

Todas estas reglas se pueden condensar en una sola, que es la siguiente:

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en todos los casos en que el arrendador no lo cumpla por su parte.

De esta regla podemos deducir como una consecuencia perfectamente lógica, que todas las reglas que hemos enumerado, establecidas por el Código Civil, son innecesarias é inútiles, porque son otras tantas repeticiones del artículo 1,537 del Código Civil, que contiene la regla general para todos los contratos, según la que, cuando el contratante obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, puede el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido ó la rescisión del contrato.¹

La confusión, que se opera cuando se reúnen en una misma persona las cualidades de arrendador y de arrendatario, como cuando éste adquiere la propiedad de la cosa arrendada por herencia ó compra-venta, pone fin al contrato de arrendamiento; porque es absurdo é incompatible con la razón y los principios elementales del derecho, que una persona sea á la vez acreedora y deudora de sí misma.

La pérdida ó destrucción de la cosa arrendada pone fin al arrendamiento, porque falta el objeto sobre el cual recae éste, que es bilateral, y por lo mismo, en tanto obliga al arrendatario al pago del precio convenido, en cuanto tiene el uso ó goce de la cosa. De donde se infiere que, si ésta no existe, tampoco puede existir la obligación que el arrendatario contrajo de pagar el precio por el uso de ella, que es absolutamente imposible que el arrendatario le pueda otorgar: es decir, falta la causa de su obligación y no puede subsistir el contrato.

La pérdida ó destrucción de la cosa puede ser total ó par-

¹ Artículo 1,421, Cód. Civ. de 1884.

cial y proceder de caso fortuito ó fuerza mayor, de hecho del arrendador ó de hecho del arrendatario; y como es fácil comprender, la ley establece reglas distintas para cada uno de estos casos.

Si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito ó fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, dice el artículo 3,153 del Código Civil, salvo convenio en contrario; porque falta el objeto sobre el cual versa el contrato y la causa de la obligación del arrendatario.¹

No creemos que en el precepto citado se use de una palabra apropiada, diciendo que en el caso de destrucción total de la cosa se *rescindirá el arrendamiento*, porque realmente no hay rescisión, con el efecto jurídico que la ley le atribuye, que es el de restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato, sino la terminación de las relaciones jurídicas creadas por él entre los contratantes, por la pérdida ó destrucción inculpable de la cosa arrendada, que impide de una manera absoluta el cumplimiento de ese contrato.

Pero la regla que acabamos de enunciar sufre excepción cuando convienen los interesados en que el arrendamiento continúe, no obstante la destrucción total de la cosa, toda vez que la voluntad de los contratantes es la suprema ley de los contratos.

A primera vista debe parecer esta excepción enteramente absurda, porque impidiendo la destrucción total de la cosa la subsistencia de las relaciones jurídicas que creó el contrato entre los interesados, si el arrendatario continúa obligado á pagar el precio convenido, no será ya en virtud del arrendamiento que no puede existir.

Pero esa objeción, que, con justicia, puede hacerse á la regla á que nos referimos, á causa de la obscuridad de sus

¹ Artículo 3,019, Cód. Civ. de 1884.

términos, se destruye si se reflexiona, que el convenio á que ella se refiere es para el caso de la reparación de la cosa destruída: esto es, que tal convenio sólo tiene por objeto perpetuar las obligaciones de los contratantes para cuando se haga la reparación, sin que entretanto esté el arrendatario obligado al pago de la renta.

Si la destrucción de la cosa fuere parcial, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta á juicio de peritos, según hemos dicho, á no ser que el arrendador ó el arrendatario prefieran rescindir el contrato, porque la cosa no quede, á causa de las disminuciones que sufre, en condición de servir para el uso á que estaba destinada, y ser por lo mismo gravosa antes que útil la continuación del contrato.¹

Si la destrucción es causada por hecho del arrendador, obliga á éste á la indemnización de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario en la medida y proporción que establecen las reglas generales sobre responsabilidad civil.

