

CAPITULO · II.

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

RESUMEN.

1. Obligaciones del arrendador. De entregar la cosa arrendada. Cuándo debe hacerse la entrega. De conservarla en el estado en que la arrendó. Derechos del arrendatario en caso de resistencia del dueño á cumplir con esta obligación. De no interrumpir su uso. Excepcion de esta regla. De garantizar el uso ó goce de la cosa por el tiempo del contrato. De responder por los perjuicios ocasionados por defectos ó vicios ocultos.—2. Hechos del arrendador por los cuales puede ser injustamente perturbado el arrendatario en el uso ó goce de la cosa.—3. Caso especial en el que el arrendador puede interrumpir el contrato de arrendamiento. Derechos del arrendatario por la pérdida parcial ó total del uso.—4. Perturbaciones del uso por hechos de un tercero. Perturbacion de derecho y de hecho. Carácter de la primera. Sus reglas.—5. Obligacion del arrendatario de poner en conocimiento del propietario oportunamente toda invasion de su propiedad. Igual deber con relacion á las reparaciones. Penas á que queda sujeto por su omision.—6. Perturbaciones de hecho. Son de cuenta del arrendatario. La obligacion del arrendador de garantizar el goce ó uso de la cosa no los comprende entre aquellas.—7. Exámen de la perturbacion proveniente de vicios ó defectos ocultos de la cosa.—8. De la perturbacion ocasionada por fuerza mayor ó caso fortuito. Diferencia entre ambos.—9. Enumeracion de sus efectos para poder avaluar su importancia.—10. La disminucion ó el aumento de frutos por causas naturales no dan al arrendatario ningun derecho.—11. Consecuencias de las perturbaciones ocasionadas por el arrendador ú otro. Diferencias de las que provengan previo convenio sobre el destino de la cosa.—12. Quién debe pagar los impuestos ordinarios y extraordinarios.—13. Obligacion que tienen los contratantes de devolverse mutuamente lo que respectivamente se adeuden al fin del arrendamiento.—14. Privilegios otorgados al arrendador sobre preferencia de sus créditos nacidos del arrendamiento.—15. Enumeracion y exámen de las obligaciones del arrendatario.—16. Penas impuestas al arrendatario que no paga la renta. Lugar en que debe pagarse la renta.—17. En qué especie de moneda debe hacerse el pago.—18. Obligacion impuesta al arrendatario sobre el cuidado y conservacion de la cosa arrendada. Casos de incendio. Cuándo es responsable el arrendatario.—19. Extension de la responsabilidad de este por casos de incendio.—20. Quiénes son responsables del incendio siendo varios los arrendatarios.—21. Fuego comunicado por las casas vecinas. Inculpabilidad de los arrendatarios si de su parte no hubo culpa.—22. Obligaciones del arrendatario respecto del uso de la cosa arrendada.—23. Exámen de la obligacion de no variar la forma de la cosa arrendada, comun á los dos contratantes. Deberes del arrendador.—24. Obligacion del arrendatario al devolver la cosa, si la recibió con expresa descripcion de sus partes.—25. El arrendatario debe al fin del contrato devolver la cosa, sin poder retenerla á pretexto de mejoras. Cuáles de entre estas puede llevarse el arrendatario.—26. Obligaciones del arrendatario de predio rústico, respecto de las siembras de su sucesor. Término que para usar de este derecho se concede á este último. Derecho recíproco concedido al arrendatario saliente.—27. Subarrendamiento. Derechos del arrendatario. Sus limitaciones.—28. Derechos de preferencia del dueño sobre las cosas del subarrendatario existentes en la finca.—29. Efectos de las prescripciones anteriores cuando son muchos los arrendadores. Disposiciones sobre algunos casos especiales.

1.—Celebrado el contrato de arrendamiento, por su naturaleza es bilateral; desde el momento de su perfeccion nacen para ambos contrayentes obligaciones y derechos recíprocos que son en su ejecucion el resultado

final del pacto. Esto supuesto, deberemos concluir por designar cuáles son esos vínculos del contrato para cada uno de los contrayentes, á fin de satisfacer el objeto del presente capítulo.

