

recibe en subarriendo. Para que éste constituyera una verdadera subrogación sería preciso que desapareciera, por virtud del subarriendo, toda relación contractual de los primeros arrendador y arrendatario, y que el subarrendatario sucediera absoluta y totalmente en la condición y personalidad contractuales del primer arrendatario, respecto del originario arrendador. No sucede así; cada una de estas tres personalidades subsisten y quedan dos esferas contractuales, dos contratos: el primero, entre arrendador y arrendatario, y el segundo, entre éste y el subarrendatario. La única de estas tres personalidades que es doble y ligada en ambos contratos, es la intermedia del arrendatario, á su vez subarrendador, respecto del subarrendatario.

Distinto ha sido el criterio de leyes y escritores en cuanto á la legitimidad del subarriendo. Mientras las leyes romanas consideraban el derecho de subarrendar como una facultad perfecta del arrendatario, las españolas y los Códigos modernos estiman que ningún arrendatario puede subarrendar sino con el consentimiento del arrendador ó dueño. Este último criterio nos parece más justo y prudente, toda vez que consistiendo el fondo del contrato de arrendamiento en el uso de las cosas arrendadas, no pueden ser indiferentes al arrendador primitivo las condiciones personales del arrendatario, ni estar seguro de que el uso que haga el subarrendatario de las cosas no pueda resultar abusivo en esencia ó en accidente.

Lo que hay es que, según la doctrina sentada por el Tribunal Supremo (1) interpretando nuestras leyes (2), no es indispensable que el consentimiento sea expreso, bastando la aquiescencia ó aprobación tácita del dueño, posterior al subarriendo.

Claro es que el subarriendo está limitado, en cuanto á su duración, por la del arrendamiento primitivo, y que no es obstáculo para que el arrendador ejercite la acción de desahucio contra el primer arrendatario, no obstante las responsabilidades procedentes de indemnización de éste en favor de aquél á quien subarrendó.

22. A. CONSUMACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. — Tiene lugar, como en todos los contratos, por el cumplimiento de sus fines, con la especialidad de que estos fines son representados por derechos recíprocos, de los que llamamos, con otro motivo, derechos de *tracto sucesivo continuo* (3), en tanto que la consumación del contrato se cumple en todos los momentos y se espera á la vez, ó sea se realiza reiterada y sucesivamente, ocasionando una perfecta y constante *actualidad jurídica*. La comparación entre la manera de consumarse el

(1) Sent. 20 Octubre 1865.

(2) 8.ª, tit. 10, lib. X Nov. Rec., y decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, que se refieren, respectivamente, al arrendamiento de predios urbanos y rústicos.

(3) Núm. 18, Cap. XVI, Tom. III.

contrato de compra-venta y el de arrendamiento, por ejemplo, pone de relieve la verdad de esta doctrina. Perfecto un contrato de compra-venta, su consumación tiene lugar de una vez y para siempre, extinguiendo la relación contractual con la entrega de la cosa al comprador y la del precio al vendedor, aparte de las responsabilidades de reparación nacidas de motivos accidentales que puedan sobrevenir—supuestos de la evicción, de la acción estimatoria, etc.—pero que no se refieren á la consumación ó cumplimiento normal del contrato, sino á circunstancias excepcionales que sobrevengan en el mismo. En cambio, perfecto un contrato de arrendamiento, la consumación se inicia por la entrega de la cosa al arrendatario para el uso del arrendamiento, y el pago por el arrendatario al arrendador de la primera merced ó renta que se devengue; pero estos hechos se reiteran con el mantenimiento del arrendatario en el uso de la cosa y con el pago al arrendador de las rentas que vayan sucesivamente venciendo.

El cumplimiento de este contrato puede ser *extrajudicial* y *judicial* como el de todos los demás.

Respecto del primero nada hay que decir, sino que representa la fiel y voluntaria observancia de lo pactado por las partes contratantes.

En cuanto al segundo, se refiere á la doctrina de las acciones nacidas de este contrato, para obtener judicialmente su cumplimiento, cuando alguna de las partes lo resiste.

Son dichas acciones la *locati*, la *conducti*, y, en general, las de *evicción* y *saneamiento*, *lesión* é *indemnización de daños y perjuicios*, y en algunos casos, la de *inscripción arrendaticia* y la de *desahucio*.