Cuando es proveniente de hecho del arrendatario, la indemnización comprende como base, según esas reglas, el valor de la cosa ó de la parte de la cosa destruída, á juicio de peritos, y además las rentas correspondientes al tiempo necesario para la reconstrucción de la cosa y para que se vuelva á arrendar, si se ha rescindido el contrato.

La expropiación por causa de utilidad pública produce la rescisión del contrato; pero el arrendador y el arrendatario, dice el artículo 3,160, deben ser indemnizados por el expropiador conforme á las reglas que establezca la ley constitucional, esto es, la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución de 1857.²

¹ Artículo 3,020, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,026, Cód. Civ. de 1884.

Reformado por la sustitución de las palabras *ley respectiva*, en lugar de *ley constitucional*.

Como hemos dicho antes, hasta ahora no se ha expedido esa ley, pero se suple su falta por la de 25 de Diciembre de 1877, la de 30 de Mayo de 1882 que se refiere á las bases acordadas por la ley de 13 de Septiembre de 1880 para la Compañía Constructora Nacional, cuyo estudio hicimos en su oportunidad.¹

Esas bases son insuficientes y no prevén el caso de que el predio expropiado esté arrendado y la manera de determinar la indemnización en tal caso.

Pero siguiendo la opinión de los autores, creemos que la expropiación total de la cosa arrendada produce *ipso facto* la resolución del contrato de arrendamiento, y que desde el momento en que se dicta el fallo que decreta aquélla, tiene el arrendatario un derecho perfecto para exigir que se le indemnice competentemente, el cual conserva aunque permanezca en el uso ó goce del predio arrendado después de aquel fallo; porque el expropiado puede hacer que se le entregue cuando le plazca, y porque su tolerancia no hace presumir la tácita reconducción.

Creemos que, por razón de analogía, se debe determinar el monto de la indemnización á que tiene derecho el arrendatario, por medio de un juicio pericial, en la misma forma y en los mismos términos que las leyes antes citadas determinan para los casos de la expropiación de la propiedad raíz.

La ley asimila, si bien no de una manera absoluta, la enajenación hecha en virtud de mandamiento judicial, á la expropiación por causa de utilidad pública, declarando en el artículo 3,163 del Código Civil que tal enajenación está subordinada en cuanto á sus efectos respecto del arrendamiento á las reglas siguientes:²

¹ Tomo II, pág. 49 y sig.

² Artículo 3,029, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en

1.^a Si el predio arrendado fuere urbano, y faltare para la terminación del arrendamiento un año ó más, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicación; y en cualquiera otro caso se observará el contrato (art. 3,164 Cód. Civ.):¹

2.^a Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicación (art. 3,165, Cód. Civ.):²

Estas reglas son, á nuestro juicio, inconvenientes é injustas é importan el despojo de justos y legítimos derechos, adquiridos en virtud de contratos legalmente celebrados, y sin que exista acto alguno de parte del arrendatario que autorice ese despojo en beneficio de un acreedor verdadero ó supuesto.

Pero no sólo adolecen de esos defectos, sino que importan una inconsecuencia inexplicable y son peligrosos, porque se prestan á la comisión de los fraudes; porque no hay razón que justifique la regla que ordena la reducción del tiempo del arrendamiento cuando falta un año ó más para que termine y para que subsista en caso contrario por el tiempo estipulado, haciendo de mejor derecho á quien se le causaría menor perjuicio si estuviera sujeto á la reducción.

el artículo 3,024, á menos de que el contrato aparezca celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regirán las reglas siguientes:"

"I. El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario:"

"II. Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior al arrendatario que hubiera adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente en el contrato:"

"III. El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado á segunda paga, conforme á la fracción I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas."

¹ El artículo 3,164 del Código de 1870, fué suprimido en el de 1884, por idénticas consideraciones á las expuestas en el texto á que se refiere esta nota.

