

y laboriosa discusión entre los jurisconsultos modernos la clasificación de la aparcería rural, y que nuestro Código la estimó según los principios del Derecho Romano, como una especie de la sociedad, pero á la vez, la sujetó en cuanto á los derechos y obligaciones de los medieros, á las mismas reglas que las del arrendador y del arrendatario.¹

Tal es el motivo por el cual declara que el arrendamiento por aparcerías de tierras y ganados se rige por las disposiciones del contrato de sociedad; y que son aplicables á los medieros las disposiciones de los preceptos relativos á los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario (arts. 3,133 y 2,457, Cód. Civ.).²

Pero tal declaración no importa la de que la aparcería sea un verdadero contrato de arrendamiento, pues como hemos dicho, es, según el sistema adoptado por el Código Civil, un contrato de sociedad que participa de la naturaleza de aquél.

IV

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El artículo 3,134 del Código Civil señala cuatro modos de terminar el contrato de arrendamiento, pero como no son los únicos y como el mismo Código se refiere á otros en diversos de sus preceptos, vamos á hacer la enumeración completa de esos modos:

El arrendamiento puede terminarse:

1º Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada:

¹ Tomo IV, pág. 453.

² Artículos 3,001 y 2,325, Cód. Civ. de 1884.

2º Por convenio expreso:

3º Por nulidad:

4º Por rescisión (art. 3,134, Cód. Civ.).¹

5º Por confusión:

6º Por la pérdida ó destrucción de la cosa arrendada (art. 3,153, Cód. Civ.).²

7º Por expropiación por causa de utilidad pública (art. 3,160, Cód. Civ.).³

8º Por efecto de la condición resolutoria:

9º Por la evicción (art. 3,159, Cód. Civ.).⁴

En la enumeración que hace el Código Civil no está comprendido el desahucio, según la Exposición de motivos, porque trayendo éste consigo casi siempre la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia á la malicia, y porque además cada contratante está obligado á saber los términos de su contrato, sin que haya necesidad alguna de que se los recuerden.

En esta vez, como en algunas otras, la Exposición no da una razón satisfactoria, cuando es tan fácil de percibir y se halla al alcance de todos.

Según el sistema adoptado por el Código Civil no hay arrendamiento alguno que sea de plazo indeterminado, pues cuando los contratantes son omisos sobre la duración del contrato, viene la ley en su auxilio y suple su omisión.

En efecto: el artículo 3,168 declara que todos los arrendamientos de predios rústicos ó urbanos que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, á cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio; y los artículos 3,176 y 3,177 dicen que el arrendamiento de cosas muebles termina en el plazo convenido, á falta de éste, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido

¹ Artículo 3,002, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,019, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,026, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 3,025, Cód. Civ. de 1884.

destinada, conforme al contrato; y á falta de una y otra designación, el arrendatario es libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no puede pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.¹

Cuando el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de previo desahucio, ó lo que es lo mismo, termina de pleno derecho; pues si no fuera así, se violaría la voluntad de los contratantes, contra el principio sancionado por el artículo 1,535 del Código Civil, según el cual, los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos, y no pueden revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los interesados (art. 3,135, Cód. Civ.).²

En el caso de que no se señale tiempo al celebrar el contrato, se deben observar las reglas que hemos enunciado ya, de cuyo estudio nos ocuparemos en su oportunidad, para no separarnos del orden establecido por el Código Civil.

Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, se deben observar las reglas siguientes:

1.^a Si el predio es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador (art. 3,136, Cód. Civ.).³

Se entiende por éste, según el artículo 3,137 del Código, el espacio de tiempo necesario dadas las circunstancias del terreno y de las condiciones de la siembra para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil; y según el artículo 3,138, si hubiere diferencia sobre este punto, se debe decidir por peritos.⁴

¹ Artículos 3,032, 3,036 y 3,037, Cód. Civ. de 1884.

Reformado el primero de estos preceptos. Véase la nota 1.^a, pag. 383.

² Artículos 1,419 y 3,003, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,004, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la supresión de la palabra *labrador*, de manera que su precepto se refiere al año natural.

⁴ Los artículos 3,137 y 3,138 del Código de 1870 fueron suprimidos en el de 1884, porque los preceptos que contienen se hicieron innecesarios á consecuencia de la reforma del artículo 3,116.

2.^a Si el predio fuere urbano, no se tendrá por renovado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo á lo que pagaba (art. 3,139, Cód. Civ.).¹

La primera regla tiene por fundamento el consentimiento tácito del arrendatario y del arrendador, manifestado por el hecho de continuar aquél en la posesión de la cosa arrendada, sin oposición alguna de parte de éste.

En consecuencia, no bastará para que se tenga por renovado el arrendamiento que el arrendatario continúe en el goce y uso de la cosa arrendada; sino que es necesario además que el arrendador no le haga oposición alguna, ó lo que es lo mismo, que haya continuado en el goce de esa cosa á ciencia y paciencia de éste, y no sin su noticia y contra su voluntad.

Es decir, que no debe haber hecho ó circunstancia alguna que sean contrarios al libre y deliberado consentimiento del arrendador.