La *locati* es una acción personal, directamente emanada de la naturaleza del contrato, que compete al arrendador contra el arrendatario, para reclamar y obtener el pago de la renta vencida y no satisfecha.

La *conducti* es una acción personal, también directamente emanada de la naturaleza del contrato, que compete al arrendatario contra el arrendador, para reclamar y obtener la entrega de la cosa arrendada, á los fines de uso de la misma, que le fueron concedidos por el arrendamiento. Tanto la acción *locati*, como la *conducti*, y las de *inscripción arrendaticia* y *desahucio*, son las características del contrato de arrendamiento; pero á este contrato son también aplicables las demás enumeradas antes, bien por analogía, bien por su índole más general.

Por analogía puede utilizarse en el contrato de arrendamiento la de *evicción* y *saneamiento*, y también podía hacerse uso de la de *lesión*. La primera compete al arrendatario contra el arrendador, para que le garantice y mantenga en el uso de la cosa arrendada, viniendo á defenderle en el juicio en que le haya promovido un tercero, invocando un derecho preferente sobre dicho uso, y en el caso de ser vencido, le

sanee, indemnice ó repare de los perjuicios sufridos. La segunda procedía cuando hubiere lesión en más ó en menos de la mitad, de lo que se reputa justa merced del arrendamiento, para pedir la disminución ó suplemento de la misma, según que sea el arrendatario ó el arrendador quien la ejercite ó la rescisión del contrato. El fundamento doctrinal de su procedencia en el arrendamiento estaba en la naturaleza de oneroso que dicho contrato tiene, y la razón legal, en los términos generales con que, para todos los contratos de esta clase, se expresa la ley (1).

De índole general es la acción de *indemnización de daños y perjuicios* que corresponde al arrendador ó al arrendatario para obtener su reparación, probado que sea el supuesto de su ejercicio, bajo la influencia de las doctrinas también generales ya expuestas (2).

La acción de *inscripción arrendaticia* es de carácter *real*, y compete al arrendatario contra el arrendador ó contra un tercero, á fin de que se le respete en el uso de la cosa arrendada, para los casos en que, tratándose del arrendamiento de inmuebles, se haya verificado por un plazo que exceda de seis años, se hayan adelantado las rentas de tres ó más, ó cuando, sin tener ninguna de estas condiciones, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriba (3).

La acción de *desahucio* supone ya la consumación anterior del contrato, y sus doctrinas corresponden á la extinción del mismo.

**23. B. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**—Son causas que la producen, dando por terminada esta relación contractual, además de las generales aplicables, en otro lugar expuestas (4), las siguientes:

1.<sup>a</sup> El *desahucio*.—Por tal se entiende el derecho y la consiguiente acción que en ciertos casos corresponde al arrendador contra el arrendatario, para que éste le deje libre y á su disposición la cosa arrendada, dando por terminado el arrendamiento. Son causas legales del desahucio:

a. *El cumplimiento del término estipulado en el contrato* (5).—En explicación de esta causa diremos: 1.<sup>o</sup> Que en el juicio de desahucio que se promueva por la misma causa, es Juez competente el municipal del lugar en que esté sita la finca, á no ser que se trate del de un establecimiento mercantil ó fabril, ó del de una finca rústica, cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, en cuyos supuestos conocerán los Jueces de primera instancia (6). 2.<sup>o</sup> Que derogados todos los privilegios y restricciones de las leyes recopiladas

(1) 2.<sup>a</sup>, tit. 2.<sup>o</sup>, lib. x Nov. Rec.

(2) Núms. 29 á 33, Cap. XIII de este Tom.

(3) Núm. 5.<sup>o</sup>, art. 2.<sup>o</sup> L. Hip.

(4) Cap. XVI de este Tom.

(5) Causa 1.<sup>a</sup>, art. 1.562 L. de Enj. civ.

(6) Arts. 1.562 y 1.563 L. de Enj. civ.

por el decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 y por la ley de 9 de Abril de 1842, según antes se ha dicho, el cumplimiento del término del arrendamiento le extingue y da lugar al desahucio, á no ser que haya mediado *reconducción*. Por tal se entiende la renovación del primitivo arrendamiento por uno posterior, hecha expresa ó tácitamente, y es en el fondo una novación del contrato.

b. *El haber expirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato deba darse, con arreglo á la ley, á lo pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo* (1).