² El artículo 3,165 fué suprimido por las mismas razones que el precedente.

En cuanto al peligro de fraude, basta tener presente que al arrendador que pretenda rescindir un contrato por la esperanza de celebrar otro más ventajoso, librándose de la indemnización de daños y perjuicios, le basta la promoción de juicios simulados en su contra para burlar impunemente los legítimos derechos del arrendatario.

Es consecuencia de lo expuesto, que no tienen explicación alguna que se funde en las exigencias de la justicia, de la equidad ó del interés público los preceptos legales que sancionan las reglas expresadas.

En los casos de expropiación por causa de utilidad pública y de ejecución judicial, está obligado el arrendatario á permitir al nuevo dueño el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en el que no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente, por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales. Pero á su vez tiene el arrendatario derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección de los frutos pendientes al terminar el arrendamiento (arts. 3,166, 3,128 á 3,130, Cód. Civ.):¹

El contrato de arrendamiento se termina también, según hemos dicho, por efecto de la condición resolutoria, ya porque va implícita en el contrato, por ser bilateral, ya porque se haya pactado expresamente que la falta de cumplimiento del contrato por uno de los contratantes producirá la resolución de él, ya, en fin, porque el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada esté subordinado al verificativo de una condición de esa especie.

Al hacer el estudio de las obligaciones condicionales ex-

¹ Artículos 3,030, 2,996 y 2,998, Cód. Civ. de 1884.

El segundo de estos preceptos fué reformado en los términos que indica la nota 1.^a pág. 412.

aplicamos la teoría y los efectos de las condiciones resolutorias, y por lo mismo, sólo nos limitamos á recordar que, tan luego como se verifica la condición, se resuelve el contrato de pleno derecho y los efectos jurídicos de los actos ejecutados por aquel de los contratantes cuyo derecho estaba subordinado al verificativo del evento incierto se extinguen.¹

De donde proviene el axioma que dice:

Resoluto juris dantis resolvitur juris accipientis.

Fundado en estos principios, establece el Código Civil las reglas siguientes, que prevén los casos en que el derecho de propiedad del arrendador esté subordinado al verificativo de una condición resolutoria:

1.^a El arrendamiento queda rescindido de pleno derecho, cuando lo celebra el que compró con pacto de retroventa, por un término que excede al señalado para el ejercicio del retracto, conservando el arrendatario sus derechos contra el arrendador (art. 3,159, Cód. Civ.):²

2.^a Terminado el usufructo, el contrato de arrendamiento celebrado por el usufructuario no obliga al propietario, quien entra desde luego en la posesión de la cosa, sin que contra él tenga derecho el arrendatario para pedirle indemnización por la disolución del contrato (art. 1,034, Cód. Civ.):³

3.^a Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arriendo, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de los daños y perjuicios; porque le ha hecho víctima de un engaño para inducirle á contratar, sabiendo que el arrendamiento no podría subsistir más allá de determinada fecha.⁴

1 Tomo III, pág. 99 y siguientes.

2 Artículo 3,025, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 933, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 2.^a, pág. 181, tomo II de esta obra.

4 Artículo 3,027, Cód. Civ. de 1884.

Pero el arrendatario goza del año labrador para entregar el predio arrendado, si éste fuere rústico, y de treinta días si fuere urbano, durante los cuales está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretenden verlo; y tales concesiones se han hecho á fin de conciliar los intereses del dueño y del arrendatario, de manera que no resulten perjudicados, especialmente éste, quien sufriría gravísimos trastornos y quebrantos si estuviera obligado á desocupar el predio arrendado en el acto mismo de la consolidación del usufructo y la propiedad (art. 3,162, Cód. Civ.):¹

El Código nada establece á este respecto para el caso de que se verifique la retroventa; pero creemos que existiendo la misma razón en el caso de consolidación del usufructo y la propiedad, se deben observar las mismas reglas, y por tanto, que el arrendatario goza del año labrador para entregar el predio rústico; y de treinta días para desocupar el urbano.