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso conocido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada. Esta obligacion se deriva inmediatamente de la naturaleza del arrendamiento, y sin ella no puede existir el contrato mismo. El arrendador debe entregar la cosa en buen estado y con todas aquellas condiciones y acciones que conducen al uso para que ha sido arrendada; y si este uso no ha sido convenido expresamente, debe suponerse que la intencion de los contratantes ha sido que la cosa se emplee de una manera conforme á su naturaleza. Así es que el arrendador debe verificar la entrega en los términos antedichos, pues lo contrario seria desnaturalizar el contrato.

Debemos advertir de paso, respecto á la obligacion de hacer tambien la entrega de las pertenencias ó acciones de la cosa, que esta obligacion no es de la esencia del arrendamiento como la primera, y por consiguiente, siendo únicamente natural, solo subsistirá cuando no sea derogada por convencion expresa de las partes. La entrega debe verificarse en el tiempo convenido ó en la época consagrada por el uso de cada lugar, ó cuando el arrendatario lo pida. Así es que por solo el retardo de la entrega, si hubo época convenida, podrá el arrendatario reclamar una indemnizacion, sin perjuicio de lle-

var adelante la ejecución del contrato, si le conviniere, ó bien tendrá derecho á la rescisión del arrendamiento y á demandar al arrendador los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado. Esta doctrina relativa al tiempo de la entrega, era indispensable para poder fijar el principio y fin de las obligaciones de ambos contrayentes. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.¹ Faltándose á la entrega, falta el origen de la obligación, y por lo mismo será rescindible esta y exigibles los daños y perjuicios que por falta de cumplimiento se ocasionaren. Además, los gastos de la entrega propiamente dicha, son por cuenta del arrendador, menos los gastos de escritura, que serán por mitad, salvo convenio en contrario. Consistiendo la entrega de la cosa en procurar al arrendatario el goce ó uso, que es la consecuencia de la posesión material, parece natural que los gastos que se causen para solo ese fin sean por cuenta del que debe hacer la entrega, por una razón análoga á lo que se verifica en la compra-venta.

II. El arrendador está obligado á conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. Esta obligación, aunque procede de la misma naturaleza del arrendamiento, no es esencial, sino que puede renunciarse; y es justa, porque si el propietario percibe los frutos civiles de su cosa, debe soportar igualmente las cargas. Para completar este punto agregaremos que si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso convenido ó al que está des-

¹ Art. 3083.

tinada la cosa, quedará á la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento, ú ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de la obligación.¹ La alternativa que se deja al arrendatario es también justa, porque puede faltarle más ó menos tiempo para el término de su contrato, y serle por consiguiente más ó menos perjudicial la rescisión; pero en ese caso él elegirá lo que crea convenir más á sus intereses. En cuanto á los daños y perjuicios, el juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre los que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.²

III. El arrendador está obligado, en tercer lugar, á no turbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causas de reparaciones urgentes é indispensables:

IV. A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

V. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios de la cosa, anteriores al arrendamiento.³

2.—Aun después de entregar la cosa y de mantenerla en el estado debido durante el tiempo convenido en el contrato, el propietario no habrá cumplido con todas sus obligaciones si no garantiza al arrendatario el uso pacífico de la cosa. Este puede ser perturbado por varias causas:

I. Por hechos del propietario que por actos propios inquiete al inquilino:

II. Por hechos ó pretensiones de tercero:

III. Por defectos ó vicios ocultos de la cosa: y

IV. Por fuerza mayor ó caso fortuito.

¹ Art. 3148.—² Art. 3149.—³ Art. 3082.

Refiriéndonos á la primera causal de perturbacion, no hay duda que el arrendatario no debe sufrir los perjuicios que de ella provengan, á no ser que voluntaria y expresamente haya querido someterse á ellos en el contrato. Esta observacion es comun á toda especie de perturbaciones.

De esta teoría se deduce que no habiendo convenio expreso posterior al contrato, toda extension ó constitucion de servidumbre que existia ó no antes de él, y que seria causa de molestias para el arrendatario; toda cosecha de frutos ó participacion en el goce de la cosa arrendada; toda privacion ó limitacion que en el uso de las dependencias ó accesorios de la cosa se le infiera al inquilino; todo arrendamiento que el propietario haga en la misma casa con detrimento de la moral ó de la salud de la familia del arrendatario, como serian el depósito de cosas insalubres, reuniones de juego ó casas de prostitucion, etc.; todos esos hechos que perturban el goce de la cosa arrendada, son de cuenta del propietario, que por esta razon está sujeto al pago de daños y perjuicios, como tendremos ocasion de manifestar más adelante.

