

si el predio es urbano, y por tercios tambien vencidos si el predio es rústico.<sup>1</sup> Estos plazos deben contarse desde el dia en que se entrega la cosa arrendada, porque solo desde entonces empieza el uso ó goce del inquilino. Así lo afirma la ley cuando ordena que el arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el dia en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario;<sup>2</sup> y por esto es que hasta el dia en que verifique la entrega de la cosa arrendada, el arrendatario está obligado á pagar la renta.<sup>3</sup>

16.—Para determinar mejor las obligaciones y derechos entre arrendador y arrendatario y evitar las discusiones que con este motivo se ocasionaran frecuentemente, deben fijarse las reglas generales sobre el lugar del pago de la renta. Esta se pagará en el lugar convenido, y á falta de convenio debe tenerse presente lo que se dijo en el tomo 2º de esta obra sobre el art. 1634,<sup>4</sup> y que por lo mismo no hay necesidad de repetir. La experiencia habia demostrado antes de la ley actual, que el derecho del arrendador, para rescindir el contrato por falta del pago de la renta, daba lugar á constantes litigios, gravosos principalmente para el propietario: para evitarlos, la ley dispuso que el arrendatario que falte á uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.<sup>5</sup> No debe parecer dura esta disposicion si se atiende á que los contrayentes pueden convenir expresamente lo contrario, puesto que la ley establece un beneficio en favor del propietario, quien puede renunciarlo. La ley solamente se propuso garantir el derecho de propiedad y prevenir los abusos que la experiencia habia señalado.

1 Art. 3094.=2 Art. 3093.=3 Art. 3099.=4 Art. 3095.=5 Art. 3097.

17.—El arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida, y si esto no fuere posible, en la cantidad de moneda corriente que corresponda al valor real de la moneda convenida.<sup>1</sup> (Véase el comentario del art. 1569, tom. 2º) Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado á pagar en dinero el mayor que tuvieren los frutos en todo el tiempo trascurrido.<sup>2</sup> La ley debia buscar una garantía para los contratantes sancionando y respetando lo que hubieren pactado, pues que si el arrendatario hubiera entregado los frutos en el tiempo convenido, el dueño habria podido venderlos desde luego, ó esperar mayor precio, segun sus necesidades: si aquel no lo hizo, justo es que ya que no cumple pague al dueño el mayor precio que los frutos llegaren á tener durante dicho período, porque de otra manera, su ignorancia ó malicia le produciria ventajas con positivo perjuicio del propietario. En varias partes hemos dicho que nadie puede lucrar á costa injustamente de otro, principio que aquí tiene una exacta aplicacion.

18.—En cuanto á la segunda obligacion del arrendatario, diremos que debe usar y cuidar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia suele hacerlo de las suyas propias; de suerte que, si por no conducirse así el arrendatario, ó por otra causa imputable, sufre la cosa deterioro proveniente de él mismo ó de las personas de su familia, deberá indemnizar al que arrendó de los males causados. Lo mismo deberá decirse respecto de los daños hechos por un tercero que tuviere contra él motivos justos de enemistad, porque es siem-

1 Art. 3098.=2 Art. 3100.



pre por su culpa el mal ocasionado. El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que sobrevenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construcción.<sup>1</sup> Por regla general el arrendatario responde del incendio siempre que ha habido por su parte siquiera un principio de culpa, porque evidentemente teniendo el arrendatario el uso ó goce que es consecuencia de la posesión natural de la cosa, y teniendo obligación de cuidarla diligentemente, él es quien debe ser responsable, y no el propietario, que ni pudo prevenir ni evitar el incendio. Además, pesando sobre el arrendatario la obligación de entregar la cosa en el mismo estado en que la recibió, sin más deterioros que los causados por el tiempo y el uso indispensable, no puede quedar libre de toda responsabilidad entregando los restos de la cosa incendiada, á no ser que el incendio provenga de caso fortuito ó fuerza mayor, ú otra causal independiente de su voluntad, en cuyo caso á él le tocará la prueba de su inocencia ó imposibilidad de impedir el siniestro.