En su explicación bastará advertir: 1.<sup>o</sup> Que compete el conocimiento de estos juicios á los Jueces municipales ó á los de primera instancia, según el criterio antes indicado. 2.<sup>o</sup> Que este supuesto se refiere á los casos de arrendamientos sin plazo estipulado para su duración. 3.<sup>o</sup> Que á pesar del orden con que aparece en el precepto legal, citada la ley antes del pacto, y en defecto de éste, la costumbre, entendemos que el pacto será preferente cuando no sea contrario á la ley, y que sólo á falta de éste regirán los plazos de la ley para el aviso. 4.<sup>o</sup> Que el Tribunal Supremo tiene declarado (2) que, no estableciendo la ley una forma especial de darse este aviso que prepara el desahucio, queda á la libre voluntad de las partes la manera de manifestarse mutuamente su propósito de poner término al contrato; y que se tenga por tal el requerimiento del propietario al que ocupa su finca, para la celebración de un nuevo contrato de arriendo; así como se considere equivalente al aviso la demanda á un acto de conciliación, reclamando la entrega de la cosa arrendada (3).

c. *La falta de pago del precio convenido* (4).—Con relación á esta causa ha de observarse: 1.<sup>o</sup> Que la competencia para conocer del desahucio, que en virtud de ella se promueva, se rige por el criterio indicado en las causas anteriores (5). 2.<sup>o</sup> Que cualquier plazo de renta vencida y no pagada da lugar al desahucio, sin que continúen vigentes las leyes (6) que concedieron plazos de uno y dos años de espera al arrendatario para el pago de la vencida y no satisfecha. 3.<sup>o</sup> Que el pago de la renta se acreditará con el recibo del propietario ó de su administrador ó representante, no admitiéndose otra prueba que ésta ó la de confesión judicial, cuando el desahucio se funde en esa causa (7).

d. *La infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento*.—Esta causa, explícitamente reconocida por

(1) Causa 2.<sup>a</sup>, art. 1.562 L. de Enj. civ.

(2) Sent. 8 Noviembre 1867.

(3) Sent. 9 Abril 1864.

(4) Causa 3.<sup>a</sup>, art. 1.562 L. de Enj. civ.

(5) Arts. 1.562 y 1.563 L. de Enj. civ.

(6) 5.<sup>a</sup>, tit. 8.<sup>o</sup>, Part. V, y 4.<sup>a</sup>, tit. 17, lib. III F. R.

(7) Arts. 1.566 y 1.569 L. de Enj. civ.

la ley (1), es una consecuencia de la doctrina general expuesta al tratar de las obligaciones y contratos bilaterales (2). El conocimiento de las demandas de desahucio que se fundan en esta causa corresponde al Juez de primera instancia competente (3).

En esta misma causa debe comprenderse la general de abuso ó mal uso que el arrendatario haga de la cosa arrendada, violentando su producción, desatendiendo las reglas indispensables de un buen cultivo, destruyéndola ó dejándola destruir en sus condiciones permanentes, y haciéndola, en suma, objeto de cualquier riesgo.

e. *La extinción del derecho del arrendador.*—Esta causa dice relación *directamente* á la extinción en general del arrendamiento é *indirectamente* al desahucio, puesto que al extinguirse el derecho del arrendador por pasar á otra persona, ó sea al cambiar de dominio la finca, el nuevo dueño podrá ejercitar la acción de desahucio contra el arrendatario, ya que, no habiendo contratado con él, ninguna razón le obliga á respetar el arrendamiento que el anterior dueño tenía concertado.

Los motivos de este cambio de situación respecto del derecho del primitivo arrendador pueden reducirse á los dos siguientes, que explicaremos con separación:

1.º La enajenación que el arrendador haga de la cosa arrendada. La ley (4) habla sólo de la enajenación por venta; pero no hay razón alguna en buena doctrina para negar en principio iguales consecuencias á cualquiera suerte de enajenación.

