

**TÍTULO VIGÉSIMO.**  
**DEL ARRENDAMIENTO.**

**CAPITULO I.**

**Disposiciones generales.**

**RESUMEN.**

1. Importancia y origen de este contrato.—2. Definición del arrendamiento. Su diferencia con otros contratos.—3. Significado legal de las palabras arrendador y arrendatario. Quiénes pueden celebrar este contrato.—4. Cuándo puede contraer válidamente el que no es dueño de la cosa. Disposiciones referentes á diversas personas.—5. Con qué requisito puede arrendar el copropietario. Derechos que se conceden á los condueños.—6. A quiénes está prohibido celebrar este contrato.—7. Qué cosas pueden ser objeto del contrato de arrendamiento.—8. Con qué condiciones pueden venderse el uso y el usufructo. En qué sentido es válido el arrendamiento de cosa ajena. Qué cosas son arrendables.—9. Tiempo por el que puede pactarse el arrendamiento. Varias maneras de designar el precio con el arrendamiento.—10. En qué forma debe otorgarse este contrato. Disposición especial sobre arrendamiento de bienes nacionales ó de establecimientos públicos.

1.—La importancia de este contrato se comprenderá desde luego si se atiende á las necesidades de los individuos y á la imposibilidad en que los propietarios se encuentran muchas veces para cultivar por sí mismos, ó usar sus cosas con provecho, pues tales circunstancias hacen conocer el origen del arrendamiento y dan una idea clara de la utilidad que este contrato produce en los pueblos civilizados. Si nos remontáramos al origen

de los contratos onerosos, encontraríamos en primer término el simple cambio ó permuta; á continuación veríamos la compra-venta, que naturalmente se introdujo después de la invención de la moneda, y luego el contrato de arrendamiento, como un medio supletorio entre la enajenación y el no uso de la propiedad. Mas dejando á un lado el origen de este contrato, cuya historia jurídica no entra en nuestro propósito, nos basta reconocer que está fundado en la necesidad que los hombres tienen de prestarse mutuamente el uso de sus cosas y de su industria.

2.—La agricultura, el comercio, y todas las fuentes de riqueza social, han recibido un impulso poderoso desde que se introdujo en los contratos el arrendamiento. Siendo este contrato de un uso indispensable y frecuente, es necesario reunir en un solo cuadro los principios en que descansa y las consecuencias inmediatas que de su celebración resultan. Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe.<sup>1</sup> Para comprender mejor la naturaleza de este contrato, examinaremos los puntos de semejanza que tiene con los demás contratos que nos son ya conocidos. El arrendamiento, como la venta, exige para su existencia tres condiciones esenciales: cosa, precio y consentimiento; pero esencialmente se diferencia de la venta en que en esta se trasfiere la propiedad de una manera absoluta, mientras que en el arrendamiento solo se trasfiere el goce material de la cosa, conservando el arrendador el do-

<sup>1</sup> Art. 3068.

minio; es decir, el propietario, en cambio del goce material que temporalmente cede al arrendatario, percibe las rentas en dinero ó en frutos en la cantidad y por el tiempo que hubieren convenido. No podría decirse con exactitud que el arrendamiento es una venta del goce de los frutos materiales é industriales de una cosa, porque á falta de declaracion expresa, si el pago del precio se debe hacer por pensiones, el contrato será de arrendamiento; pero si se ha fijado un precio único, será más bien una venta de frutos.

El usufructo tiene tambien sus analogías con el arrendamiento, porque en ambos se cede el derecho de usar y gozar de una cosa; pero tienen sus diferencias esenciales. El usufructo, como hemos dicho, es un desmembramiento de la propiedad que deja sin el elemento de produccion al propietario de la finca, quien solo conserva la nuda propiedad, puesto que los frutos son para el usufructuario. El arrendamiento, por el contrario, no desmembra la propiedad, sino que es una consecuencia de ella, que lejos de despojarla de su elemento productor, la presenta productiva con el pago de las rentas. Hay otras varias diferencias que son dignas de notarse: por ejemplo, el usufructuario posee en nombre propio el derecho de percibir los frutos de cosa ajena, y puede adquirirlo por prescripcion, mientras que en ningun caso puede tener lugar este modo de adquirir en el arrendamiento. El usufructo puede constituirse á título gratuito por acto entre vivos ó por testamento, mientras que el arrendamiento exige por su esencia el precio y el consentimiento mutuo. Inútil nos parece hacer notar otros puntos de diferencia, porque lo dicho basta para distinguir perfectamente el arrendamiento

y el usufructo. En cuanto al tiempo determinado que exige la definicion de arrendamiento, debemos decir que de dos maneras puede considerarse esta determinacion: ó por los interesados á su arbitrio, ó por la ley, como veremos en el cap. 4º de este Título; pero de todas maneras el uso ó goce de la cosa durará tiempo determinado.