19.—La responsabilidad del arrendatario no se limita solamente al propietario, pues su naturaleza comprende á todos los perjudicados, y por esta razón los propietarios é inquilinos vecinos perjudicados por el incendio, no tendrán acción contra el dueño sino contra el arrendatario culpable. En este sentido se expresa la ley cuando enseña que la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, comprende no solo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado á otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.<sup>2</sup> Ya hemos visto por qué motivos existe la presunción de culpa

<sup>1</sup> Art. 3107.—<sup>2</sup> Art. 3112.

en contra del arrendatario, y por qué á este toca probar que el siniestro tuvo lugar por caso fortuito ó fuerza mayor; pero no por esto debe creerse que esta obligación existe en todos los casos en que fuere demandado. La presunción de culpa de que hemos hablado, solo debe entenderse respecto del propietario, porque solo para con él está obligado el arrendatario á entregarle la cosa en el mismo estado en que la recibió. El propietario, al demandar al arrendatario, lo demanda por falta de cumplimiento de su obligación, para lo cual le basta probar que la cosa no está en el mismo estado en que la entregó, puesto que ha sido incendiada: al arrendatario le tocará entonces probar sus excepciones, si las tiene, y que consistirán en el caso fortuito ó fuerza mayor, ó algún otro accidente insuperable ó independiente de su voluntad. No sucederá lo mismo cuando el actor sea cualquiera otra persona, porque entonces el fundamento de la acción no es la falta de cumplimiento de una obligación, sino una culpa de negligencia ó imprudencia, hechos cuya prueba seguramente toca al actor. Así es que, los arrendatarios de una misma casa, los propietarios y arrendatarios de las vecinas, deben probar el delito ó cuasi-delito, para poder cobrar la indemnización, mientras que el propietario tiene una acción más expedita. Parece que la misma regla debe observarse cuando el incendio ha sido presuntivamente originado por un subinquilino, pues creemos que este, lo mismo que el arrendatario directo, solo está obligado á probar que el incendio no fué por culpa suya, en el caso de ser demandado por su arrendador ó por el propietario en su caso.

20.—Si son varios los arrendatarios, todos son man-



comunadamente responsables del incendio, á no ser que se pruebe que este comenzó en la habitacion de alguno de ellos, quien en tal caso será el solo responsable.<sup>1</sup> Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitacion, quedará libre de responsabilidad.<sup>2</sup> Incendiada una finca habitada por varios, cada arrendatario estará obligado, para librarse del pago de la indemnizacion, á probar que no fué por su culpa, pues no hay motivo para que la presuncion de culpa exista cuando hay un solo arrendatario y no cuando son varios; pero la solidaridad que establece la ley parece dura á primera vista, porque no parece equitativo que sin el consentimiento de alguno se le obligue á los riesgos de una cosa, cuando no puede preverlos ni evitarlos; pero la disposicion se verá justificada si se atiende á la necesidad de crear un estímulo para que los vecinos se vigilen recíprocamente y se eviten así desgracias que tanto trastornan la seguridad pública.

21.—Segun los principios que dejamos consignados en otro lugar, el arrendatario que ha pagado por todos en virtud de la solidaridad, tiene derecho de repetir contra cada uno la parte que le toque, no proporcionada á la renta de sus respectivas viviendas, sino por persona ó parte civil, porque la culpa recae sobre todos ellos, no en el concepto de arrendatarios, supuesto que este solo carácter no seria bastante, sino de ciudadanos ligados por las prescripciones penales de nuestra legislacion vigente, en cuyo concepto y reputándolos la autoridad judicial como responsables en particular y cada uno de la pérdida total, obra con entera equidad, doctrina que comprende hasta al arrendador, pues dice la ley que si