Se trata en este caso de un conflicto de derechos entre los que el contrato de un arrendamiento por plazo no concluído otorgó al arrendatario y los de dominio que la enajenación produjo en la cosa arrendada á favor del adquirente. ¿Cuáles deben prevalecer? Esta es la cuestión; la solución de ella ofrece una regla general y varias excepciones. La regla es indudable: entre el derecho *real* de dominio que el nuevo dueño tiene, y el *personal* del arrendatario, adquirido en virtud del contrato, aquél debe ser siempre y es preferente y superior á éste; la cosa es el elemento común á la efectividad de ambos en estos casos; pero el derecho real del nuevo dueño mira sólo á la cosa, y únicamente en su contemplación vive y se desenvuelve; y el derecho personal del arrendatario depende exclusivamente de una relación contractual con el antiguo dueño y arrendador, que no por haber arrendado perdía su facultad de libre disposición ó enajenación de las cosas en arrendamiento, y á cuya relación contractual es completamente extraño el

(1) Art. 1.590 L. de Enj. civ.

(2) Núm. 12, Cap. IV de este Tom.

(3) Según la regla 13 del art. 63 L. de Enj. civ.

(4) 19, tit. 8.º, Part. V.

nuevo dueño ó adquirente de la cosa. El arrendatario, pues, podrá ser desahuciado por el nuevo dueño; pero tendrá derecho á que por el anterior que le arrendó la cosa se le devuelva el exceso de renta pagado; pero no á la indemnización de perjuicios, ya que además de no decirlo la ley (1) no aparece de justicia su abono, toda vez que el contrato de arrendamiento de una cosa no es obstáculo legal á la enajenación de la misma por parte del arrendador.

En cambio, son excepciones de esta regla general los casos siguientes: 1.º Cuando en el contrato de arrendamiento por cierto plazo medió pacto especial de que, no obstante la enajenación, debería ser respetado el arrendatario en el uso de la cosa arrendada hasta tanto que terminara aquél. Este es el precepto de la ley de Partida; pero, así y todo, concebido el contrato de arrendamiento, nos parece que no privaría al nuevo dueño de la acción de desahucio, á no ser que adquiriera la cosa con esta condición, ya que es evidente que á nadie pueden obligar pactos que no celebró, ni modificarse, y menos en un atributo esencial, cual es la libre disposición de las cosas que al dueño corresponde, la naturaleza del derecho de dominio que la adquirió mediante la enajenación sin trabas ni pactos especiales. La solución de justicia en este caso alcanzará tan sólo al arrendatario para exigir del arrendador enajenante la correspondiente indemnización de perjuicios. 2.º Cuando, según expresa la ley (2), el arrendamiento hubiese sido hecho por toda la vida del arrendatario ó para siempre, ó sea con extensión expresa á sus herederos. Gregorio López considera (3) que un arrendamiento en esta forma, por su permanencia durante tan largo plazo y por la determinación de éste, atendiendo, no á un espacio de tiempo más ó menos largo, sino á la vida del arrendatario ó sus herederos, es un caso de concesión del dominio útil y debe reputarse que produce acción real á favor del arrendatario, eficaz, por consiguiente, no sólo contra quien se la dió en arrendamiento, sino contra cualquier tercer poseedor ó adquirente ulterior de la misma. 3.º Todos los casos en los que se realicen en el contrato de arrendamiento los supuestos y circunstancias ya explicados que establece la ley Hipotecaria (4), dan lugar al derecho *real*, llamado *inscripción arrendaticia*.

2.º La extinción del derecho singular y transitorio, en virtud del cual el arrendador hizo el arrendamiento. Tal supuesto se realiza en todos los casos de usufructo convencional ó legal, toda vez que forma parte del contenido del usufructo el derecho de arrendar la cosa usu-

(1) 19, tit. 8.º, Part. V.

(2) Idem id.

(3) Glosa 7.ª á la L. 19, tit. 8.º, Part. V.

