

V

DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS
ARRENDAMIENTOS
POR TIEMPO INDETERMINADO.

“Aunque después de la nacionalización de bienes eclesiásticos, dice la Exposición de motivos, no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido, como puede aún tener lugar, especialmente en las fincas urbanas, la comisión, adoptando en el artículo 3,168 el principio establecido en la ley de veinticinco de Junio de 1856, ha señalado para estos casos el término de tres años forzoso sólo para el arrendador; porque éste es en realidad el omiso y debe por lo mismo ser responsable de su propio hecho.”

Hemos hecho la anterior inserción para que se comprendan más fácilmente las razones que tuvieron los codificadores para establecer en el artículo 3,168 del Código, que todos los arrendamientos, seande predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, deben durar tres años; á cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio.¹

De tales razones se infiere, que repugnando los codificadores los arrendamientos de larguísimo tiempo que son unas enajenaciones disimuladas, ó unas vinculaciones que deprecian los bienes raíces y los alejan de la circulación del comercio, determinaron poner un término á los abusos que pudieran cometerse á pretexto de tales arrendamientos, eludiendo los principios sancionados por las leyes de desamor-

¹ Artículo 3,032, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1^a, pág. 383.

tización, y al efecto señalaron el término de tres años á esos contratos, los cuales sólo son obligatorios para el arrendador, que, pudiendo, no señaló el tiempo que debía durar el arrendamiento, y por lo mismo debe sufrir las consecuencias de su omisión (art. 3,169, Cód. Civ.).¹

Si terminado el plazo de tres años, no se convinieren nuevamente los interesados en continuar el contrato, y el predio fuera urbano, tiene el inquilino el plazo de treinta días para desocupar la finca, durante los cuales está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla, á fin de que el propietario no sufra perjuicio alguno (art. 3,170, Cód. Civ.).²

Pero si el predio arrendado fuere rústico, el arrendatario debe, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador á prorrogar el contrato; y si no lo hace y el arrendador le exige aumento de renta ó la desocupación de la finca, disfruta del derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes; y nunca lo tendrá para pedir indemnización de los gastos que haya hecho para la nueva siembra (art. 3,171, Cód. Civ.).³

A primera vista puede parecer que este principio encierra una injusticia para el arrendatario á quien le niega el derecho de cobrar los gastos que eroga para la nueva siembra, porque enriquece al arrendador á sus expensas y con su perjuicio; pero la más ligera reflexión hace comprender

¹ Artículo 3,032, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,033, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“Hecha la notificación á que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2,996 y 2,997.”

Esta reforma fué una consecuencia necesaria de la contenida en el artículo 3,032.

³ El artículo 3,171 del Código de 1870 fué suprimido en el de 1884, por no hallarse en armonía con el nuevo sistema adoptado por éste.

que tal principio es justo, porque si el arrendatario sabe que no tiene derecho para prolongar el término del arrendamiento contra la voluntad del arrendador, y sin embargo siembra ó prepara las labores necesarias, se presume que quiso hacer donación de los gastos á aquél, los cuales quedan compensados por otra parte con el uso de las tierras y edificios para la recolección de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Como el término de tres años que la ley señala á la duración del arrendamiento cuando los interesados no han convenido en un plazo determinado, es sólo obligatorio para el arrendador, es claro que el arrendatario tiene libertad para poner término al contrato cuando le parezca. Pero esta libertad no es absoluta, sino que está circunscrita dentro de ciertos límites que tienen por objeto impedir que se le causen perjuicios más ó menos trascendentales al arrendador.

Por tal motivo, declara el artículo 3,172 del Código Civil, que el arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado que no quiera continuar el arrendamiento, tiene el deber de avisar al arrendador, dentro de los primeros dos años y sesenta días antes de que termine el año agrícola; y que si no cumple ese deber, está obligado á sostener el contrato por el año agrícola siguiente.¹

Este precepto está concebido en términos poco claros, que pueden inducir á un error, y por lo mismo es preciso comprender cuál sea su verdadera mente.

Esta no es otra que la de obligar al arrendatario á dar aviso al arrendador, sesenta días antes de que termine el año agrícola, de que no quiere continuar el arrendamiento; y tal obligación la debe cumplir en cada uno de los dos primeros años, porque en el tercero se termina necesaria-

¹ El artículo 3,172, fué suprimido en el Código de 1884, por la misma razón que el anterior.

mente por disposición de la ley, y de ello tienen pleno conocimiento los contratantes.

Pero el cumplimiento de tal deber no se ha dejado al arbitrio y buena voluntad del arrendatario, sino que la ley la ha querido hacer eficaz, sancionándolo con la obligación de continuar el arrendamiento por el año agrícola siguiente si aquél no da el aviso oportuno. De otra manera, los intereses del arrendador sufrirían trascendentales perjuicios.

