicio ha de acomodarse á lo estipulado, á la costumbre, según lo que la naturaleza del mismo requiera, y, en general, al principio de la mayor buena fe en el trabajador ó sirviente; siendo éstos responsables de los daños y perjuicios que causaren por su negligencia ó falta de idoneidad, á no ser que constase esta circunstancia á los que tomaron en arrendamiento sus servicios, así como serán aquéllos también responsables de los daños que por iguales causas ocasionaran otros obreros jornaleros que lleven á sus órdenes, ó por su designación, para prestar el servicio contratado (2). El criado tendrá derecho á los alimentos, habitación y demás que fuere costumbre.

5.ª El contrato de servicios domésticos normales ó materiales se reputa novado tácitamente cada unidad de tiempo que transcurre de la que sirve de tipo regulador del salario; y en todos los casos y momentos de transcurrir aquélla, puede el que presta el servicio ó el que lo recibe, dar por terminado el contrato.

C. *Arrendamiento de obras.*

Son sus reglas:

1.ª Por tal se entiende el contrato celebrado por un arquitecto ó maestro de obras para la construcción de una casa ú otro edificio, por cierta retribución ó precio. Si la retribución es sólo de trabajo personal, por la dirección de la obra, regulado por unidad de tiempo, días, meses

(1) 1.ª, tít. 26, lib. VIII Nov. Rec.

(2) LL. 10, 12 y 15, tít. 8.º, Part. V, y 2.ª, tít. 23, lib. VIII Nov. Rec.

ó años, entonces el trabajo es á sueldo y constituye un verdadero caso de arrendamiento de servicios profesionales, que también pueden ser remunerados bajo la forma de una retribución total, y entonces el arrendamiento es de obra *por ajuste ó á precio alzado*.

2.<sup>a</sup> En este último caso distinguen los escritores y las leyes los tres supuestos siguientes: 1.<sup>o</sup> Que el arquitecto ó maestro de obras, que para mayor brevedad y propiedad en este caso llamaremos arrendador, no preste más que su trabajo. 2.<sup>o</sup> Que además de su dirección ó trabajo facilite los materiales. 3.<sup>o</sup> Que además de su trabajo facilite el terreno.

3.<sup>a</sup> En la tercera hipótesis, ó sea cuando el arquitecto ó director de la construcción preste su trabajo y facilite el terreno, respecto de lo primero, el contrato será de arrendamiento de industria, y en cuanto á lo segundo, regirá la doctrina de las ventas condicionales y de cosas futuras á que se refieren las leyes 11 y 26, tít. 5.<sup>o</sup>, Part. V, según las cuales el peligro de la pérdida de las cosas no es imputable al comprador y sí al vendedor, hasta que la cosa futura se convierte en real, ó se cumple la condición.

4.<sup>a</sup> Por último, son de aplicar á este contrato, para suplir ó aclarar cualquiera deficiencia ú obscuridad de las especiales antes expresadas, las reglas generales de las obligaciones de *hacer*, respecto del arrendador ó constructor, y las de las obligaciones de *dar*, respecto del arrendatario (1).

D. *Arrendamiento de transportes*.—Es una especie del arrendamiento de industria, que consiste en un contrato por el cual se adquiere por una parte la obligación de trasladar de un punto á otro personas ó cosas, por agna ó por tierra, mediante una retribución ó *porte*.

Como contrato consensual, se *perfecciona* por el consentimiento, y son libres las partes de fijar las condiciones que quieran, pero es de uso y de ley para los medios del transporte bien organizados que se rigen por la legislación especial, como la de Ferrocarriles, completada por el Código de Comercio, que el contrato se consigne en un documento que se llama *carta de porte*. En ella se contienen las condiciones del contrato, bien especialmente para cada caso, bien previa y generalmente establecidas para todos.

Las disposiciones de carácter civil que rigen esta especie del arrendamiento, ó son de índole general á todos los contratos civiles, existiendo muy escasas disposiciones especiales (2) que de él se ocupan

(1) Núms. 19 á 33, Cap. V de este Tom.

