

## ART. II.

## CÓDIGO CIVIL.

## § 1.º

## Texto.

**36. CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Art. 1.546. Se llama arrendador al que se obliga á ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra ó prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa ó el derecho á la obra ó servicio que se obliga á pagar.

Art. 1.547. Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.

**37. ESPECIES.**

Art. 1.542. El arrendamiento puede ser de cosas, ó de obras ó servicios.

Art. 1.543. En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga á dar á la otra el goce ó uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Art. 1.544. En el arrendamiento de obras ó servicios, una de las partes se obliga á ejecutar una obra ó á prestar á la otra un servicio por precio cierto.

**38. A. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS.***a. Elementos personales.*

Art. 1.548. El marido relativamente á los bienes de su mujer, el padre y tutor respecto á los del hijo ó menor, y el administrador de bienes que no tenga poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años (1).

*b. Elementos reales.*

Art. 1.545. Los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato.

*c. Contenido.*

Art. 1.549. Con relación á terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art. 1.553. Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compra-venta.

(1) Res. Dir. Gen. Reg. 30 Agosto 1893 y 28 Mayo 1897 (*Gaceta* 4 Noviembre; ídem 3 Julio ídem, respectivamente).

En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

*d. Subarriendo.*

Art. 1.550. Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo ó en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador (1).

Art. 1.551. Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado á favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.

Art. 1.552. El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados á no haberlos verificado con arreglo á la costumbre.

*e. Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario durante el arriendo.*

Art. 1.554. El arrendador está obligado:

1.º Á entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias á fin de conservarla en estado de servir para el uso á que ha sido destinada.

3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Art. 1.555. El arrendatario está obligado:

1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2.º A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3.º A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Art. 1.556. Si el arrendador ó el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, ó sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

Art. 1.557. El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

Art. 1.558. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo á proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

(1) Res. Dir. Gen. Reg. 29 Marzo 1892 (*Gaceta* 14 Julio ídem).

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.

Art. 1.559. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya realizado ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado á poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el núm. 2.º del artículo 1.554.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Art. 1.560. El arrendador no está obligado á responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

Art. 1.573. El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

Art. 1.574. Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, á lo dispuesto en el art. 1.171 (1); y en cuanto al tiempo, á la costumbre de la tierra.

#### f. Terminación del arrendamiento.

Art. 1.561. El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido ó se hubiera menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

Art. 1.562. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Art. 1.563. El arrendatario es responsable del deterioro ó pérdida que tuviere la cosa arrendada, á no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Art. 1.564. El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Art. 1.565. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

Art. 1.568. Si se pierde la cosa arrendada ó alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará, respectivamente, lo dispuesto en los arts. 1.182 y 1.183 (2).

#### g. Reconducción.

Art. 1.566. Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende

(1) Inserto y explicado en los núms. 32 y 39, Cap. XII de este Tom.

(2) Insertos y explicados en los núms. 56 y 57, Cap. XVI; núms. 46 y 53, Cap. XIII, y núms. 28 y 32, Cap. IV de este Tom., respectivamente.

que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los arts. 1.577 y 1.581, á menos que haya precedido requerimiento.

Art. 1.567. En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ellas las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

#### h. Desahucio.

Art. 1.569. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.ª Haber expirado el término convencional ó el que se fija para la duración de los arrendamientos en los arts. 1.577 y 1.581.

2.ª Falta de pago en el precio convenido.

3.ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4.ª Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados que la hagan desmerecer, ó no sujetarse en su uso á lo que se ordena en el núm. 2.º del artículo 1.555.

Art. 1.570. Fuera de los casos mencionados en el artículo anterior, tendrá el arrendatario derecho á aprovechar los términos establecidos en los artículos 1.577 y 1.581.

#### i. Derechos del tercero comprador ó retrayente de la finca arrendada.

Art. 1.571. El comprador de una finca arrendada tiene derecho á que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Art. 1.572. El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto.

### 39. B. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS.

Art. 1.575. El arrendatario no tendrá derecho á rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos, provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí en casos de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios é imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto ú otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no han podido racionalmente prever.

Art. 1.576. Tampoco tiene el arrendatario derecho á rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz ó tronco.

Art. 1.577. El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año ó pueda dar por una vez, aunque pasen dos ó más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías divididas en dos ó más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas.

Art. 1.578. El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo á la costumbre del pueblo.

Art. 1.579. El arrendatario por aparcería de tierras de labor, ganados de cría ó establecimientos fabriles é industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad, y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra.