1 Art. 3109.—2 Art. 3110.

este ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.<sup>1</sup> Esto se entiende respecto á los daños y perjuicios en caso de condenacion; pero ¿qué sucederá respecto de la presuncion de culpa? Ya hemos visto que el propietario que dirige su accion contra un arrendatario, no tiene que probar la culpa, prueba que sí incumbe á cualquiera otro que demande; mas el propietario que á la vez es arrendatario, segun acabamos de suponer, ¿deberá ó no probar la culpa de otro arrendatario? Es fuera de duda que el propietario que habita una parte de su casa, debe ser mancomunadamente responsable con los demas arrendatarios; y como bajo este aspecto existe igual presuncion de que el incendio ha empezado por unas como por otras habitaciones, creemos que solo probando el propietario que el fuego no empezó por la parte que ocupaba, podrá demandar á los arrendatarios y obligarlos á la indemnizacion, si á su vez no prueban su inculpabilidad. Las circunstancias que excluyen la responsabilidad de todo arrendatario, ó en otros términos, la presuncion contra este desaparece probándose que hubo caso fortuito, fuerza mayor ó vicio en la construccion.

Tampoco responde el arrendatario, del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, á pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse á un buen padre de familia,<sup>2</sup> porque no hubo culpa alguna de su parte. En el caso de que sean varios los arrendatarios y que el incendio haya empezado por la habitacion de alguno de ellos, ya expusimos antes la regla que debe seguirse. Creemos que siempre que el arrendatario pue-

1 Art. 3111.—2 Art. 3108.



da, de un modo evidente, probar que no tuvo culpa alguna en el incendio, deberá admitírsele dicha prueba; por ejemplo, cuando demostrare que al verificarse el siniestro, tanto él como las personas que existen bajo su responsabilidad, hacia tiempo que estaban ausentes. Esta opinion nos parece más justa, aunque la contraria no carece absolutamente de razon.

22.—La tercera obligacion del arrendatario se refiere al uso de la cosa arrendada. Es necesario que la cosa sea usada conforme al convenio ó á su naturaleza, es decir, que el uso que se haga de ella no cause al propietario daños no previstos en el contrato; de suerte que el arrendatario faltará á su obligacion cuando el uso sea contra lo convenido, ó aunque no lo sea, siempre que cause daños al arrendador, porque su conducta en este caso estaria muy lejos de asemejarse á la de un buen padre de familia. Hay ciertos cambios tan accidentales en la cosa arrendada, que en nada perjudican al propietario, pudiendo por lo mismo hacerse libremente por el arrendatario; por ejemplo, convertir una pieza destinada á comedor, en gabinete, lo mismo que todo aquello que no exigiendo una trasformacion material de la cosa, conserva esta en conjunto su principal destino; pero todo cambio contrario á las buenas costumbres, como el establecimiento de un comercio ilícito ó que cause alguna incomodidad grave al propietario ó á los demas inquilinos, podrá ser un motivo bastante para exigir indemnizacion y la rescision del convenio. Puede ser que aun usándose la cosa conforme al destino convenido, incurra en responsabilidad el arrendatario, mas siempre será por no haber puesto en el cuidado de ella la diligencia de un padre de familia, aun cuando el mal proce-

da de procurar recoger más frutos empobreciendo exageradamente la finca.

23.—La obligacion de no variar la forma de la cosa arrendada, es comun al arrendador y al arrendatario: del primero ya hemos hablado, y por tanto nos ocuparemos ahora del segundo. Este no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de todos los daños y perjuicios.<sup>1</sup> Entre las obligaciones del arrendatario hemos enumerado la de conservar y devolver la cosa en el estado en que la recibió, obligacion que no podria cumplir si le fuera lícito variar la forma de ella sin el consentimiento del dueño. Las necesidades del arrendatario y la conveniencia del dueño, podrán exigir acaso algun cambio en la forma de la cosa arrendada; sin embargo, como al concluirse el arrendamiento podrian suscitarse litigios sobre el estado en que la cosa debia devolverse, la ley ha querido, para evitar esas discusiones, que el propietario dé su consentimiento por escrito. Si este falta, ó no ha sido dado, el arrendatario dará á la finca su antigua forma y pagará los daños y perjuicios que hubiere ocasionado, porque el cambio solo se hizo para su utilidad y provecho. El arrendatario tiene aún otra obligacion, que es la de restituir la cosa al concluir el arrendamiento; pero si esta ha dejado de existir por su culpa en los términos predichos, deberá pagar su estimacion.

