

rendado fuere urbano y faltare para la terminacion del arrendamiento un año ó más, quedará reducido ese tiempo á un semestre contado desde el remate ó adjudicacion: en cualquier otro caso, se observará el contrato.¹ Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate ó adjudicacion.² Para atenuar el rigor de la disposicion y las injusticias á que en muchos casos pudiera darse lugar, era indispensable conciliar los intereses del arrendatario con los derechos de los acreedores, teniendo en cuenta siempre la naturaleza de los fundos. En los casos de expropiacion y de ejecucion judicial, el arrendatario debe, en el tiempo que permanezca en el fundo, permitir solo al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que 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. Pero el permiso debe ser por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales, de la misma manera que el arrendatario saliente, terminado el arrendamiento, tiene 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.³

Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo 3º, tít. 5º de este Libro.⁴

1 Art. 3164.—2 Art. 3165.—3 Art. 3166.—4 Art. 3167.

CAPITULO IV.

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

RESUMEN.

1. Naturaleza del arrendamiento indefinido.—2. Precepto relativo de nuestra legislacion.—3. Para quién es obligatorio el plazo indefinido. Plazo concedido al arrendatario de finca urbana para desocuparla y obligacion que se le impone. Derechos del arrendatario de predio rústico.—4. Obligaciones que le impone la ley. Reflexiones sobre ellas.—5. Recondicion sobre predios rústicos.

1.—Las reglas que la ley establece sobre arrendamientos indefinidos, concilian, en cuanto es posible, la justicia con los intereses de la propiedad. Tales contratos, aunque favorables bajo cierto aspecto á los contratantes, en muchos casos pueden convertirse en perjudiciales, cuando por negligencia ó por malicia se celebren sin determinar el tiempo de su duracion. Verdad es que las reglas que dejamos consignadas en los capítulos anteriores sobre términos, podrian bastar para resolver todo lo relativo á los que debia tener el arrendamiento; pero como fácilmente podrian suscitarse discusiones á ese respecto, se creyó conveniente prevenirlas estableciendo reglas especiales. Como el arrendamiento puede celebrarse de diferentes modos, segun dejamos dicho, fácil es comprender qué diversas deben ser tambien las causas en virtud de las cuales cesan los efectos de este contrato. Puede celebrarse, segun hemos visto, á tiempo cierto, cuando los contratantes han fijado un número de años determinado; y puede celebrarse por un período incierto, cuando no han fijado el número de años que ha de subsistir. En el primer caso, el arrendamiento con-

cluye al vencimiento del plazo estipulado. La causa de la conclusion del contrato entonces, es la consecuencia forzosa é inmediata de la convencion. En el segundo, la conclusion depende de la voluntad de las partes ó del precepto de la ley.

2.—Esta nos enseña que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, duran tres años, á cuyo vencimiento terminan, sin necesidad de previo desahucio.¹ La razon es, porque ningun arrendatario, de cualquiera clase que sea, puede alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, por más larga que haya sido la duracion del contrato, lo cual es racional y lógico. En los arrendamientos por tiempo indefinido, no debiéndose suponer que las partes hayan querido perpetuarlos, se presume que se reservaron una y otra el derecho de ponerle término cuando lo tuviesen por conveniente, bajo la sola condicion de manifestarse respectivamente este propósito anticipadamente, á fin de que el dueño tenga que buscar con tiempo un nuevo arrendatario, y el arrendatario proporcionarse otro predio.

3.—Cuando los contratantes nada han estipulado, la ley dispone que dure el arrendamiento tres años, á cuyo vencimiento terminará, sin necesidad de previo desahucio, para quitar la costumbre de los arrendamientos perpetuos que se hacian cuando las corporaciones civiles tenian bienes raíces. Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador,² porque este es en realidad el omiso, y debe por lo mismo ser responsable de sus propios hechos. Si terminado el plazo de los tres años

¹ Art. 3168.—² Art. 3169.

no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca tendrá el inquilino el plazo de treinta dias, durante los cuales estará obligado á poner cédulas y á mostrar el interior de la casa á los que pretendan verla.¹ Como la base del arrendamiento, atendida su naturaleza, es la perfecta reciprocidad en los derechos y obligaciones, es consiguiente que el arrendatario que no quiere continuar el contrato, no prive al arrendador del derecho de poner un nuevo inquilino inmediatamente que sea desocupada la finca. Sin embargo, como los nuevos inquilinos no contratarian sin conocer la finca, ó sin tener noticia anticipada de su próxima desocupacion, se ha impuesto al arrendatario la obligacion de poner cédulas, que es la señal acostumbrada entre nosotros para indicar la desocupacion de una finca, y deberá, como dice la ley, mostrar el interior de ella á todos los que pretendiesen verla.

Si el predio arrendado fuere rústico, el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorogar el contrato; y si no lo hace, y el arrendador exige aumento de renta ó desocupacion de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho de usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recoleccion y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato; y nunca lo tendrá para pedir indemnizacion de los gastos que haya hecho para la nueva siembra.² Como en los predios rústicos se necesita preparar con anticipacion los terrenos, porque de otra manera no producirian los frutos, pareció conveniente avisar al propietario para

¹ Art. 3170.—² Art. 3171.

que los preparase y no se atribuyera la pérdida al arrendatario. Quedan, pues, perfectamente conciliados los derechos del arrendatario y del propietario con los preceptos que acabamos de consignar.

4.—El arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado, que no quiera continuar el arrendamiento, deberá, dentro de los dos primeros años, dar aviso al arrendador sesenta días antes de que termine el año agrícola; y si no lo hiciere, estará obligado á sostener el contrato por el año agrícola siguiente.¹ Cuando el arrendamiento se ha celebrado por tiempo fijo, terminará con el plazo sin necesidad de desahucio. El arrendatario tampoco podrá alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato. El simple trascurso del tiempo acaba todos sus efectos; y á no ser que por el consentimiento tácito de los interesados se verifique un nuevo arrendamiento, en los términos que tambien hemos explicado, no hay por qué llevar más adelante el contrato primitivo.

Si el arrendamiento de predio rústico se celebró indefinidamente, fuera de las causas generales que producen la extension del contrato, se acaba este cuando convenga á cualquiera de las partes, avisando á la otra con la anticipacion de que hemos hablado, sin que el arrendatario pueda alegar posesion. Aunque la anticipacion de que habla la ley es de sesenta días, antes de que termine el año agrícola, dentro de los dos primeros años de los tres que concede la ley, creemos que por la naturaleza de las cosas y por el sistema indispensable de cultivo que hay que observar algunas veces, las anteriores dis-

¹ Art. 3172.

posiciones no pueden aplicarse sino á aquellos predios rústicos que por sus particulares condiciones pueden rendir, ó rinden de hecho sus frutos, dentro de un período conocido. La ley contiene una disposicion general y ha comprendido, como no podia dejar de ser, los casos ordinarios; en los que salen de esta esfera, porque concurren en ellos circunstancias especiales, la razon legal no existe, y la jurisprudencia está llamada á suplir su silencio, conforme á las reglas de una sana interpretacion.

5.—Si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico, no se hace novacion del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorogado el contrato por otro año agrícola.¹ Ya en otra parte explicamos los fundamentos en que se apoya la diferencia que se nota sobre la presuncion de prorogar el contrato por más tiempo del convenido, entre predios rústicos y urbanos, con cuya doctrina se completará la explicacion del precepto anterior.

¹ Art. 3173.