3.—Muchas veces sucede que el dueño, especialmente de fincas urbanas, pretende hacer variaciones en la cosa arrendada, acaso con intencion de subir la renta ó de terminar el contrato, perjudicando de este modo al arrendatario con pretexto de mejorar la cosa. La ley no podia consentir en la impune violacion de lo pactado ni autorizar un ataque á los derechos adquiridos, bajo cualquier forma que se presentara; y por esta razon ha prescrito que el arrendador no podrá, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni interve-

nir en el uso legítimo de ella, salvo que las reparaciones sean urgentes é indispensables.¹ Esta salvedad viene á conciliar los derechos y obligaciones de ambos contratantes. En efecto, si el propietario tiene la obligacion de conservar la cosa en el mismo estado en que la entregó, justo es que si hace las reparaciones necesarias, no se le grave con la obligacion de pagar daños y perjuicios por estorbar de ese modo el uso de la cosa arrendada; pero tampoco se debe gravar al arrendatario con el pago de la renta mientras dure el impedimento del uso total de la cosa, sino que se le deberá eximir de tal obligacion, ó se reducirá la renta, á juicio de peritos, si el impedimento fuere parcial, porque no es justo que el arrendatario sufra los perjuicios que provengan exclusivamente del estado en que se encuentra la finca arrendada; de manera que el arrendatario que por causa de reparaciones pierde el uso total ó parcial de la cosa, no tiene obligacion de pagar renta mientras dure el impedimento, ó de pedir la reduccion parcial de la renta á juicio de peritos, ó de rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial si la reparacion dura más de dos meses.² Si el arrendatario no hace uso del derecho que tiene para rescindir el contrato, hecha la reparacion podrá continuar en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento. Los perjuicios que se causen con tales sucesos al arrendatario, que es el único que puede calcularlos, pueden ser muchas veces mas onerosos que la misma rescision del convenio. En este supuesto, la ley debia inclinarse en favor del más perjudicado, y esta ha sido la razon porque ha dejado al arbitrio del arrendatario la li-

¹ Art. 3084.—² Art. 3116.

bertad de optar por la rescision ó de soportar las incomodidades de la reparacion, con la supresion ó reduccion correspondiente de la renta, y continuar, una vez hechas las reparaciones, en el uso de la cosa, pagando la misma renta que al principio, hasta que termine el plazo del arrendamiento.

4.—Con lo expuesto creemos haber dicho lo bastante sobre la primera causa de perturbacion, proveniente de hechos del propietario; ahora nos vamos á ocupar de la segunda, que proviene de hechos ó pretensiones de tercero. Estas perturbaciones son de dos clases: las que provienen de personas que pretenden tener derechos sobre la cosa arrendada, y las que provienen de terceras personas sin razon alguna de derecho. La perturbacion de derecho es la que resulta de la demanda de un tercero que reclama la propiedad, la posesion, el uso, el usufructo ó algun desmembramiento de la misma propiedad. Dicha pretension puede formularse, ó bien como demanda ó como excepcion, cuando la posesion se ha quitado al inquilino, y en cualquiera de estos casos el arrendatario sufre un trastorno en sus derechos que le deben ser garantidos por el propietario; pero para todos ellos se han fijado ya reglas en el cap. 5º, tít. 3º de este Libro,¹ que les son perfectamente aplicables y que no necesitamos repetir. Hay, sin duda, responsabilidad por parte del arrendador, ya sea de buena ó de mala fé, cuando el arrendatario haya recibido la cosa ignorando que aquel que se la arrendó no podia hacerlo, ó que un tercero podria perturbarle en la posesion, pues de lo contrario su mala fé le priva de todo derecho á la eviccion ó saneamiento, lo mismo que obliga á los daños y

¹ Art. 3085.

perjuicios. Si la privacion del uso proviene de eviccion del predio, no se causará renta mientras dure el impedimento; y si el dueño es poseedor de mala fé, responderá tambien de los daños y perjuicios, conforme á los principios consignados en el cap. 3º, tít. 5º del Libro 3º¹

