

pecto del arrendatario, y sólo resulte del art. 1.561 de un modo indirecto, en cuanto declara que aquél debe devolver la finca al concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido ó sufrido menoscabo por el tiempo ó por causa inevitable; lo cual deja sin prohibición, expresa al menos, el hecho de que pueda innovarse por el arrendatario algo de la cosa arrendada durante el arriendo, con tal que la reponga á su primitivo estado. 4.º El arrendatario tiene la obligación de tolerar cualquiera reparación *urgente* que haya de hacerse en la cosa arrendada, aunque le sea muy molesta y durante ella le prive del disfrute de parte de la finca; pero si la reparación dura más de *cuarenta días*, debe disminuirse el precio del arriendo á proporción del tiempo y parte de la finca de que el arrendatario se vea privado; y si la reparación es de tal naturaleza que hace inevitable la parte necesaria para la habitación del arrendatario y su familia, puede pedirse la rescisión del contrato (art. 1.558). 5.º Es obligación del arrendatario poner en conocimiento del propietario toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya realizado ó prepare en la cosa arrendada, y la necesidad de las reparaciones precisas á fin de conservarla en estado de servir para el uso á que está destinada; siendo responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaran al propietario (art. 1.559). 6.º No es responsable el arrendador de la perturbación de mero hecho que un tercero cause en el uso de la finca arrendada, y el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador; siendo de advertir que no se califica de perturbación de hecho cuando, procedente de la Administración ó de un particular, obran éstos en virtud de un derecho que les corresponde (art. 1.560). 7.º El arrendatario es equiparado al usufructuario en todo lo relativo á mejoras útiles y voluntarias (art. 1.573). 8.º Respecto del *lugar* y *tiempo* del pago del arrendamiento se estará á lo pactado, y en su defecto, en cuanto al *lugar*, á lo dispuesto en el art. 1.171 (1), y en cuanto al *tiempo*, á la *costumbre de la tierra* (art. 1.574).

57. Á más de lo indicado en el núm. 3.º del anterior, núm. 56 de este Capítulo, al referirse al precepto del art. 1.561, es de anotar, sólo con relación á la doctrina general de la *terminación* del arrendamiento: 1.º Que, á falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, es presunción *juris tantum* la de que el arrendatario la recibió en *buen estado* (art. 1.562). 2.º Que constituye otra presunción *juris tantum* la de que la pérdida ó deterioro de la cosa ha de imputarse al arrendatario, mientras éste no pruebe que se ocasionó sin su culpa (art. 1.563). 3.º También le es imputable el deterioro

(1) Inserto y explicado en los núms. 56 y 67, Cap. XIII de este Tom.

causado por las personas de su casa (art. 1.564). 4.º Los arrendamientos por tiempo determinado concluyen al llegar el día, sin necesidad de requerimiento (art. 1.565). 5.º El art. 1.568, en el supuesto de pérdida de la cosa arrendada ó falta de alguno de los contratantes al cumplimiento de lo estipulado, se remite á la doctrina general de los arts. 1.182 y 1.183 (1).

58. Admite el Código civil la doctrina de la *reconducción*, fundándola en el disfrute de la cosa por el arrendatario, con aquiescencia del arrendador, *por quince días* posteriores á la terminación del arriendo, y entendiéndose *prorrogado* éste dentro de los términos de los arts. 1.577 y 1.581, respecto del primero en cuanto á la duración del plazo del arriendo de predios rústicos, que de no haberlo estipulado se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que la finca arrendada diera de una vez, aunque pasen dos ó más años para obtenerlos, y si es de tierras labrantías, divididas en dos ó más hojas, por tantos años cuantos sean éstas; y respecto del segundo, relativo al arrendatario de predios urbanos sin plazo estipulado, que se entenderá hecho *por años*, cuando se fijó alquiler anual; *por meses*, cuando fué mensual; y *por días*, cuando fué diario. Verificada la reconducción cesan las obligaciones del tercero en garantía del arrendamiento primitivo, que no es más que una aplicación de la doctrina general de las obligaciones accesorias (arts. 1.566 y 1.567).

59. Respecto del *desahucio*, es de advertir: 1.º Que desde la aplicación del Código debe considerarse derogada la ley de Enjuiciamiento civil, sólo en el extremo relativo á la enumeración de causas en que se funde, pero no á la determinación, según ellas ó sus similares en el Código, de los Jueces competentes para conocer de las diversas demandas de desahucio. 2.º Que esas causas son las que enumera el art. 1.569 del Código (2). 3.º Que no existiendo ninguna de las causas en que pueda fundarse el desahucio, el arrendatario tendrá derecho á aprovechar los términos legales de duración cuando no hay plazo estipulado (art. 1.570). 4.º Es de advertir que aparece suprimida en el nuevo Código la causa del desahucio que establecía, como 2.ª, el art. 1.562 de la ley de Enjuiciamiento civil, consistente «en 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»; y aunque con relación tan sólo al arrendamiento de fincas urbanas, el segundo párrafo del art. 1.581 confirma esta supresión al decir, «en todo caso cesa el arrendamiento, sin nece-

(1) Inserto y explicado en los núms. 56 y 67, Cap. XVII de este Tom.