Por último, el artículo 3,173 del Código declara, que si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico, no hace innovación del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado el contrato por otro año agrícola.¹

Esta declaración es á nuestro juicio innecesaria, porque no hace más que reproducir la contenida en el artículo 3,136 del Código, que se refiere á la tácita reconducción, sin que baste para justificarla el hecho de que éste es relativo á los contratos de tiempo determinado, porque, según el sistema adoptado por dicho ordenamiento, no hay arrendamientos de tiempo indefinido, supuesto que, cuando los contratantes omiten señalar éste, la ley viene en su auxilio determinando que el contrato debe durar tres años.

VI

DEL ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE COSAS MUEBLES.

En el capítulo I de esta lección dijimos que el contrato de arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas que se hallen en el comercio, raíces ó muebles, corporales ó

¹ El artículo 3,173, fué suprimido en el Código de 1884, por la misma razón que el anterior.

incorporales. Así, pues, pueden ser materia de este contrato todas las cosas muebles no fungibles, que están en el comercio (art. 3,174, Cód. Civ.).¹

Dado este principio y establecidas las reglas generales que dominan en el contrato de arrendamiento, parece que es absolutamente innecesario hacer el estudio de él con relación á las cosas muebles; pero no es así, porque está regido por reglas especiales, consecuencia necesaria de la naturaleza de ellas.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,175 del Código, que son aplicables al contrato de *alquiler*, bajo cuyo nombre especial se designa el arrendamiento de cosas muebles, las disposiciones sobre el contrato de arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de dichas cosas.²

El arrendamiento de cosas muebles termina en el plazo convenido, y á falta de éste, luego que concluye el uso á que la cosa hubiere sido destinada, conforme al contrato. Pero si en éste no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso á que se destina la cosa, el arrendatario es libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no puede pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato; porque si aquél no la devuelve, es porque la necesita y el dueño no recibe perjuicio, supuesto que entretanto corre la renta; y si el tiempo indicado para la restitución de la cosa es insuficiente para el arrendatario, debe éste sufrir las consecuencias de su propia conducta, por no haber señalado plazo ó designado el uso á que destinaba la cosa (arts. 3,176 y 3,177, Cód. Civ.).³

En cuanto al pago de la renta, el Código establece las

¹ Artículo 3,034, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,035, Cód. Civ. de 1884.

³ Exposición de motivos; artículos 3,036 y 3,037, Cód. Civ. de 1884.

reglas siguientes, que se deben observar, salvo pacto en contrario (art. 3,180, Cód. Civ.):¹

1ª Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas ó días, la renta se debe pagar al vencimiento de cada uno de esos términos (art. 3,178, Cód. Civ.):²

2ª Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se debe pagar al vencerse el plazo (art. 3,179, Cód. Civ.):³

3ª Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajustó por un solo precio, está obligado á pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajustó por períodos de tiempo, sólo está obligado á pagar los períodos corridos (art. 3,181, Cód. Civ.):⁴

4ª El arrendatario está obligado á pagar la cantidad del precio cuando se hace el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos se han puesto como plazo para el pago (art. 3,182, Cód. Civ.).⁵

Estas dos últimas reglas son perfectamente justas y prevén los casos que pueden acontecer, esto es, cuando el arrendamiento se ajusta por un solo precio, cuando se hace bajo la misma condición por períodos de tiempo, y cuando se celebra por tiempo fijo y se señalan períodos de tiempo sólo para el pago.

En el primer caso, previene la primera regla, con toda justicia, que se pague íntegra la renta estipulada aun cuando se devuelva la cosa antes del tiempo convenido, porque el uso de ésta se arregló por un solo precio; pero si se ajustó el arrendamiento por períodos, por meses, años, etc., entonces se debe pagar la renta correspondiente á los períodos corridos, porque ésta se estipuló por cada uno de

¹ Artículo 3,040, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,038, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,039, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 3,041, Cód. Civ. de 1884.

⁵ Artículo 3,042, Cód. Civ. de 1884.

esos períodos, y por lo mismo son tantas rentas cuantos son ellos.

La segunda regla es igualmente justa, porque la designación de los períodos de tiempo sólo tiene por objeto facilitar el pago del precio convenido del arrendamiento, que es una cantidad fija y determinada por el uso de la cosa independientemente del transcurso de esos períodos.

En el Código Civil se encuentran sancionadas reglas que por su inutilidad ni merecen la sanción legal, y á cada paso nos encontramos con ellas y sin explicación alguna que darles, si no es el afán de los codificadores de fijar principios con toda la claridad posible, á fin de evitar confusiones.

Así es, que á continuación del artículo 3,183 que declara que el arrendamiento de las casas, almacenes, tiendas ó establecimientos industriales, que estuvieren amueblados, se deben regir por las disposiciones establecidas en los capítulos anteriores, porque los muebles sólo son un accesorio de aquéllos; se encuentra el artículo 3,184, que declara á su vez, que cuando se alquilan los muebles con separación del edificio, su alquiler se debe regir por las disposiciones del capítulo relativo al alquiler de cosas muebles.¹

La primera regla es conveniente por razón de claridad y para evitar discusiones y controversias; pero la segunda es enteramente innecesaria, porque, si los muebles se alquilan independientemente del edificio, dejan de ser accesorios de él, y por lo mismo, sólo pueden estar regidos por las reglas relativas al arrendamiento de cosas muebles.