Pero las personas del arrendador y del arrendatario no se toman en consideración para la extinción del contrato de arrendamiento; y por lo mismo, aun cuando muera uno ú otro, el contrato subsistirá quedando obligados á cumplirlo en todas sus partes sus herederos.

Así lo declara expresamente el artículo 3,156 del Código Civil, que dice, que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en contrario.²

Este precepto es una consecuencia de los artículos 1,442 y 1,536 del mismo Código, según los cuales, la obligación personal liga á la persona que la contrae y á sus herederos, y los derechos y obligaciones que resultan de los contratos pueden transmitirse entre vivos y por sucesión, que se fun-

1 Artículo 3,028, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,022, Cód. Civ. de 1884.

dan en el principio que estima á los herederos sucesores de todos los derechos y obligaciones del testador y formando una misma persona con él, por cuyo motivo se dice que, el que contrata lo hace por sí y por sus herederos.¹

Por la misma razón, declara el artículo 3,157 del Código, que tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa á título universal.²

A diferencia del Derecho Romano y de nuestra antigua legislación, el Código ha sancionado en el artículo 3,158 el principio según el cual la transmisión de la cosa arrendada á título singular, como donación ó venta, no pone fin al arrendamiento, sino que éste subsiste en los términos estipulados, salvo convenio en contrario.³

Este principio se funda en la equidad y en el elemental del derecho que establece, que nadie puede transmitir á otro más derecho que el que él mismo tiene; y como el arrendador ha prescindido por un tiempo más ó menos largo del uso y goce de la cosa arrendada y se ha obligado á asegurar este uso y goce, es claro que no puede venderla transmitiendo el derecho de usar la que ha enajenado temporalmente.

La Exposición de motivos funda el principio aludido en las razones siguientes:

“En primer lugar, dice, debiendo respetar la ley los derechos de ambos contratantes, no puede autorizar la utilidad del arrendador con perjuicio del arrendatario, y es indudable que si la rescisión puede aprovechar á aquél, de seguro se perjudicará éste; porque le obliga á abandonar la finca en que tal vez ha hecho gastos y que por sí misma es un elemento necesario para su progreso, que muy fre-

1 Artículos 1,326 y 1,420, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,023, Cód. Civ. de 1884.

3 Leyes 9, lib. 4º, tít. 65, C. y 19 tít. 8º. Part. 5º; artículo 3,024, Cód. Civ. de 1884.

cuentemente depende de la localidad en que está establecida una negociación.”

“En segundo lugar debe tenerse presente, que el arrendamiento es una especie de enajenación; porque si bien el arrendador conserva el dominio de la cosa, también transmite al arrendatario el goce de ella y tiene por consiguiente suspenso este derecho durante el período señalado al contrato. No puede por lo mismo sostenerse en justicia, que es transmisible un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior; porque ese principio sería subversivo de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otro disfruta legalmente. Y así como es justo que la finca hipotecada pase al comprador con el gravamen, porque el dueño no puede disponer de una parte del precio, que es lo que representa la hipoteca; así también es justo que la finca arrendada pase al nuevo dueño con el gravamen, porque el arrendador no puede disponer del goce de ella, que es lo que representa el arrendamiento.”

Finalmente, el artículo 3,167 del Código declara de una manera tan innecesaria como inútil, que siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, está sujeto á las reglas establecidas en el capítulo 3º, tít. 5º, lib. 3º del mismo ordenamiento.¹

Decimos que tal declaración es innecesaria é inútil, porque con, ó sin ella, si el contrato se celebra con perjuicio de los acreedores, está sujeto á las reglas que la ley establece para rescindir los actos y los contratos ejecutados en fraude de ellos.

1 Artículo 3,031, Cód. Civ. de 1884.