(4) Núm. 5.º, art. 2.º

fructuada; pero teniendo el usufructo como nota característica la *temporalidad* (1), es resultado de necesidad y de justicia que no pueda prolongarse el derecho del arrendatario más allá de el del arrendador, ó sea que, consolidado el usufructo con la propiedad, no obligue al dueño el arrendamiento hecho por el usufructuario (2).

f. *Las necesidades personales del propietario, obras, mala vecindad ú otro motivo análogo.*—Se refiere este epígrafe á varias causas de extinción del contrato de arrendamiento, que, aunque no enumeradas por la ley de Enjuiciamiento civil, lo están por la de Partida (3), y facultan al dueño para el desahucio, probadas que sean, según las reglas de la sana crítica y prudente arbitrio judicial. Tales son: 1.<sup>a</sup> La necesidad racional y evidente del dueño de ocupar para sí la casa arrendada; pero en este caso es preciso que dentro de las conveniencias de su vida no tenga otra en que habitar; que aquella necesidad sea de satisfacción urgente, á virtud, por ejemplo, de inminente ruina de la que entonces ocupara, y con la obligación de proporcionar al arrendatario otra morada de condiciones semejantes ó de descontarle la renta correspondiente al tiempo en que el arrendatario dejase de ocupar la casa arrendada para que la ocupase el arrendador, mientras se ponía la antigua vivienda de éste en disposición de ser nuevamente habitada por él y reintegrado en la anterior el arrendatario. 2.<sup>a</sup> La necesidad de reparaciones ú obras urgentes en la casa arrendada, que también faculta al propietario para desahuciar al inquilino, con la obligación de proporcionar á éste vivienda análoga mientras duran las obras, reintegrándole después de hechas en el uso de la casa arrendada.

La ley refiere todos estos motivos al arrendamiento de casas, que es en el que principalmente pueden tener lugar.

## § 2.º

### Jurisprudencia anterior al Código civil.

**24. CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**—Cuando por llevar unas tierras se paga anualmente cierta cantidad de frutos, queda demostrado que el pagador las lleva en concepto de arrendatario y, por tanto, que puede ser desahuciado (4).

(1) Núm. 4, Cap. XVII, Tom. III.

(2) L. 3.<sup>a</sup>, tít. 8.º, Part. V.

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

(4) Sents. 14 Febrero 1862 y 18 Octubre 1867.

Si la sentencia estima probado que la cesión de parte de los pastos ó de algunas porciones del terreno arrendado á pegujaleros para sembrarlos por una vez, constituye una forma de explotación y aprovechamiento de los cortijos por los arrendatarios, según la costumbre de Andalucía, sin que tengan el carácter de subarriendo del todo ni de parte de la finca esos aprovechamientos accidentales; por esto, y si en el contrato de arrendamiento no se prohibió al arrendatario hacer uso de esa costumbre, la sentencia, al absolver á éste de la reconvencción para que se declarase nulo el arrendamiento desde el día en que dichos subarriendos se verificaron, no infringe la ley del contrato (1).

**26. ELEMENTOS PERSONALES.**—El usufructuario de fincas tiene el derecho de utilizarlas arrendándolas, y que, dada la naturaleza esencial del arrendamiento de las rústicas, el propietario sólo puede desahuciar al colono en la época y en la forma que procede el desahucio de las mismas, sin perjuicio del derecho de percibir la parte del arrendamiento que le corresponda; y al prescindir una sentencia de este principio, infringe el espíritu de la ley 3.<sup>a</sup>, tít. 10, libro x de la Nov. Rec., que exige el aviso al principio del último año del arriendo como mutuo desahucio (2).

**27. ELEMENTOS REALES.**—Sin embargo de lo dispuesto en la ley 1.<sup>a</sup>, título 8.º, Part. V, puede estipularse el precio del arrendamiento en frutos, y de hecho suele verificarse así en el de tierras, en cuyo caso los frutos equivalen á una cantidad numeraria, y el contrato produce todas las obligaciones y efectos que constituyen el arrendamiento; y en cuanto á la ley 2.<sup>a</sup> del mismo título y Partida, en ella se dispone que el contrato de arrendamiento es susceptible de todas las condiciones que á los interesados convenga establecer, como no sean contrarias á las leyes y buenas costumbres (3).

La explotación de las minas puede ser materia del contrato de arrendamiento (4).

**28. CONTENIDO.**—*Arrendamiento de cosas.*—El arrendatario debe usar de la cosa arrendada según el destino que se le dió en el contrato, y cuando no se ha fijado con precisión y claridad, el que se sobreentienda con arreglo á su naturaleza y condiciones, al objeto y ánimo que se propusieron los contratantes al celebrarlo, y á las circunstancias, profesión ó industria del mismo arrendatario (5).