5.—La simple enunciacion de las pretensiones de tercero sin ninguna perturbacion material, no produce en favor del arrendatario ninguno de los derechos mencionados, porque la razon para reclamar la rescision ó la indemnizacion consiste precisamente en habersele privado ó molestado en el uso ó aprovechamiento que el propietario está obligado á garantizarle. Tambien es necesario para ello que el arrendatario denuncie, con la oportunidad debida, la perturbacion ó impedimento, al propietario, porque no habria razon de justicia para exigir á este la reparacion de un mal del que no se le dió noticia y que acaso habria podido evitar; de manera que si del silencio del arrendatario se siguiere algun perjuicio al propietario, seria aquel, por las mismas razones, responsable para con este de los daños y perjuicios que se causaren. En resumen, el arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.² Por analogía de razon está obligado el arrendatario á poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones.³ En uno y en otro caso será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario,⁴ no solo porque es el único que inmediatamente está al frente de la cosa arrendada, si-

¹ Art. 3104.—² Art. 3113.—³ Art. 3114.—⁴ Art. 3115.

no porque tácitamente se obligó á usar de la cosa como buen padre de familia, que no permitiría perder su patrimonio ni consentiría en que se le impidiera el goce pacífico de él.

6.—Ahora nos vamos á ocupar de la perturbacion de mero hecho. Esta será únicamente por cuenta del arrendatario, quien por lo mismo tendrá el derecho de perseguir á los autores del mal. La razon es, que no pretendiéndose ningun derecho sobre la cosa, y no atentándose sino contra el goce personal del arrendatario, él es quien debe defenderla, porque él y no otro es el atacado. Sin embargo, no por eso deja de tener la obligacion de dar el aviso respectivo al propietario y de responderle por los daños y perjuicios que su negligencia la ocasione, en los mismos términos que hemos visto para el caso de perturbacion de derecho. La obligacion que el arrendador tiene de garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.¹ A las cosas imposibles nadie está obligado, y por lo mismo no puede tener responsabilidad por las consecuencias que resulten de hechos que no ha estado en su mano evitar. Era necesario hacer esa advertencia, por ser ella una excepcion muy justa y necesaria de la regla general que obliga al arrendador á garantizar por todo el tiempo del contrato el uso ó goce pacífico de la cosa.

7.—La tercera causa de perturbacion consiste en los defectos ó vicios ocultos de la cosa, los cuales, por regla general, son por cuenta del propietario en todo tiempo, á diferencia del vendedor que solo responde por los an-

¹ Art. 3086.

teriores á la venta, porque transfiriéndose en esta la propiedad, es consiguiente que los riesgos posteriores sean por cuenta del comprador, mientras que en el arrendamiento no sucede lo mismo. Cuando se dice que el arrendador está obligado á responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, la ley se ha referido únicamente á los perjuicios causados en el uso ó goce de la cosa arrendada, y no en la cosa misma, los que evidentemente serian por cuenta del dueño. Para cumplir el arrendador con la obligacion que se le impone, dimanada de los perjuicios ó daños ocasionados por defectos ó vicios anteriores al arrendamiento, se observará todo lo dispuesto en el cap. 6º, tít. 18 de este Libro.¹

8.—Réstanos solamente examinar los casos de perturbacion por fuerza mayor ó caso fortuito. Si por caso fortuito ó por fuerza mayor, dice la ley, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.² Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reduccion de la renta, á juicio de peritos.³ Sin embargo, los contratantes pueden convenir lo contrario, obligándose el uno á responder por el caso fortuito ó fuerza mayor, ó el otro á pagar la renta, aunque se le impida el uso ó goce pacífico por las causas dichas.⁴ Aunque generalmente se confunden la fuerza mayor y el caso fortuito, nuestra ley ha creído más conveniente diferenciarlos para mayor claridad. Por fuerza mayor se entienden los hechos que provienen de la voluntad del hombre y no pueden preverse ni evitarse, y por caso fortuito los hechos que provienen de la na-

¹ Art. 3087.=² Art. 3101.=³ Art. 3102.=⁴ Art. 3103.

turalidad. Tanto el caso fortuito como la fuerza mayor, no son, por regla general, imputables á nadie, por la razon de que la inteligencia humana ni los puede prever ni resistir. Así es que, segun esta doctrina, el arrendador no está obligado á los daños y perjuicios que esos acontecimientos produzcan al arrendatario por la perturbacion del uso ó goce de la cosa; mas no siendo menos cierto que el impedimento ocasionado, ya sea total, ya parcial, no puede, equitativamente, ser imputable al arrendatario, no hay motivo para que, impedido en el uso ó goce que se le habia ofrecido prestarle, no tenga derecho para exigir, segun los casos, ó una rescision ó una disminucion de renta.