El Código Civil, á diferencia de la ley 20, tít. 8.^o, Partida 5.^a, que señalaba tres días, no tiene precepto alguno que determine cuánto tiempo es necesario, después de haber expirado el señalado á la duración del contrato, para que se entienda éste renovado, sin duda alguna porque es imposible determinarlo de una manera uniforme para todos los lugares.

Por tal motivo, creemos, fundados en autoridades respetables, que esta cuestión debe estar sometida al arbitrio de los tribunales, que deben decidirla según los usos locales, la naturaleza del predio arrendado y otras circunstancias especiales.²

¹ El artículo 3,139 del Código de 1870 fue suprimido en el de 1884, por la misma razón por la cual se suprimieron los preceptos anteriores.

² Pothier, Du Luage, núms. 349 y 351; Duvergier, tomo I, núm. 505; Aubry y Rau, tomo IV, § 369, texto y nota 20; Laurent, tomo XXV, núm. 338; Guillouard, tomo I, núm. 411.

La renovación del contrato de arrendamiento, en el caso á que se refiere la regla primera, se entiende hecha bajo las mismas condiciones que se estipularon en el contrato primitivo; pues como dice Laurent, es natural que las condiciones se conserven, porque las partes que consienten tácitamente en celebrar un nuevo arrendamiento, consienten por esto mismo en sujetarse á las condiciones del antiguo, porque no se puede celebrar aquel contrato sin arreglar las condiciones esenciales de él, sobre todo, el precio. Si la intención de los interesados hubiera sido cambiar el precio lo habrían expresado así.¹

Sin embargo, la regla que motiva estas observaciones establece una excepción respecto de la duración del arrendamiento, que sólo lo considera renovado por otro año labrador y no por el tiempo estipulado en el antiguo, sin duda alguna, porque no teniendo las mismas garantías y seguridades que éste, como después veremos, se ha querido sustituir con la menor duración de él; y así se han conciliado los intereses del arrendador y los del arrendatario que continúa en el goce y uso del predio arrendado por el tiempo necesario para cultivarlo y colectar sus frutos.

En cuanto á la segunda regla, es, á nuestro juicio, enteramente excepcional y no se halla en armonía con la primera, pues no hay razón alguna por la cual se opere la renovación del arrendamiento por el goce del predio rústico por el arrendatario sin oposición del arrendador, y que no se produzca el mismo efecto jurídico respecto de los predios urbanos, cuando concurren las mismas circunstancias.

Este es, sin duda alguna, el motivo por el cual las legislaciones modernas no hacen distinción alguna respecto de la revocación del contrato de arrendamiento entre los predios rústicos y los urbanos.

¹ Tomo XXV, núm. 345.

Creemos que el principio establecido en la segunda regla obedece á la tradición, pues bajo el imperio de nuestra antigua legislación, el arrendamiento de predio urbano sólo se entendía renovado por los días que era habitado por éste; porque se consideraba que no había igualdad entre los predios rústicos y urbanos respecto de su aprovechamiento.

La ley de Partida á que antes hemos hecho referencia, explicaba los fundamentos en que apoyaba la diferencia que estableció entre unos y otros predios, que el tiempo que el arrendatario poseyera de más el predio rústico, pudiera ser tal, que después no encontrara el propietario quien se lo arrendara, y perdería por lo mismo la renta ó el fruto de ese año, lo que no acontece en las casas, que en todo tiempo del año las puede arrendar su dueño ó habitarlas.

En los casos de tácita reconducción á que se refieren las reglas cuyo estudio hemos venido haciendo, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario; por la misma razón que se extingue la fianza cuando se otorga al deudor una prórroga para el pago sin el consentimiento del fiador, porque durante ésta puede hacerse insolvente el deudor, y es contrario á la equidad, que recaigan las consecuencias de la insolvencia de éste sobre el fiador, que ni ha solicitado ni ha consentido la prórroga (art. 3,140, Cód. Civ.).²

Se termina también el arrendamiento por convenio expreso del arrendatario y del arrendador, porque éste es uno de los modos naturales de extinguirse las obligaciones, según el artículo 1,535 del Código Civil, que declara, que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos, y no pueden revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los interesados.³

Pero la amplísima libertad que tienen los contratantes

¹ Artículo 3,006, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 1,419, Cód. Civ. de 1884.

para revocar por mutuo consentimiento los contratos que celebran, sufre una excepción en el arrendamiento, pues en tanto pueden dar por terminado éste, en cuanto no perjudiquen los derechos de tercero, según declaración expresa del artículo 3,141 del Código Civil, la cual estimamos innecesaria, porque es un principio elemental de derecho el que sanciona ese precepto.¹

Por la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento se termina éste, porque el efecto de ella es restituir las cosas al estado que tenían antes de su celebración. Pero para obtener tal resultado es preciso la observancia de las reglas generales que, acerca de la nulidad de las obligaciones establece el capítulo II, tít. 5º, libro 3º del Código Civil, cuyo estudio hemos hecho ya (art. 3,142 Cód. Civ.).²