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral y útil á ambas partes contratantes, el arrendatario está obligado á responder, según lo prevenido por las leyes, de los daños y menoscabos que en la cosa arrendada se causen por su culpa, aunque leve, ó sea por la falta de la prudencia y cuidado que un hombre medianamente diligente y cuidadoso pone en sus propias cosas (6).

(1) Sent. 17 Noviembre 1882.

(2) Sent. 13 Enero 1887.

(3) Sent. 9 Noviembre 1886.

(4) Sents. 19 Abril 1861 y 30 Diciembre 1880.

(5) Sent. 26 Septiembre 1867.

(6) Sent. 5 Mayo 1866.

El principio de que la cosa perece para su dueño, no es aplicable al caso en que el local arrendado sufra deterioros por culpa del que lo tomó en arrendamiento (1).

No es doctrina admitida por los Tribunales la de que si bien el arrendatario no está obligado á pagar la renta en el caso de hueste ó guerra que sobrevenga y le prive de los frutos, se exceptúa el caso de que la guerra hubiese empezado antes del contrato del arriendo (2).

Las mejoras hechas en finca arrendada ceden á favor del dueño, sin más derecho por parte del arrendatario que las hizo que para reclamar su valor, siendo de aquéllas en que éste puede exigirse (3).

Las disposiciones legales que se refieren á los contratos en que hay transmisión de dominio, son inaplicables á los contratos de arrendamiento y á las mejoras que puedan haberse hecho en las fincas llevadas en tal concepto (4).

El contrato de arrendamiento hecho por el vendedor no obliga, por regla general, al comprador, sino sólo en los casos de excepción establecidos en la ley 19, tít. 8.º, Part. V, ó en los que, respecto á ciertos arrendamientos, consigna también la ley Hipotecaria (5).

Para que un contrato de arrendamiento pueda perjudicar á tercero, es requisito esencial que se halle inscrito en el Registro de la Propiedad (6).

El contrato de arrendamiento no produce acción ni excepción eficaz, si no se pacta, contra la acción reivindicatoria, cuando ésta se funda en un documento público que sirve para probar lo que en él se dice, y á la vez contiene un contrato traslativo de dominio como el de compra-venta consignado en escritura otorgada ante Notario con todas las formalidades de Derecho (7).

La ley 21, tít. 8.º de la Part. V, al establecer que el arrendador que embarque al arrendatario el uso y aprovechamiento de la cosa arrendada debe abonarle los daños y menoscabos, lo ordena en el supuesto de que lo haya hecho sin razón derecha y de que existan tales perjuicios (8).

Si bien la ley 23, tít. 8.º, Part. V, impone al arrendatario que se obliga á los casos fortuitos, ó sea á aquellos accidentes que ni el cuidado, ni la custodia, ni la previsión pueden evitar, el deber de satisfacer el precio íntegro del arrendamiento, aun cuando sobrevenga alguno de dichos accidentes, esto es, y se entiende, según el espíritu y la letra de la expresada ley, cuando la pérdida ocasionada por el mismo recae sobre los frutos y no sobre la finca ó cosa arrendada (9).

No pueden exigirse intereses por arrendamientos vencidos cuando la mora

- (1) Sent. 5 Mayo 1866.
- (2) Sent. 9 Abril 1866.
- (3) Sent. 5 Abril 1867.
- (4) Ídem íd.
- (5) Sent. 17 Abril 1868.
- (6) Sents. 11 Febrero 1871 y 28 Junio 1882.
- (7) Sent. 12 Mayo 1874.
- (8) Sent. 8 Julio 1881.
- (9) Sents. 8 Noviembre 1864 y 4 Marzo 1873.

en el pago procede de la falta de cumplimiento del contrato por parte del arrendador (1).

Cuando destruido un edificio se construye otro distinto sobre el mismo solar, no tiene el antiguo inquilino derecho á habitar en el nuevo (2).