No deben confundirse los casos fortuitos ó fuerza mayor con los casos imprevistos; los primeros superan toda clase de cuidados, hasta la diligencia de un padre de familia; los segundos no, porque solamente no fueron previstos por aquellos cuyos cuidados no son comparables con los que acostumbra poner un padre de familia. Tampoco deben confundirse con los casos fortuitos aquellos acontecimientos necesarios, como la lluvia, el granizo, etc.; pero sí serán casos fortuitos si llegan á ser extraordinarios ó á salir fuera del órden comun. El impedimento que causan puede ser de alguna importancia, pero no seria equitativo el permitir una reduccion en el precio de la renta por solo una molestia causada; mas siendo estas cuestiones difíciles de resolver por las diversas circunstancias de que suelen venir acompañadas, el juez, oído el dictámen de peritos, juzgará lo que sea más prudente.

9.—La fuerza mayor ó caso fortuito pueden hacerse sentir principalmente:

I. Sobre la misma cosa destruyéndola en su totalidad ó en parte:

II. Sobre el uso ó goce de la misma cosa y sus accesorios ó pertenencias:

III. Sobre el destino que se da á la cosa.

La pérdida total de la cosa material destruye el objeto del contrato, y por consiguiente este queda rescindido. Si la pérdida es parcial, puede el arrendatario, ó pedir la reduccion correspondiente de la renta, segun lo que llevamos dicho, ó la rescision del contrato, á no ser que el propietario quiera forzosamente la rescision del contrato por convenir así á sus intereses. Pero si el arrendador y el arrendatario no optan por la rescision sino que convienen en la disminucion de la renta, el segundo estará obligado á hacer la reparacion conforme á la obligacion primitiva que contrajo al celebrar el contrato, obligándose á conservar la cosa en el mismo estado en que la recibió, lo cual no se verificaria si no quedara obligado á cumplirlo. La fuerza mayor ó el caso fortuito pueden recaer solamente sobre el goce de la cosa, y entonces lo que se impide es el uso que resulta de la tenencia material, como si el enemigo, en caso de guerra, ocupara con su ejército las fincas. Este impedimento debe ser en la posesion material, porque solo con tal condicion dan derecho al arrendatario para exigir, ó la cesacion ó disminucion de rentas, mientras dure el impedimento, ó la rescision del contrato en su caso.

10.—Si lo que se impide ó pierde es el uso ó goce de cosa que consista en la produccion de los frutos, no hay lugar á la disminucion ni á rescision, porque el arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir disminucion de la renta, si durante el arrendamiento se pier-

den en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca.¹ A primera vista parece justo, como á los legisladores antiguos pareció, que la renta se disminuyese ó absolutamente no se cobrase; pero si atendemos á otras consideraciones, se verá que el derecho del arrendador es perfecto, y que cuando á un derecho de semejante especie se opone solamente una consideracion de equidad, se requieren muy sólidos fundamentos para que la segunda prevalezca. Verdad es que el arrendatario tiene que pagar, aunque no haya recogido frutos algunos de la finca; pero lo es tambien que la renta no se aumenta cuando tiene una cosecha extraordinaria. Hay, pues, compensacion; lo que basta para que no haya injusticia, pues si la equidad aconseja que se disminuya la renta, justo seria aumentarla cuando la utilidad fuese notable. Sin embargo, como esto daria lugar á eternas disputas, pues el arrendatario nunca dejará de atribuir á su personal trabajo el aumento de los frutos, lo más sencillo y lo más prudente es que se cumpla exactamente con lo pactado, sean cuales fueren las utilidades ó pérdidas.