Respecto del alquiler de los animales, establece el Código Civil las reglas siguientes, que son una consecuencia, ó más bien dicho, una aplicación de las reglas generales de los contratos y de las especiales del arrendamiento, y que, por lo mismo, no necesitan de explicación.

En cuanto á la entrega de los animales alquilados, ó más

¹ Artículos 3,043 y 3,044, Cód. Civ. de 1884.

bien, en cuanto á las obligaciones del arrendador, establece el Código las reglas siguientes:

1.^a Si el alquiler fuere de animales en general, sin determinar alguno, tiene el arrendador el deber de entregar los que fueren útiles para el uso á que se destinen; pero si el alquiler fuere de animal determinado, debe entregar el que se haya designado en el contrato (arts. 3,185 y 3,186 Cód. Civ.).¹

2.^a El arrendador debe entregar los animales en el lugar convenido, y á falta de convenio en el del contrato (art. 3,187, Cód. Civ.).²

3.^a El arrendador está obligado á dar aviso oportuno al arrendatario de los defectos que tiene el animal alquilado que pueden causarle perjuicios, y si falta á ese deber es responsable de esos perjuicios (art. 3,188, Cód. Civ.).³

4.^a El arrendamiento de animales dura el tiempo convenido, y á falta de convenio, el necesario para el uso prudente á que se destinan; y por consiguiente, el arrendador no puede quitar el animal alquilado al arrendatario, aunque lo necesite para sí mismo (arts. 3,199 y 3,200, Cód. Civ.).⁴

Son obligaciones del arrendatario:

1.^a Dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se deteriore, y á curarle sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño (art. 3,189, Cód. Civ.).⁵

2.^a La reposición de los arneses, no siendo considerable (art. 3,190, Cód. Civ.).⁶

Si respecto del cumplimiento de estas obligaciones se suscitare alguna diferencia, se debe decidir en juicio verbal,

¹ Artículos 3,045 y 3,046, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 3,047, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 3,048, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículos 3,059 y 3,060, Cód. Civ. de 1884.

⁵ Artículo 3,049, Cód. Civ. de 1884.

⁶ Artículo 3,050, Cód. Civ. de 1884.

previa calificación de peritos, según el artículo 3,191 del Código.¹

3.^a Destinar el animal á los usos convenidos, y por tanto, no puede emplearlos en otros distintos; pero si en el contrato no se expresó el uso á que el animal se destinaba, el arrendatario puede emplearlo en aquellos servicios que sean propios de su especie y condición (arts. 3,192 y 3,193, Cód. Civ.).²

4.^a Erogar de su cuenta los gastos que ocasiona el uso del animal, si no se ha pactado otra cosa (art. 3,194, Cód. Civ.).³

La pérdida ó deterioro del animal se presume siempre á cargo del arrendatario, á menos que él pruebe que sobrevino sin su culpa, en cuyo caso es á cargo del arrendador (art. 3,196, Cód. Civ.).⁴

De este principio toma origen la siguiente obligación:

5.^a Responder de la pérdida ó deterioro aun cuando provengan de caso fortuito, si usó del animal de un modo no conforme con el contrato y si el caso fortuito no hubiera sobrevenido sin ese uso (art. 3,197, Cód. Civ.).⁵

6.^a La entrega al arrendador de los despojos del animal alquilado, en caso de muerte de éste, si son de alguna utilidad y es posible el transporte (art. 3,198, Cód. Civ.).⁶

El arrendamiento de animales termina:

1.^o Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato ó satisfecho el uso á que se destinó el animal (art. 3,134, frac. I, y 3,139, Cód. Civ.).⁷

2.^o Cuando se arriendan dos ó más animales que forman

1 Artículo 3,051, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 3,052 y 3,053, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,054, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 3,056, Cód. Civ. de 1884.

5 Artículo 3,057, Cód. Civ. de 1884.

6 Artículo 3,058, Cód. Civ. de 1884.

7 Artículo 3,002, frac. I y 3,059, Cód. Civ. de 1884.

un todo, como una yunta ó un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, á no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevive (art. 3,201, Cód. Civ.).¹

3.^o Por inutilizarse sin culpa del arrendador, antes de ser entregados al arrendatario los animales especificados individualmente en el contrato, si aquél avisa á éste inmediatamente que se verificó ese acontecimiento; pero si los animales se inutilizan por culpa del arrendador, ó si no da aviso alguno al arrendatario, queda obligado al pago de los daños y perjuicios, ó á reemplazar el animal á elección de aquél (art. 3,212, Cód. Civ.).²

En el caso indicado, si no se trató el contrato de animal individualmente determinado, sino de un género y número designados, el arrendador está obligado á los daños perjuicios siempre que falte á la entrega (art. 3,203, Cód. Civ.).³

1 Artículo 3,061, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 3,062, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 3,063, Cód. Civ. de 1884.