**29. CONTENIDO.—Arrendamiento de cosas. (Subarriendo.)**—El art. 7.º del decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, restablecido en 6 de Septiembre de 1836, si bien determina que el arrendatario *no pueda subarrendar sin aprobación* del dueño, no exige, sin embargo, que ésta sea expresa y anterior al subarriendo, bastando, por lo tanto, la tácita posterior (3).

**30. EXTINCIÓN.—Arrendamiento de cosas. (Desahucio.)**—Cuando en un arrendamiento no se pacta tiempo indeterminado, no es necesario hacer el desahucio con antelación de un año, como para dicho caso establece el decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 (4).

El dueño de una casa adquirida por un título legítimo tiene el incuestionable derecho de despedir al inquilino que la ocupase con anterioridad á su adquisición, con tal que no haya mediado un pacto especial prohibitivo de enajenar la finca sin el gravamen concertado con el anterior poseedor de la misma (5).

Lo dispuesto en el art. 6.º del decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, restablecido por el de 6 de Septiembre de 1836, que previene que en los arrendamientos de predios ó fincas rústicas por tiempo no determinado se dé el aviso para el desahucio con un año de antelación, derogó todas las costumbres que en contrario pudieran ser guardadas anteriormente (6).

El requerimiento del propietario al que ocupa su finca para la celebración de un nuevo arrendamiento es una verdadera manifestación de su propósito de poner término al arriendo anterior otorgado por tiempo indefinido, y tiene el carácter legal de desahucio, toda vez que, de no conformarse el inquilino con la celebración de un nuevo contrato, quedaba constituido en la imprescindible obligación de desalojar la finca dentro del término legal (7).

La acción de desahucio presupone un contrato de arrendamiento, y no existiendo éste es improcedente la demanda (8).

Procede el desahucio contra cualquiera persona que tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana, siempre que fuese requerida con un mes de anticipación para que la desocupe (9).

La acción de desahucio sólo tiene lugar en los arrendamientos para desalojar

- (1) Sent. 25 Noviembre 1861.
- (2) Sent. 8 Mayo 1851.
- (3) Sent. 10 Octubre 1865.
- (4) Sent. 28 Noviembre 1865.
- (5) Sent. 4 Diciembre 1886.
- (6) Sent. 6 Junio 1867. Parecida es la doctrina de las sentencias de 18 Octubre 1867 y 21 Junio 1871.
- (7) Ídem íd.
- (8) Sents. 10 Octubre y 14 Noviembre 1872; 27 Septiembre 1875; 11 Enero y 4 Noviembre 1876; 30 Noviembre y 4 Diciembre 1877.
- (9) Sent. 30 Junio 1887.

de la finca al arrendatario que se halle comprendido en los casos de la ley de Enjuiciamiento civil vigente en la materia (1).

No procede dicha acción cuando no existe arrendamiento alguno conocido ni presunto de la finca en cuestión, sino una ocupación de la misma con título ó sin él, sobre cuya preferencia de dominio giran únicamente las pruebas suministradas (2).

La acción de desahucio, según el art. 1.565 de la vigente ley de Enjuiciamiento civil, procede, no sólo contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, sino también contra los administradores, encargados, porteros y guardas puestos por el dueño de la finca, y contra cualquiera otra persona que disfrute y tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana, sin pagar merced, por cuya razón, cualquiera que sea el alcance que se dé á la escritura otorgada por las partes, terminado el plazo señalado para el retro, el último ha podido pedir legítimamente que el primero desocupe la finca vendida, sin que la sentencia que otorga el desahucio infrinja las leyes y doctrinas que se invocan en los dos primeros motivos del recurso (3).

Siendo distintas, con arreglo al contrato, las acciones de que el arrendador puede hacer uso para reclamar el pago de los alquileres vencidos y para pedir el desahucio por falta de pago, el usar primero de una que de otra no significa ni puede significar que renuncia á gestionar el lanzamiento de los arrendatarios y la rescisión del contrato á que éste le daba derecho (4).

Para que un arriendo se entienda prorrogado por no haber precedido el aviso de despedida, es condición indispensable el cumplimiento exacto de las obligaciones contraídas por el arrendatario (5).

El abandono de la finca subarrendada, verificado por el subarrendatario sin el beneplácito del subarrendador, no puede legalmente perjudicar á éste (6).