11.—Si la privacion del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos provienen de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir la disminucion total ó parcial de la renta ó la rescision del contrato, así como el pago total de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.² Esta doctrina no es sino una consecuencia de los principios que hemos venido desarrollando en este capítulo, y por tanto, siguiendo el espíritu del legislador, puede afirmarse que lo que se dice de la disminucion de los frutos naturales, debe extenderse á los industriales y comerciales, por existir res-

1 Art. 3105.—2 Art. 3106.

pecto de estos las mismas razones que en aquellos. Puede suceder que, permaneciendo íntegra la cosa, pierda su destino, lo cual puede acontecer, ya por hecho del inquilino ó por convenio. En el primer caso, no hay duda que la pérdida no produce ningun efecto favorable al arrendatario. En el segundo, como que el arrendador se obligó en el contrato á entregar una cosa con determinado destino, la fuerza mayor ó el caso fortuito que recaiga sobre él vendrán á modificar los efectos de la convencion. Citaremos un ejemplo: las casas de juego ó establecimientos que necesiten permiso de la autoridad, ó que estén absolutamente prohibidos por ella; pues relativamente á ellos, para que se disminuya ó se quite la renta, es necesario que el destino para que se arrienda se exprese en el contrato, porque de lo contrario, aunque se pruebe que el arrendador tenia conocimiento del destino que á la cosa dió el arrendatario, no será esto suficiente para que pueda pedir la disminucion de la renta ó la rescision.

12.—El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario.¹ Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador exigiendo su pago al arrendatario, las pagará este con cargo á la renta,² y serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociacion se impongan.³ Las contribuciones pueden ser, ó sobre la finca ó sobre el giro ó establecimiento industrial ó mercantil establecido por el arrendatario; las primeras, como que gravan la finca misma, es justo que el propietario las reporte; y las segundas, como que pesan sobre la fuente de produccion exclusiva del arrendatario, no es menos justo

1 Art. 3088.—2 Art. 3089.—3 Art. 3122.

que este las pague. En cuanto á las primeras, que son las de que se ocupa la ley, si el arrendatario las satisface, ya porque la misma ley lo disponga, ó por evitarse algun mal, como seria un embargo de frutos ú otro perjuicio, tiene derecho de repetirlas contra el dueño, ó de exigir compensacion con las rentas; esto se entiende salvo lo dispuesto por voluntad expresa de los contratantes. Respecto á los impuestos extraordinarios, son, como los anteriores, exclusiva carga del propietario, y solo los pagará por su cuenta el arrendatario cuando se haya pactado expresamente que todos los impuestos presentes y futuros serian de su cuenta, porque si no se ha convenido más que de los impuestos en general, no debe entenderse de los extraordinarios, por ser ellos un gravámen no comprendido en la expresion comun de esa palabra.

13.—Si al terminar el arrendamiento hubiere algun saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, á no ser que tenga algun derecho que ejercitar contra aquel: en este caso depositará judicialmente el saldo referido.¹ El derecho concedido al arrendador, basado en el principio que acabamos de establecer, regirá en su caso respecto del arrendatario.² Como suelen adelantarse las rentas, puede suceder que al terminar el arrendamiento haya algun saldo á favor del arrendatario, y entonces el arrendador no podrá retener la suma en que consiste el saldo, porque se considera como un depósito; y si cree tener algun derecho contra el deudor, le queda el arbitrio de depositar dicha suma judicialmente, pero nunca retenerla por su propia voluntad, porque seria lo mismo que autorizar el que al-

¹ Art. 3090.—² Art. 3096.

gundo pudiera hacerse justicia por sí mismo. Puede tambien suceder que terminado el arrendamiento haya en poder del arrendatario un saldo á favor del arrendador, en cuyo caso de justicia será que ambos tengan el mismo derecho, en virtud de la reciprocidad establecida por la ley en todos los contratos consensuales.

14.—El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demas cargas del arrendamiento sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico.¹ Además, por la indemnizacion de daños y perjuicios y cualesquiera otros gravámenes declarados en escritura, sobre los frutos y el precio del subarrendamiento del inmueble, con tal que la reclamacion se haga dentro de un año contado desde el vencimiento de la obligacion. Si el predio fuere urbano, existe el mismo privilegio. (Véase lo dicho en el tít. 2º sobre los artículos 2088 y 2089.)

15.—Vamos á ocuparnos ahora de las obligaciones del arrendatario. Está obligado:

I. A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.²

La primera obligacion es tan esencial que sin ella no puede concebirse el contrato de arrendamiento. El pago, á falta de convenio expreso, debe hacerse en los plazos que fije la costumbre, es decir, por meses vencidos

¹ Art. 3091.—² Art. 3092.