3.—Para evitar la confusion que existia en la legislacion antigua por el uso de los términos *arrendador* y *arrendatario*, la ley quiso fijar el sentido legal de cada uno de ellos, llamando arrendador al dueño que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario al colono ó inquilino que la recibe. Por regla general se llama inquilino al que usa ó goza, mediante una renta, los predios urbanos, y colono si los predios son rústicos. Supuestos estos ligeros antecedentes, es importante averiguar quiénes pueden dar y recibir en arrendamiento, para lo cual nos basta sentar por principio general que pueden hacerlo todos los que pueden contratar.<sup>1</sup> En otro lugar dijimos que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, de manera que serán hábiles para celebrar el contrato de arrendamiento, segun este principio, todos los no exceptuados en la regla general, salvo, sin embargo, lo prescrito en el presente Título, relativo á la naturaleza propia de sus elementos constitutivos, por lo cual solo nos ocuparemos por ahora de la inhabilidad para celebrar el arrendamiento, considerada con relacion á este contrato.

4.—El que no fuere dueño de la cosa, solo podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorizacion expresa del dueño, ya por dis-

<sup>1</sup> Art. 3069.

posicion de la ley.<sup>1</sup> (Puede verse la explicacion del artículo 1400.) Solo puede contratarse á nombre de otro cuando haya autorizacion de él ó de la ley, porque el consentimiento no puede darse lícita y válidamente sobre cosas que no están bajo nuestro dominio: así es que, en este caso, no solo se requiere que la autorizacion sea expresa, sino tambien que proceda del que fuere dueño de la cosa que se intenta arrendar, porque el arrendamiento, bajo cierto aspecto, es una especie de enajenacion. En el primer caso, es decir, con la autorizacion del dueño, la constitucion del arrendamiento se sujetará á los límites que ella designe; y en el segundo, á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demas administradores de bienes ajenos.<sup>2</sup> Los apoderados ó mandatarios deben sujetarse siempre á los términos del mandato, porque fuera de ellos sería lo mismo que no ser apoderado, siendo nulos todos los actos que practiquen á nombre de otro por falta de representacion ó capacidad. Cuando la representacion ha sido dada por la ley, debe estarse estrictamente á lo que ella previene. No tenemos necesidad de repetir aquí las razones que fundan los artículos 2293 y 2294 respecto del marido, y los 621, 622, 616 y 617, respecto del tutor, el 707 para el ausente y el 3722 para el albacea. Estos artículos, el 734 relativo al heredero que entra en posesion de los bienes del ausente, y el 1905 del Código de procedimientos, donde se habla del síndico que puede arrendar los bienes del concurso con cierta limitacion, deben tenerse presentes al estudiar los fundamentos del 3071 de que venimos hablando.

5.—No puede arrendar el copropietario de cosa indi-

<sup>1</sup> Art. 3070.=<sup>2</sup> Art. 3071.

visa sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.<sup>1</sup> Uno de los copropietarios no puede disponer de una manera absoluta de una cosa cuya propiedad pertenece tambien á otros. Si permaneciendo indivisa la cosa pudiera ser arrendada por un copropietario sin consentimiento de los otros, podria disponer de las cosas ajenas sin la voluntad del dueño. Además, se daria lugar á muchos abusos, porque el copropietario arrendador podria simular el contrato de poco precio recibiendo ocultamente una cantidad mayor, perjudicando así á los copropietarios que no habian consentido. Estos, para defender sus derechos, pueden ejercitar la accion de nulidad del arrendamiento celebrado sin su voluntad, el cual, si cesa la indivision, quedará sin efecto respecto de aquel de los copropietarios que no consintió; si bien el arrendatario podrá indemnizarse de quien le arrendó. No obstante, casos habrá en que la urgencia, la necesidad ú otras circunstancias, justifiquen la conducta de uno de los copropietarios que hubiese arrendado una finca indivisa sin consentimiento de los demas como gestor de negocios, que mancomunadamente está interesado con el ausente ó impedido para manifestar su voluntad. En todo caso, la autoridad judicial, con presencia de los datos, fallará sobre la nulidad ó subsistencia del arrendamiento, procurando conciliar los derechos de cada uno de los copropietarios con los intereses de la mancomunidad, amenazados en casos de urgencia.

6.—Se prohíbe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de reparticion en

<sup>1</sup> Art. 3072.

que aquellos hayan intervenido.<sup>1</sup> La posición de las personas mencionadas, el conocimiento que tienen de los bienes y el prestigio de su autoridad, podrían hacer que fácilmente consiguieran en arrendamiento dichos bienes por un precio ínfimo, con perjuicio de los propietarios. Además, hay una razón de interés público, y es que los funcionarios mencionados no darían la garantía de imparcialidad y justificación, si pudieran tener algún interés en los bienes que fueron materia de juicio. Se prohíbe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á estos pertenezcan.<sup>2</sup> La analogía que existe entre estos funcionarios y los anteriores de que hemos hablado, nos excusa de repetir aquí las razones que fundan este precepto. En otra parte, al hablar del artículo 2988; dijimos qué se entiende por interpósitas personas, y deben recordarse las razones que fundan los artículos 2969, 2975 y 2978, que quedan explicados en el cap. 3º del Título anterior.<sup>3</sup>