#### 40. C. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.

Art. 1.580. En defecto de pacto especial, se estará á la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda se entenderán de cargo de éste.

Art. 1.581. Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Art. 1.582. Cuando el arrendador de una casa, ó de parte de ella, destinada á la habitación de una familia, ó de una tienda, ó almacén, ó establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

#### 41. D. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE OBRAS Y SERVICIOS.

##### a. *Del servicio de criados y trabajadores asalariados.*

Art. 1.583. Puede contratarse esta clase de servicio sin tiempo fijo, por cierto tiempo ó para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo.

Art. 1.584. El criado doméstico destinado al servicio personal de su amo, ó de la familia de éste, por tiempo determinado, puede despedirse y ser despedido antes de expirar el término; pero si el amo despide al criado sin justa causa, debe indemnizarle pagándole el salario devengado y el de quince días más.

El amo será creído, salvo prueba en contrario:

1.º Sobre el tanto del salario del sirviente doméstico.

2.º Sobre el pago de los salarios devengados en el año corriente.

Art. 1.585. Además de lo prescrito en los artículos anteriores, se observará acerca de los amos y sirvientes lo que determinen las leyes y reglamentos especiales.

Art. 1.586. Los criados de labranza, menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados por cierto término para cierta obra, no pueden despedirse ni ser despedidos antes del cumplimiento del contrato sin justa causa.

Art. 1.587. La despedida de los criados, menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados á que se refieren los artículos anteriores, da derecho para desposeerles de la herramienta y edificios que ocuparen por razón de su cargo.

##### b. *De las obras por ajuste ó precio alzado.*

Art. 1.588. Puede contratarse la ejecución de una obra conviniendo en que el que la ejecute ponga solamente su trabajo ó industria, ó que también suministre el material.

Art. 1.589. Si el que contrató la obra se obligó á poner el material, debe sufrir la pérdida en el caso de destruirse la obra antes de ser entregada, salvo si hubiere habido morosidad en recibirla.

Art. 1.590. El que se ha obligado á poner sólo su trabajo ó industria no puede reclamar ningún estipendio si se destruye la obra antes de haber sido entregada, á no ser que haya habido morosidad para recibirla, ó que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido oportunamente esta circunstancia al dueño.

Art. 1.591. El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción responde de daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere si se debe la ruina á vicio del suelo ó de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista á las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años.

Art. 1.592. El que se obliga á hacer una obra por piezas ó por medida, puede exigir del dueño que la reciba por partes y que la pague en proporción. Se presume aprobada y recibida la parte satisfecha.

Art. 1.593. El arquitecto contratista que se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio ú otra obra en vista de un plano convenido con el propietario del suelo, no puede pedir aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales ó materiales; pero podrá hacerlo cuando se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra, siempre que hubiere dado su autorización el propietario.

Art. 1.594. El dueño puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra, aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella.

Art. 1.595. Cuando se ha encargado cierta obra á una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona.

En este caso, el propietario debe abonar á los herederos del constructor, á proporción del precio convenido, el valor de la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio.

Lo mismo se entenderá si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad.

Art. 1.596. El contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra.

Art. 1.597. Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada al-

zadamente por el contratista, no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que éste adeude á aquél cuando se hace la reclamación.

Art. 1.598. Cuando se conviniere que la obra se ha de hacer á satisfacción del propietario, se entiende reservada la aprobación, á falta de conformidad al juicio pericial correspondiente.

Si la persona que ha de aprobar la obra es un tercero, se estará á lo que éste decida.

Art. 1.599. Si no hubiere pacto ó costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega.

Art. 1.600. El que ha ejecutado una obra sobre cosa mueble, tiene el derecho de retenerla en prenda hasta que se le pague.

*c. De los transportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas.*

Art. 1.601. Los conductores de efectos por tierra ó por agua están sujetos, en cuanto á la guarda y conservación de las cosas que se les confían, á las mismas obligaciones que respecto á los posaderos se determinan en los artículos 1.783 y 1.784 (1) del título de depósito.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que respecto á transportes por mar y tierra establece el Código de Comercio.

Art. 1.602. Responden igualmente los conductores de la pérdida y de las averías de las cosas que reciben, á no ser que prueben que la pérdida ó la avería ha provenido de caso fortuito ó de fuerza mayor.

Art. 1.603. Lo dispuesto en estos artículos se entiende sin perjuicio de lo que prevengan las leyes y los reglamentos especiales.