Faltándole al arrendatario el uso de la cosa arrendada por inutilizarse ésta ó desaparecer, se le priva de sus productos y queda naturalmente relevado de satisfacer la renta convenida (7).

El haber dejado correr más ó menos tiempo después del requerimiento hasta la interposición de la demanda, no supone prorrogación tácita del arriendo (8).

**31. CONTENIDO.**—*Arrendamiento de servicios. (Por ejecución de obras ó construcciones.)*—Los contratos de arrendamiento de obras de mano están comprendidos en las disposiciones legales que se refieren á la rescisión por lesión enormísima (9).

Si en un contrato de obra no se estipuló abono alguno á favor del empresario por razón de dirección y administración, sino que se fijó una sola cantidad

(1) Sent. 27 Septiembre 1875.

(2) Ídem íd.

(3) Sent. 23 Mayo 1885.

(4) Sent. 13 Noviembre 1884.

(5) Sent. 6 Febrero 1860.

(6) Sent. 9 Noviembre 1861.

(7) Sent. 4 Marzo 1873.

(8) Sent. 11 Enero 1876.

(9) Sent. 24 Septiembre 1858.

alzada por todos conceptos, no puede atribuirse á la sentencia infracción del contrato por no estimar dicho abono (1).

Si en un contrato de construcción no se hace el ajuste por unidad de obra, fijando una sola cantidad por la totalidad de ella, no hay derecho ni términos hábiles para exigir mes por mes pagos definitivos y enteramente conformes al valor de los trabajos ejecutados, debiendo reservarse necesariamente el arreglo final de cuentas para la terminación de los trabajos (2).

Establecido en un contrato de construcción de obras que en el caso de muerte ó quiebra del contratista procedía de hecho y de derecho la rescisión del contrato, naturalmente debe entenderse que las responsabilidades consiguientes á la rescisión ha de sufrirlas el que las ocasionara (3).

Cuando la Sala estima, en vista de las pruebas aducidas, que existe un contrato de obras, si no se señala en él el precio de la misma, debe estarse por el que designen los peritos de conformidad (4).

No es doctrina admitida por la jurisprudencia de los Tribunales, que el que toma á su cargo la construcción de una obra por un precio alzado, en los contratos que celebra con los obreros y abastecedores de materiales de quienes tiene por conveniente valerse, representa legítimamente al dueño de la obra, el cual, y la obra misma, queden *ipso facto* obligados subsidiariamente al cumplimiento de tales contratos; ni con arreglo á la legislación hipotecaria vigente subsiste la hipoteca legal que dichas leyes establecían en favor de los acreedores por refacción, sin necesidad de que se constituyera por los interesados, sino que la ley Hipotecaria, «haciéndoles árbitros de pedir y estipular las hipotecas que quieran, no viene por un acto soberano á suplir su silencio é interpretar su voluntad», como lo hacían las leyes de Partida, si bien en los arts. 59 al 64 y los correspondientes del reglamento, les proporciona medios y procedimientos expeditos para asegurar sus créditos obteniendo una hipoteca especial (5).

**32. CONTENIDO.**—*Arrendamiento de servicios. (Con sueldo ó retribución periódica.)*—Por lata que sea la extensión que quiera darse al contrato de arrendamiento, nunca tendrá la naturaleza de éste para poder entenderse legal y racionalmente comprendido en las disposiciones y doctrinas de la ley de Enjuiciamiento civil referentes al desahucio, el hecho de recibir y ajustar á un sirviente (6).

Este hecho, realizado del modo que común y ordinariamente se acostumbra, no constituye, ni por parte del amo ni por la del sirviente, obligación alguna relativa á ser servido ó á servir por más tiempo que el de la mera voluntad de ambos (7).

**33. CONTENIDO.**—*Arrendamiento de servicios. (Por transporte.)*—Las sociedades y empresas de transporte están obligadas á cumplir exactamente lo que prometen en los anuncios que publican y en que fijan las condiciones con

(1) Sent. 15 Diciembre 1874.

(2) Ídem íd.

(3) Sent. 16 Enero 1874.

(4) Sent. 22 Noviembre 1869.

(5) Sent. 22 Marzo 1881.

(6) Sent. 13 Noviembre 1866.

(7) Ídem íd.