(2) Transcrito en el § 1.º de este Art., núm. 38, letra h.

sidad de requerimiento especial cumplido el término». Nos parece acertada esta supresión, porque tenía algo de viciosa esa situación intermedia, ya que en los arrendamientos de tiempo determinado basta la doctrina de las obligaciones á plazo para que el vencimiento del mismo supla al requerimiento, ó en otro caso, se sustituya á esta presunción con la de la *prórroga*, por la tácita *reconducción*.

60. Resuelve el Código con claridad, por los arts. 1.571 y 1.572 (1), el conflicto de derechos entre los de un tercero, comprador ó retrayente de una finca arrendada y el arrendatario.

61. Se contienen en los arts. 1.575 á 1.579 reglas inspiradas, por lo general, en un buen sentido de equidad, acerca del arrendamiento de fincas rústicas, siendo suficiente para su clara percepción la lectura del texto legal (2); y pareciéndonos únicamente algo vaga y expuesta á que alguna vez se ocasionen en la práctica dificultades y cuestiones entre los sucesivos arrendatarios de una finca rústica, la disposición del art. 1.578, acerca del deber del arrendatario saliente de permitir al entrante el uso del local y demás *medios necesarios* para las labores preparatorias del año siguiente; así como la obligación del entrante de permitir al saliente *lo necesario* para la recolección y aprovechamiento de los frutos, *todo con arreglo á la costumbre del pueblo*.

Los casos de aparcerías de tierras, ganados ó establecimientos se regirán por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por lo estipulado y, en su defecto, *por la costumbre de la tierra* (art. 1.579). Como se observa, la invocación que de la costumbre se hace en este artículo y en el anterior es de la costumbre llamada *fuera de ley*, siendo de advertir que en este contrato, más que en ningún otro, se acude, como supletorio, al elemento consuetudinario.

62. La importante y frecuente cuestión entre propietario y arrendatario de fincas urbanas, de á quién de los dos corresponde costear ciertas reparaciones de las mismas, la deja todavía el Código entregada á situación de cierta vaguedad, estableciendo que se resuelva por lo pactado, especialmente sobre este punto y, en su defecto, por la costumbre del pueblo, completando la doctrina con una regla de interpretación, plausible en su espíritu, cual es la de que, en caso de duda, se entenderán las reparaciones de cargo del propietario (artículo 1.580).

63. El arrendamiento de muebles destinados al uso de un inmueble, hecho por el mismo dueño de ambos, se entenderá celebrado por el tiempo que dure el del inmueble (art. 1.582).

(1) Transcritos en el § 1.º de este Art., núm. 38, letra i.

(2) Transcrito en el § 1.º de este Art., núm. 39, letra B.

64. En las tres secciones del cap. III, tít. 6.º, lib. IV, reglamenta el Código el arrendamiento de obras y servicios. Refiérese la primera al servicio de criados y trabajadores asalariados, siendo de notar: 1.º Que conserva el Código, como era justo, la prohibición del contrato de arrendamiento de servicios hecho por toda la vida (art. 1.583), sin duda por las razones (1) de que degeneraría en esclavitud y haría materia impropia de un contrato toda la actividad y la libertad de una persona. 2.º Que es principio exigido por la índole especial del objeto de este contrato, el de que no necesite para disolverse el mutuo disenso, ni sea obstáculo para darle por terminado á virtud de la voluntad tan sólo de uno de los contratantes, el que no haya vencido el plazo de su duración; encontrando nosotros fundada la prescripción que establece que si el amo despide al criado *sin justa causa* (2), debe indemnizarle pagándole el salario devengado y *el de quince días más* (art. 1.584). 3.º La última parte de este artículo contiene una innovación que nos parece peligrosa, injusta y hasta enorme, siquiera la abone cierto sentido práctico y social, pues establece una presunción de fidedignidad en el testimonio del amo, *que deberá ser creído*, salvo prueba en contrario, sobre los extremos del tanto del salario del sirviente ó doméstico y sobre el pago de los salarios devengados en el año corriente (3). 4.º Completa el Código sus doctrinas respecto del servicio doméstico con una referencia general é indeterminada á lo que prevengan las leyes y reglamentos especiales (art. 1.585).

65. Son especialidades del arrendamiento de trabajos asalariados por cierto término para cierta obra: 1.ª La de que no cabe desistimiento ó despedida antes del cumplimiento del contrato, á no ser por justa causa (art. 1.586). 2.ª La de que la despedida de trabajadores asalariados, como la de criados del servicio doméstico, á que se refiere la observación anterior, lleva anejo el derecho de privarles de las he-

(1) Ya expuestas en la regla 2.ª, núm. 20 de este Cap.