La rescisión es el cuarto modo de terminar el arrendamiento, pero subordinada á las reglas contenidas en el capítulo I del título y libro citados del Código Civil, cuyo estudio hicimos en su oportunidad, en cuanto no estuvieren modificadas por las reglas siguientes (art. 3,143, Cód. Civ.).³

1ª El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios si es rústico:

II. Por servirse de la cosa en un uso distinto del convenido ó del que es conforme á la naturaleza de ella:

III. Por subarriendo de la cosa sin el consentimiento del arrendador (art. 3,144, Cód. Civ.).⁴

Las causas enumeradas en esta regla se pueden reducir

1 Artículo 3,007, Cód. Civ. de 1884.

2 Tomo III, pág. 353 y siguientes; artículo 3,008. Cód. Civ. de 1884.

3 Tomo III, pág. 354 y siguientes; artículo 3,009, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,010, Cód. Civ. de 1884.

á una sola, la falta de cumplimiento del contrato, que, según los principios elementales del derecho, da causa para pedir la rescisión y la indemnización de los daños y perjuicios; y este es el motivo por el cual declara el artículo 3,145 del Código, que siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.¹

Este principio es enteramente justo, porque los arrendamientos de que se ve privado el propietario á causa de la rescisión entran en la categoría de los perjuicios, supuesto que importa la privación de una ganancia lícita; pero adolece del defecto de una redacción lamentable, que se presta á una falsa inteligencia, á que se estimen los arrendamientos como una cosa distinta de los daños y perjuicios sufridos por el propietario.

Además de este defecto, adolece el precepto citado del de ser innecesario, porque sanciona un principio general á todos los contratos, y contenido en el artículo 1,537 del Código, cuya reproducción es inútil.²

2ª El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, á menos que se haya pactado lo contrario (art. 3,146, Cód. Civ.).³

La razón en que se funda esta regla es tan justa como lógica y clara. Si el contrato de arrendamiento se celebra por el mutuo consentimiento de los interesados; si los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos y no pueden ser revocados sino por mutuo acuerdo de aquéllos; y si el cumplimiento de las obligaciones no puede que-

1 Artículo 3,011, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,012, Cód. Civ. de 1884.

dar al arbitrio de la persona obligada; es evidente que el arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que necesita la cosa arrendada para su propio uso.

La regla á que aludimos, ha venido á poner término al exorbitante derecho que, desde la llamada ley *Æda*, en la legislación Romana hasta la antigua nuestra, se otorgó á los propietarios, el cual se prestaba á muy grandes abusos, porque permitía que el cumplimiento del contrato quedara al arbitrio del arrendador, y que se burlaran los derechos del arrendatario; esto es, permitía que no obstante que el contrato se había celebrado por un tiempo fijo, terminara antes al arbitrio del arrendador, contra los principios generales del derecho, contra la equidad y la justicia.¹

3.^o El arrendatario puede rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios, si éste no entrega la cosa en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio luego que fuere requerido para ello (art. 3,147, Cód. Civ.).²

Esta regla no es más que la reproducción inútil é innecesaria de la contenida en el artículo 1,537 del Código, según la cual, si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido ó la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.³

Y decimos que tal regla es innecesaria é inútil, porque siendo la reproducción de la contenida en el artículo 1,537, que es general y aplicable á todos los contratos, no ha habido necesidad de reproducirla en el contrato de arrendamiento.

4.^a El arrendatario á su elección puede rescindir el arrendamiento ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador

1 Ley 3, tít. 65, lib. 4.^o Cód.

2 Artículo 3,013, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

al cumplimiento de su obligación, si no llenare la de hacer las reparaciones necesarias para el uso á que está destinada la cosa (art. 3,148, Cód. Civ.).¹

En tal caso el juez decidirá, según las circunstancias, sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones (art. 3,149, Cód. Civ.).²

5.^a El arrendatario puede rescindir el contrato cuando por causa de reparaciones pierde el uso total de la cosa; y aun cuando fuere parcial la pérdida, si la reparación durare más de dos meses; porque puede sufrir tales perjuicios que le sea menos onerosa la rescisión del contrato (art. 3,150, Cód. Civ.).³

Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le otorga la ley, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento, ó lo que es lo mismo, se restablecen las obligaciones del arrendatario, que habían estado en suspenso, durante la reparación total de la cosa (art. 4,151, Cód. Civ.).⁴

6.^a El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso de privación del uso ó la pérdida de los frutos provenientes de hecho directo ó indirecto de arrendatario y el pago de los daños y perjuicios (arts. 3,152 y 3,106, Cód. Civ.).⁵

7.^a El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato cuando, con derecho, pretenda el subarriendo y se oponga á éste el arrendador, sin motivo fundado (art. 3,155, Cód. Civ.).⁶

1 Artículo 3,014, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,015, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,016, Cód. Civ. de 1884. Exposición de motivos.

4 Artículo 3,017, Cód. Civ. de 1884.

5 Artículos 3,018 y 2,974, Cód. Civ. de 1884.

6 Artículo 3,021, Cód. Civ. de 1884.