## § 2.º

### Jurisprudencia según el Código civil.

**42. ARRENDAMIENTOS DE SERVICIOS POR OBRAS.**—Con arreglo á lo que prescriben los artículos 1.544, 1.588, 1.595 y otros del Código civil, el contrato por el que se encarga á un maestro de obras los trabajos facultativos para la denuncia de varios saltos de agua no puede merecer otra calificación ó concepto jurídico que el de arrendamiento de servicios (2).

No siendo objeto del pleito servicios de obra alzada ni por tiempo cierto, sino remunerables por razón del tiempo en que se presten, son inaplicables los artículos 1.588 y 1.594 del Código civil (3).

**43. ARRENDAMIENTO DE MINAS.**—El precepto del párrafo 2.º del artículo 1.571 del Código civil es absolutamente inaplicable al caso del arrendamiento de una mina, con relación á las obras ejecutadas en la misma; y lo sería también el art. 1.594 si el comprador no hubiera encargado dichas obras al arren-

(1) Insertos en el Cap. XXXII, que trata del depósito.

(2) Sent. 9 de Diciembre 1898.

(3) Sent. 12 Abril 1897.

datario, y no conformándose con esta doctrina, se infringen los dos mencionados artículos y, en relación con ellos, el 1.257 del mismo Código (1).

**44. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS ASALARIADOS DE CRIADOS, MENESERALES, ETC.**—La despedida de los criados, menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados, da derecho á desposeerles desde luego del edificio que ocuparen por razón de su cargo, conforme á lo dispuesto en el art. 1.587 del Código civil, correspondiendo en tal caso el conocimiento del juicio al Juez municipal respectivo, con arreglo al número 3.º del art. 1.565 de la misma ley (2).

**45. CONTENIDO DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS. (Desahucio).**—A tenor de lo dispuesto en el art. 1.569 del Código civil, el arrendador puede desahuciar judicialmente al arrendatario por falta de pago del precio, el cual ha de efectuarse, según el 1.555, en los términos convenidos (3).

Si el arrendatario no hubiera satisfecho los alquileres en los términos convenidos, podría el arrendador, aparte del desahucio, exigirle el pago por acción directa del contrato y por vía de indemnización (4).

No infringe los arts. 1.546, 1.554, 1.555 y 1.556 del Código civil la sentencia condenatoria al pago de alquileres anteriores á la demanda de desahucio y correspondientes á locales que tuvo el arrendatario á su disposición durante el tiempo en que fueron aquéllos devengados (5).

Se ha declarado reiteradamente por el Tribunal Supremo que el juicio de desahucio procede lo mismo siendo conocido el arrendatario de una finca que cuando es presunto ó tácito, y que el administrador judicial de una casa embargada tiene personalidad para promover dicho juicio y desahuciar al propietario de aquella de la habitación que ocupe, siempre que concurren las circunstancias y formalidades exigidas por las leyes (6).

El art. 1.579 de la ley de Enjuiciamiento civil tiene un carácter meramente procesal, puesto que se limita á establecer que, cuando la demanda de desahucio se funda en la falta del pago del precio, no es admisible otra prueba que la confesión en juicio ó el documento ó recibo en que conste haber verificado el pago; por lo que, dejando de admitirse prueba pertinente, tal falta daría lugar al recurso de casación en la forma, pero nunca al de fondo, que tiene que apoyarse en la transgresión de una ley ó doctrina legal de carácter sustantivo (7).

Al establecer las partes contratantes en una cláusula del contrato de arrendamiento que la falta de pago de dos mensualidades daría lugar á la rescisión, se entiende que no se reservaron el desahucio cumplido un mes, porque en tal caso sería superflua la cláusula indicada, si era la única que precisaba el término, y, por consecuencia, al no dar lugar el Juzgado á la demanda de desahucio,

(1) Sent. 31 Diciembre 1897.

(2) Sent. 8 Julio 1898.

(3) Sent. 26 Noviembre 1896.

(4) Sent. 6 de Julio 1898.

(5) Idem id.

(6) Sent. 9 Marzo 1894.

(7) Sent. 26 Noviembre 1896.

fundada en el no pago de una mensualidad, se ajusta á lo convenido y no infringe los arts. 1.555, 1.556 y 1.569 del Código civil (1).

46. DERECHOS DEL COMPRADOR DE LA COSA ARRENDADA.—No viniendo obligado el comprador á respetar el contrato de arrendamiento de las fincas vendidas, las responsabilidades de su incumplimiento sólo pueden afectar al vendedor, sin que el arrendatario tenga otro derecho, cuando el comprador hace uso de el de dar por terminado el arriendo, que el expresado en el párrafo 2.º del artículo 1.571 del Código civil (2).

47. RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO.—Procede la rescisión del contrato con las declaraciones consiguientes, con arreglo á los arts. 1.554 y 1.556 del Código civil, cuando el Tribunal sentenciador estime en virtud de las pruebas practicadas que el arrendador dejó de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, y no se alega contra dicha apreciación error de Derecho ni de hecho demostrado por actos ó documentos auténticos (3).

48. RECONDUCCIÓN.—Terminado el plazo de un arrendamiento y prorrogado por la tácita reconducción, el art. 1.566 claramente establece que el término de esta prórroga no ha de ser igual al del contrato primitivo, sino al establecido respectivamente en los arts. 1.577 y 1.581, ó sea de un año agrícola para las fincas rústicas, y de un año, un mes ó un día en las urbanas, según el pago del alquiler sea anual, mensual ó diario (4).

49. SUBARRIENDO.—Existiendo falta de cumplimiento de las condiciones estipuladas en un contrato de subarriendo, el juicio de desahucio y la sentencia que declara haber lugar á él se ajustan perfectamente á lo dispuesto en el artículo 1.590, en relación con los 1.562 y 1.563 de la ley de Enjuiciamiento civil (5).

### § 3.º

#### Explicación.

50. Inserto y sistematizado en el párrafo anterior el texto legal del Código acerca de este contrato de *arrendamiento*, sólo consideramos preciso mencionar aquí lo siguiente:

51. Cuando el arrendamiento se verifica no por el dueño, sino por cualquiera representante legal, como marido, padre y tutor, respecto de los bienes de su mujer, hijo ó menor, ó voluntario, como un administrador de bienes, *pero sin poder especial*, su capacidad para dar en arrendamiento dichas cosas, la limita el Código á celebrar contratos de esta clase *que no excedan de seis años* (art. 1.548).

(1) Sent. 12 Enero 1891.

(2) Sent. 31 Diciembre 1897.

(3) Sent. 30 Septiembre 1898.

(4) Sent. 29 Septiembre 1896.

(5) Sent. 13 Noviembre 1893.

52. Explícitamente declara que los bienes *fungibles* no pueden ser materia de este contrato (art. 1.545).

53. El 1.549 generaliza la doctrina de la *inscripción arrendaticia*, estableciendo que los arrendamientos de bienes raíces no surtan efecto con relación á terceros sino cuando se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

54. El *saneamiento* en este contrato se rige por las doctrinas de la compra-venta, sin más novedad que la de que, como la merced ó precio de un arrendamiento se devenga sucesiva y periódicamente, en el caso de que se hayan anticipado rentas que proceda restituir por evicción, se hará la disminución *proporcional* al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa (art. 1.553).

55. Respecto del *subarriendo*, todo arrendatario se considera autorizado para subarrendar mientras no se haya prohibido expresamente; y además de quedar subsistente la responsabilidad del arrendatario para el cumplimiento del contrato, y la del subarrendatario respecto del subarrendador en cuanto al subarriendo, queda también dicho subarrendatario obligado, respecto del arrendador, por todo lo que se refiera al uso y conservación de la cosa y por el importe del precio convenido en el subarriendo que adude al tiempo de ser requerido, considerando no hechos los pagos adelantados á no haberlos verificado con arreglo á la costumbre; precepto de precaución este último muy plausible, que tiene por objeto evitar que se confabulen arrendatario y subarrendatario, y con la insolvencia de aquél, y el más ó menos supuesto anticipado pago de éste, puedan burlar los derechos del arrendador (arts. 1.550 á 1.552).

56. Ninguna doctrina de difícil inteligencia, ni de modificación de las leyes anteriores, establecen los arts. 1.554 á 1.560 y 1.573 y 1.574, que se refieren á los derechos del arrendador y del arrendatario durante el arriendo y, á lo sumo, son expresión de relativas novedades los particulares siguientes: 1.º Declarar obligación expresa del arrendatario la de pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato; y como no distingue entre original y copias, como en la compra-venta, debe entenderse de uno y otras (núm. 3.º, art. 1.555). 2.º El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de arrendador ó arrendatario, además de autorizar para la rescisión, con la indemnización de daños y perjuicios consiguientes, da derecho á optar por esto último, dejando el contrato subsistente (art. 1.556). 3.º Es precepto expreso y *absoluto* (art. 1.557) que el arrendador no pueda variar la forma de la cosa arrendada, puesto que con la que tenía al celebrarse el contrato es con la que se cedió el uso y fué aceptada por el arrendatario, siendo extraño que no haya análogo precepto *expreso* res-