(2) LL. 8.<sup>a</sup>, 13 y 26, tít. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

para consignar el principio de la responsabilidad del porteador, como mera reproducción de las doctrinas generales, en cuanto al deterioro de la cosa objeto del transporte, ó se entienden completadas por la legislación especial de los Ferrocarriles, por la mercantil del Código de Comercio, y por los reglamentos particulares de otras empresas de transportes.

E. *Arrendamiento de servicios de hospedaje*.—Según su nombre indica, es otra variedad del arrendamiento de servicios, relativa al alojamiento de personas y cosas ó equipajes que lleven en su compañía, en cualquiera casa ó establecimiento destinado á esta aplicación. Aparte de la responsabilidad criminal que nazca del delito de hurto ó robo, existe la civil, subsidiaria de la penal (1), que á los posaderos corresponde respecto de la restitución de los efectos robados ó hurtados, dentro de sus casas, á los que se hospedasen en ellas, ó de su indemnización, siempre que éstos hubiesen dado anticipadamente conocimiento al mismo posadero, ó al que le sustituya en el cargo, del depósito de aquellos efectos en la hospedería, y además hubiesen observado las prevenciones que los dichos posaderos ó sus sustitutos les hubiesen hecho sobre el cuidado y vigilancia de los efectos. No tendrá lugar esta responsabilidad en caso de robo con violencia ó intimidación en las personas, á no ser ejecutado por los dependientes del posadero.

Además de estas responsabilidades nacidas de delito, en el orden puramente civil, según la ley (2), los que reciben en hospedaje deben guardar fielmente los efectos que lleven los hospedados ó viajeros, si dieron conocimiento de que los llevaban, y ser responsables de los daños que en ellos se hubieren causado, tanto por culpa del dueño de la hospedería, como por la de sus criados ó dependientes, y aun por la de los extraños que entraren y salieren en la misma ordinariamente, por razón de la índole del establecimiento.

F. *Arrendamiento de servicios de profesiones y artes liberales*.—Rige la doctrina general del arrendamiento de servicios, y las reglas especiales del ejercicio de la técnica profesional de que se trate, siempre modificada aquélla por un principio de mayor respeto y libertad de acción para el arrendador, profesor ó artista, en armonía con la mayor elevación é índole superior de los trabajos que presten.

Claro es que toda esta doctrina se completa con la general de las obligaciones de *hacer* y *dar*, expuesta en su lugar oportuno (3).

G. *Contrato de trabajo*.—Ya afirmó el ilustre Rossi (4) que los

(1) Art. 20 Cód. pen.

(2) 26, tít. 8.<sup>o</sup>, Part. V.

(3) Núms. 11 á 33, Cap. V de este Tom.

(4) *Mélanges d'Economie, d'Histoire et de Philosophie*, t. II, 1857.

Códigos modernos se forjaron entre dos grandes hechos, de los cuales uno les precede y otro les sigue: la revolución social y la económica, ambas generadoras de un vacío harto profundo entre el Estado y la organización de la sociedad y la ley civil. Las restricciones exageradas de la escuela individualista pura y los extremos peligrosos, los avances no muy meditados del socialismo, aun de matices más conservadores, contribuyeron á mantener esa laguna, apartándose de un régimen legal prudente, que estableciera la debida armonía entre los elementos individual y colectivo, compenetrando y orientando en una dirección uniforme las fuerzas productoras del capital y del trabajo, bases fundamentales de la convivencia humana.

a. El contrato de arrendamiento de servicios (contrato de *locación de servicios*, de *obra*, de *salario*, de *trabajo*, que todas estas denominaciones y algunas más recibe) es una de las instituciones jurídico-civiles, en las que, de una manera más ostensible, se percibe el divorcio existente entre el derecho privado y la realidad objeto de sus actuaciones. Las actividades *legislativa* y *doctrinal* le han otorgado preferencias tales, que hicieron de este contrato una verdadera *actualidad nomotética* en los órdenes *constituyente* y *constituido*.