7.—Sabiendo qué personas pueden celebrar el contrato de arrendamiento y la capacidad que en ellas se requiere, nos ocuparemos ahora de las cosas que pueden ser objeto del contrato. Hay cosas que no pueden arrendarse, pero sí venderse; hay otras que pueden arrendarse, pero no venderse; unas que no pueden arrendarse ni venderse; y finalmente, otras que pueden arrendarse y venderse. No pueden arrendarse, pero sí venderse, las cosas fungibles, porque no pudiendo hacerse uso de ellas sin consumirlas, no podría conservarse la sustancia y la forma, que es requisito esencial en el arrendamiento. Sucede alguna vez que se arrienda un inmueble con co-

1 Art. 3074.=2 Art. 3075.=3 Art. 3076.

sas fungibles; pero entonces el objeto principal es aquel y no estas. Tampoco son arrendables, aunque sí vendibles, los créditos, porque no se concibe cómo puedan gozarse ó usarse en el sentido natural de arrendamiento. Hay cosas que pueden arrendarse y no venderse; por ejemplo, los bienes de propiedad nacional: las cosas que no pueden venderse ni arrendarse son, v. g., los derechos de uso y habitación, según dijimos en otra parte (artículo 1039), en lo que se diferencian del usufructo, que en su ejercicio puede ser cedido, según (art. 982) también expusimos.

8.—Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción á las disposiciones contenidas en los Títulos 5º y 6º del lib. II.<sup>1</sup> No se necesita hacer esfuerzo de inteligencia para comprender el arrendamiento de servidumbres, porque reputándose la constitución de estar como una enajenación en parte de la propiedad, bien puede concebirse el arrendamiento sobre la parte desmembrada de la propiedad. Sin embargo, para no desnaturalizar la servidumbre, nos referimos al Libro 2º del Código, donde extensamente hablamos sobre la naturaleza y esencia de las servidumbres. De paso diremos que el que tiene el pleno dominio de sus cosas, no necesita del consentimiento de otro para disfrutarlas como mejor le parezca, ni pagar retribución alguna, porque repugna que coexistan en una persona las cualidades de propietario y arrendatario. En cuanto al arrendamiento de cosa ajena sin facultad de celebrar el contrato, es decir, sin autorización del dueño ni de la ley, será válido de una manera abstracta, en cuanto á que realmente existen derechos y obligaciones entre los contratantes

1 Art. 3073.

que han obrado de buena fé; pero nunca en el sentido de que el propietario deba reconocer y respetar el arrendamiento hecho sin su consentimiento en cosas de su propiedad. Por último, pueden venderse y arrendarse todas aquellas cosas no exceptuadas en los títulos de compra-venta y en el presente.

9.—El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes, salvo lo que para casos determinados establece la ley.<sup>1</sup> Al definir el arrendamiento dijimos que era esencial la determinacion del plazo que debia durar, porque si no se fijara plazo vendria á ser indefinido, y equivaldria á una especie de enajenacion, no ya del uso sino de la cosa misma, lo cual repugna á los elementos constitutivos del arrendamiento. La determinacion del tiempo que debe durar este contrato, es no solo de interes particular, sino público, porque si las partes á su arbitrio pudieran terminar el contrato, resultaria perjudicada cualquiera de ellas, la una por la dificultad de encontrar arrendatario ó de cultivar la finca por sí misma, y la otra por la imposibilidad en que se encontraría muchas veces de abandonar la finca sin encontrar otra con que sustituirla. Además, no estando determinado el plazo del arriendo, acaso resultarían perjuicios al propietario, que no podría aumentar la renta ni mejorar la finca que con el trascurso del tiempo debia producir una renta mayor. La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.<sup>2</sup> Alguna vez se ha exigido que el precio fuese forzosamente en dinero, al grado que la condicion del contrato cambiaria, si faltara esta con-

1 Art. 3077.—2 Art. 3078.

dicion; pero la ley, como acabamos de ver, reconoce que el pago puede hacerse con cualquiera cosa equivalente, siempre que en ello consienta el propietario, sin que puedan referirse aquí las distinciones que se hacen de compra-venta y permuta. Si exceptuamos la circunstancia de poder hacerse el pago del arrendamiento en otra cosa que no sea dinero, las demas condiciones del precio son las mismas que este debe tener cuando se habla de compra-venta.

10.—El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.<sup>1</sup> En esto no se ha hecho más que seguir lo que se ha establecido en la mayor parte de los contratos, eligiéndose generalmente la cantidad de trescientos pesos como límite máximo de la forma verbal. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública,<sup>2</sup> porque siendo estos arrendamientos por lo general para largo tiempo, exigiendo por su naturaleza un cuidado más minucioso, y soportando su valor los gastos de escritura pública, el contrato tendrá más seguridad y prevendrá las dificultades y litigios que pudieran ocasionarse. La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.<sup>3</sup> Hemos dicho que hay una especie de bienes que no pueden venderse, pero sí arrendarse, y entre ellos creemos que deben enumerarse los que pertenecen á la Union, á los Estados y al Municipio, que aunque se rigen por sus reglamentos especiales, en defecto de ellos podría aplicarse el derecho comun.

1 Art. 3079.—2 Art. 3030.—3 Art. 3031.