24.—Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripcion de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió,

<sup>1</sup> Art. 3117.



salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.<sup>1</sup> La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada anteriormente, la recibió en buen estado, salva la prueba en contrario.<sup>2</sup> Esta presunción se funda en que está el arrendador obligado á entregar la cosa en buen estado, esto es, en aptitud para servir al uso destinado, y en que el arrendatario no la habría recibido sin esa circunstancia ó sin hacer notar su falta, puesto que debe devolverla en el mismo estado, menos lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable; así es que, en todo caso, para facilitar tanto la entrega como la devolución de las cosas arrendadas, se acostumbra describir las partes de que se componen, pues de este modo, una vez concluido el plazo del arrendamiento, aunque haya sido largo, no habrá lugar á disidencias entre los contratantes. Si la cosa arrendada no sirviera para el objeto á que se la destina, el arrendatario, ó no la habría recibido ó habría procurado que se hiciera constar el estado en que la recibía, para que más tarde no se atribuyeran á su negligencia ó descuido los deterioros, como podría suceder, aplicando el principio general que le obliga á conservar y devolver la cosa en un estado natural, es decir, capaz de prestar las comodidades que por su naturaleza debía proporcionar al que se sirviera de ella.

25.—El arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles ó necesarias,<sup>3</sup> porque el propietario, ya por los términos del convenio, ya por el simple derecho de propiedad, pudo

<sup>1</sup> Art. 3124.—<sup>2</sup> Art. 3125.—<sup>3</sup> Art. 3126.

contraer nuevos compromisos en el supuesto de la devolución de la finca, terminado que fuera el arrendamiento. Por otra parte, el arrendatario tendría que justificar plenamente las mejoras, así como la necesidad ó autorización que tuvo para hacerlas. Su derecho, pues, no es tan claro y evidente como lo es el del propietario, debiendo preferirse por lo mismo el que sea de mejor condición. En cuanto á las mejoras que deben abonarse al arrendatario, no hay duda que son aquellas que hizo por urgente necesidad, y las cuales habría hecho el mismo arrendador que tratara de conservar la cosa arrendada, porque nadie debe enriquecerse injustamente á costa de otro, aunque esta consideración, como dejamos dicho, no lo autoriza para no entregar la cosa arrendada; pero el arrendatario no podrá cobrar las mejoras útiles y voluntarias, hechas sin autorización del arrendador, si bien puede llevárselas, si al separarlas no se sigue deterioro á la finca.<sup>1</sup> El arrendatario tiene los mismos derechos que el usufructuario, y nos bastaría aquí para justificar esta disposición, recordar la teoría que allí expusimos sobre mejoras útiles y voluntarias. La regla sobre esta materia consiste en no gravar al propietario con gastos que él, en igualdad de circunstancias, no habría hecho, lo cual no podría presumirse racionalmente respecto de los gastos necesarios. Este derecho, reconocido al propietario, es conciliable con el derecho del arrendatario, supuesta la facultad que le concede la ley.

26.—En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año agrícola que permanezca en el fundo, permitir á su su-

<sup>1</sup> Art. 3127.



cesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demas medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente.<sup>1</sup> Así el interes público como el privado fundan las reglas anteriores, porque á la sociedad, lo mismo que al individuo, les importa que la agricultura no sufra detrimento ni dilacion alguna en sus labores, además de que, como enseña otro principio de derecho, cada uno está obligado á hacer ó permitir lo que en nada le perjudica y aprovecha á los demas. El permiso á que nos acabamos de referir que el arrendatario debe conceder al dueño ó nuevo arrendatario para el barbecho de las tierras desocupadas y que no pueden ser preparadas para otra siembra, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales, salvo convenio en contrario.<sup>2</sup> Si al dueño ó nuevo arrendatario fuera lícito usar los terrenos ó edificios por más tiempo del rigurosamente indispensable para preparar los terrenos, seria lo mismo que limitar el tiempo del arrendamiento por la voluntad de uno solo de los contratantes, lo cual repugna á la naturaleza y esencia del convenio. Era necesario tener en cuenta las costumbres locales, porque sin esto, la ley en muchos casos seria estéril. Terminado el arrendamiento, tendrá á su vez el arrendatario saliente derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recoleccion y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato:<sup>3</sup> primero, porque los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario

1 Art. 3128.=2 Art. 3129.=3 Art. 3130.

deben ser recíprocos, y segundo, porque si no se le concediera el derecho de usar de las tierras y edificios el tiempo absolutamente indispensable para la recoleccion y aprovechamiento de los frutos, se limitaria el derecho adquirido en virtud del contrato. Por otra parte, el arrendador no solo está obligado al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino tambien á todas las consecuencias que, segun su naturaleza, sean conformes á la buena fé, al uso ó á la ley, como todo contratante, y si de alguna de estas fuentes le nace una obligacion, debe indudablemente cumplir con ella.

27.—Los derechos del arrendatario son, por lo general, correlativos de las obligaciones del arrendador, que nos son ya conocidas; pero falta todavía hablar del subarriendo que vamos á examinar en los párrafos siguientes. El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.<sup>1</sup> Aunque hay algunas razones de conveniencia para sostener que el arrendatario, aun sin consentimiento del arrendador, puede subarrendar la finca, la justicia está toda de parte del arrendador, que tal vez se resolvió á contratar atendiendo de preferencia á las circunstancias personales del arrendatario. Sin embargo, á pesar de la ley y de la voluntad presunta del dueño, el arrendatario puede, contrariándolo todo, celebrar el contrato de subarriendo. La ley, teniendo que reconocer un hecho, ha buscado la garantía para el propietario, allí mismo donde él la buscaba. Esta es la razon por que quiso que solidariamente fueran responsables el arrendatario y subarrendatario, en el ca-

1 Art. 3118.



so de que celebrasen entre sí el contrato sin consentimiento del dueño. Si el subarriendo se hiciera en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa.<sup>1</sup> Cuando exista consentimiento del arrendador, es necesario distinguir la autorización general para subarrendar, de la aprobación de un subarriendo especial. La primera no puede libertar al arrendatario de la responsabilidad, puesto que muy probablemente el arrendador muchas veces no tendrá ni aun noticia del nuevo contrato; pero si aprueba el que se ha celebrado, en realidad no hay subarriendo sino nuevo arrendamiento.

28.—El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demas cargas del subarrendamiento sobre los muebles y utensilios del nuevo arrendatario existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva si el predio fuere rústico, en los términos que dejamos expuestos en otro lugar.<sup>2</sup> Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, á no ser que por convenio se acuerde otra cosa.<sup>3</sup> Las reglas que acabamos de transcribir sobre el contrato de subarriendo, producirán las notables ventajas de que los contrayentes fijen de un modo claro sus respectivas facultades, y si no lo hicieren tendrán ya una norma segura para resolver las dificultades que se susciten entre ellos. El subarrendatario que no cumple la obligación de servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella, es responsable de los

Art. 3119.—2 Art. 3120.—3 Art. 3121.

daños y perjuicios; y en este caso, el arrendador tiene derecho de exigir la rescisión del contrato por haberse subarrendado sin su consentimiento expreso,<sup>4</sup> pues aunque el subarrendatario le sea responsable solidariamente con el arrendatario en el sentido que acabamos de indicar, puede no inspirarle toda la confianza que se busca en toda persona con quien se contrata. El derecho que se reconoce al arrendador se reconoce bajo el supuesto de que el subarriendo se haya hecho en virtud de autorización general, porque si hubiere sido aprobado especialmente por el propietario, el arrendatario quedará libre y el subarrendatario subrogado en todos sus derechos y obligaciones.

29.—Hasta ahora hemos venido considerando los derechos y las obligaciones de los contrayentes, bajo el supuesto de ser uno solo el arrendador y uno solo el arrendatario. Si fueren dos ó más los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el cap. 5º, tít. 2º de este Libro.<sup>2</sup> Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observará lo que dijimos en el Título de Compra-venta (artículos 3000 á 3003).<sup>3</sup> El arrendamiento por aparcería de tierras ó ganados, se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad,<sup>4</sup> que dejamos expuestas en su lugar respectivo.

1 Art. 3123.—2 Art. 3131.—3 Art. 3132.—4 Art. 3133.