Registramos este hecho y entendemos que debe su origen: 1.º, á los esfuerzos de la llamada *escuela intervencionista*, patrocinadora de la denominada por Cimbali (1) *función social* del Estado, encargada de regular la acción de las fuerzas y elementos sociales, mediante una intervención directa é inmediata del Poder Público, circunscrita por la supremacía de los intereses generales sobre los particulares; 2.º, á que las concreciones de esa lucha, tan antigua como gigantesca, entre el capital y el trabajo, giran alrededor de la relación jurídica de que nos ocupamos; 3.º, al desarrollo coetáneo de la grande industria y á su vez del capital mobiliario, nervio de aquélla, que ha determinado una masa proletaria inmensa, supeditada á fuertes núcleos capitalistas, y que busca en la forma contractual de prestación del trabajo garantía y defensa de sus intereses, y aun aquella fuerza de energías precisas para contrapesar las del capital, en todos los órdenes de vida.

Nace el contrato del trabajo, en la historia de las instituciones jurídicas, por las necesidades de la grande industria y las desigualdades que ésta produce en el orden social entre obreros y patronos, y, como consecuencia de su origen, presenta un matiz marcadamente económico. Su aspecto jurídico se estudia de un modo indirecto, y las razones de justicia dejan su puesto á las utilitarias, explicándose así perfectamente por qué en medio de la inmensidad de

(1) *La nueva fase del Derecho civil en sus relaciones económicas y sociales.*

estudios que se han publicado en estos últimos años sobre la materia, subsiste cierta perplejidad en las ideas de los juristas con relación á su fundamento jurídico, naturaleza y distinción entre aquellas condiciones que le son esenciales y las que revisten un carácter circunstancial. Es preciso concretarse á dicha esfera jurídica é investigar dentro de ella; y, al hacerlo, ha de surgir una nueva dificultad, nacida de la confusión de conceptos á que llevan las definiciones legales de los contratos, que con el del trabajo guardan alguna analogía.

Descúbrese en el *contrato de trabajo* á primera vista, sean cuales fueren las especialidades ó fisonomía propia que ulteriores investigaciones le reconozcan, una *especie* de las varias que comprende el *género*, *arrendamiento de servicios*. Los elementos que le integran, por tanto, son el *trabajo* que pudiéramos llamar manual y su retribución en forma periódica ó de antemano fijada, ó sea el *salario*.

Sometida la correspondencia de su valor en el mercado á la ley de la oferta y la demanda, y siendo más fácil la resistencia de los capitalistas que disponen de medios abundantes y suelen contratar en las condiciones que quieren, se pone de manifiesto la posible desigualdad que cabe exista entre las partes contratantes. Por eso, en tal caso, no es posible oponerse á la intervención del Estado á nombre de la libertad de contratación, porque ésta no existirá cuando el obrero necesite para vivir aceptar las condiciones, buenas ó malas, propuestas por el patrono. La igualdad, según la fórmula de Coassin, consiste en tratar *desigualmente* á los que están en condiciones desiguales; y á nombre de la igualdad que debe existir entre las partes contratantes, para que su situación independiente convierta en realidad la libertad del consentimiento prestado en este contrato por el obrero, se reputa necesaria la intervención del Estado y las limitaciones impuestas por la ley al contenido de las estipulaciones.

Claro está que mantenida esta intervención nada más que á nombre de la libertad de las partes contratantes y de la necesaria igualdad, debe limitarse á conseguir dicho fin, sin que, repasando su esfera legítima de acción, influya desventajosamente en las leyes económicas de la contratación. Esta razón debe tenerse muy en cuenta por los que defienden la organización de uniones obreras de resistencia, la formación obligatoria de los sindicatos de trabajadores y demás variadas formas del llamado contrato *colectivo* de trabajo. He aquí las razones que fundamentan la existencia de este contrato con fisonomía especial.

Su naturaleza ha sido muy discutida, sin que podamos sustentar la vehemente afirmación de Menger (1), de que el contrato de trabajo sea

(1) *El Derecho civil y los pobres.*