(2) La existencia ó no de justa causa en casos de esta naturaleza, luchará siempre, además de que, por su exigua cuantía y circunstancias de los sirvientes, será algo embarazosa y poco frecuente su incoación judicial, con las dificultades de prueba y las de su estimación por los Tribunales.

(3) Con razón combatió brillantemente el Sr. Durán y Bas la doctrina de este artículo del Código en la sesión celebrada por el Senado el día 23 de Febrero de 1889, aunque no juzguemos, como él, suficiente remedio el criterio del art. 1.387 del Código de Portugal, que añade la garantía del juramento del amo; y por cierto que nos parece poco todo lo que se diga en elogio de la justificada campaña de impugnación del Código civil, cuya gloria corresponde á todos los que la han sostenido, y muy señaladamente á quien la ha iniciado y planteado, como lo hizo el Sr. Comas. Aconsejamos la lectura y el estudio del *Diario de las Sesiones* correspondiente al Senado, á partir de la sesión del 31 de Enero de 1889.

rramientas y edificios que emplearen y ocupasen por razón de su cargo (art. 1.587).

66. La segunda sección de las tres indicadas en el núm. 65 de este Capítulo está destinada, en el Código, á las obras *por ajuste ó precio alzado*; aparte la claridad de sus preceptos (1), cabe anticipar que, en general, guarda bastante conformidad con el Derecho anterior de Castilla (2), siendo de notar aquí tan sólo lo siguiente: 1.º Que el plazo de *quinze años* que fijaban las leyes anteriores (3) para determinar la duración de la responsabilidad del contratista de un edificio, por la ruina que sobreviniese después de su entrega, por vicios de construcción ó del suelo ó de la dirección, en lo que se refiere á la responsabilidad del arquitecto que lo dirigiere, se reduce en el Código á *diez años*, y se conserva el plazo de los *quinze* cuando la causa de la ruina sobrevinida fuere la falta del contratista á las condiciones del contrato (art. 1.591). 2.º Que si la obra se ajustó por piezas ó por medida, puede exigirse del dueño que la reciba y la pague por partes, *presumiéndose* aprobada y recibida la parte satisfecha (art. 1.592). 3.º Que este contrato de obras no necesita el mutuo disenso para disolverse, bastando el desistimiento del que la encargó, si bien indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y hasta de la utilidad que pudiera obtener de ella (art. 1.594). 4.º Que si la obra se encargó á una persona por razón de sus cualidades personales, se entiende rescindido el contrato por la muerte del constructor, ó por no poder acabarla en virtud de causa independiente de su voluntad, debiendo abonar á él ó á sus herederos la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio, y á proporción del precio convenido (art. 1.595). 5.º Que los que ponen su trabajo y materiales en una obra, ajustada *alzadamente* por el contratista, no tienen acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que éste adeude á aquél al hacerse la reclamación (art. 1.597). 6.º Que la cláusula de que la obra ha de hacerse á satisfacción del propietario supone la estipulación *subsidiaria* de que la aprobación ha de remitirse, en último término, al juicio pericial correspondiente; pero en el caso de estipularse que la aprobación de la obra corresponda á un tercero, se estará á lo que éste decida (art. 1.598). 7.º Que no habiendo pacto ó costumbre en contrario, el precio de la obra se pagará al hacerse la entrega (art. 1.599). Y 8.º Que todo el que ejecute una obra en cosa

(1) Transcritos en el § 1.º de este Art., núm. 41, letra b. de la D.

(2) Cuyas reglas se exponen en la letra C, núm. 20 de este Cap.

(3) Reg. 3.ª de las de la letra C, núm. 20 de este Cap.

mueble tiene derecho á *retenerla en prenda* hasta que se le pague (artículo 1.600).

67. Apenas si el Código contiene disposiciones especiales acerca de los transportes por agua y tierra, tanto de personas como de cosas, inspirándose en los mismos principios que el Derecho anterior de Castilla (1), y es de notar únicamente: 1.º Que la guarda y conservación de las cosas, objeto de transporte, se remite á la doctrina del contrato de depósito, citándose al efecto los arts. 1.782 y 1.783, aunque nos parece que con error, porque deben ser los 1.783 y 1.784. 2.º Que deja á salvo el Código cuantas disposiciones relativas á transportes, por mar y tierra, establece el Código de Comercio y cuanto prevengan sobre el particular las *leyes* y los *reglamentos especiales*, á los que alude, como siempre, de este modo genérico é indeterminado. Y 3.º Que consigna el principio elemental de justicia, de que los conductores respondan de las pérdidas y averías de las cosas que reciben, salvo los motivos de caso fortuito ó de fuerza mayor (artículos 1.601 á 1.607).

(1) Expuestos en la letra d, núm. 20 de este Cap.