

## CAPITULO II.

DISPOSICIONES COMUNES Á LOS ARRENDAMIENTOS  
DE PREDIOS RÚSTICOS Y URBANOS.

## ARTICULO 1475.

*Arrendador es el que da en arriendo una cosa: arrendatario el que la recibe (1).*

*Arrendador*, según el Diccionario de la lengua, significa igualmente al que da que al que toma en arriendo, así como *arrendar* significa dar y tomar en arriendo. Aquí para mayor expedición y claridad se opone constantemente á la palabra *arrendatario*, siguiendo el ejemplo dado por Aso y de Manuel en sus instituciones: tal vez llegue á

dilación, supuestó que entretanto corre la renta. Pero si el dueño es quien quiere terminar el arrendamiento, la ley, sin atacar su derecho, debe procurar que el arrendatario tenga un tiempo prudente para usar de la cosa. ¿Y cuál puede ser menor que el de cinco días? Y si ellos no bastaren al arrendatario, cúlpese á sí mismo, por no haber exigido tiempo ó designado uso. El caso es además raro y de poca importancia.

De los artículos 3178 á 3182, dice la relacionada comisión, que no hace explicación alguna sobre ellos por no requerirla.

El 3183, dice, que contiene una disposición que es necesaria ya entre nosotros y que en lo sucesivo lo será sin duda mucho más; supuesto que las casas amuebladas deben seguir las reglas comunes; porque los muebles son solo un accesorio y sería por lo tanto muy peligroso establecer para ellos reglas especiales, que solo servirían para complicar los contratos. Mas si los muebles se alquilan separadamente, justo es que se sujeten á las disposiciones de este capítulo y por lo mismo lo determinó así en el artículo 3184.

Los artículos 3185 á 3205, dice la citada comisión, que ellos tratan del alquiler de animales, y aunque las disposiciones que contienen son importantes; sin embargo, no necesitan una explicación especial porque todas ellas son consecuencias deducidas de las reglas generales de los contratos y de las especiales del arrendamiento; por lo que creyó que esta materia tiene la suficiente claridad, y por lo mismo los preceptos que en ella se han establecido servirán de norma segura para impedir los abusos de que es tan susceptible este contrato por sus circunstancias especiales.—N. de los EE.

1 Véase la nota anterior en que está puesto el artículo 3068 en cuya parte final se previene que se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe.—N. de los EE.

prevalecer algún día esta innovación en las escuelas y en el foro.

*Arrendatario*: el de los predios rústicos se llama *colono*; el de los urbanos *inquilino*.

En los arrendamientos de cosas ó animales no puede dudarse que su dueño es el arrendador; y el que paga el precio ó renta por su uso, goce ó servicio, el arrendatario.

En el arrendamiento del trabajo y de la industria, de que se trata en el capítulo 5, no aparecen tan claros estos conceptos; pero la cuestión no vale hoy la pena que entre los Romanos por el lenguaje equívoco de sus leyes: el que pone la industria ó trabajo como dueño de la materia ú objeto del arrendamiento, será *arrendador*; el que los paga, *arrendatario*.

## ARTICULO 1476.

*Cuando hubiere duda acerca del precio del arrendamiento verbal, cuya ejecución hubiere comenzado y no exista recibo, el propietario será creído bajo su juramento, si no prefiere el arrendatario pedir el justiprecio de peritos; en cuyo caso serán de su cargo los honorarios de estos, si la estimación excede del precio que hubiese confesado.*

*Esta disposición tendrá lugar, aunque el precio del arrendamiento exceda de cien duros.*

1716 Frances en cuanto al primer párrafo; 1562 Napolitano, 1213 de Vaud, 1605 Holandes, 1724 Sardo. En el caso de este artículo no se niega la existencia del arriendo, antes bien se supone que ha principiado su ejecución, y que por no haberse hecho por escrito, la duda ó contestación recae únicamente sobre su precio.

El arrendatario se fió á la buena fé del arrendador, entrando en el goce de la cosa arrendada sin haber arreglado por escrito las condiciones del arriendo. Parece, pues, justo que si no consta del precio por los recibos que haya dado el arrendador, se pase por el juramento de este, á menos que el arrendatario prefiera el justiprecio de peritos.

*Si la estimación excede del precio, etc.:* por-

que entónces se descubre ó al menos se presume mala fé en el arrendatario.

Pero si no excede, y de consiguiente es el arrendador quien resulta desmentido por los peritos, la presunción está contra él y habrá de pagarlos.

*Exceda de cien duros.* El arrendamiento existe, es un hecho confesado por las partes, y ha comenzado ya á ejecutarse; *factum in factum esse nequit.*

Es, pues, de absoluta necesidad la misma prueba, dejando en pié la prohibición de la testimonial, conforme á los artículos 1002 y 1220: de consiguiente, si no excediese de dos mil reales, podrá probarse el precio ó renta por testigos.

*Cuya ejecución hubiere comenzado ¿Y si no comenzó?* En tal caso, excediendo el precio de dos mil reales, no habrá lugar á la prueba de este artículo, pues cesa la absoluta necesidad de admitirla, y menos á la testimonial: la discordancia de las partes recae sobre una cosa esencial al contrato, y este deberá declararse nulo.

## ARTICULO 1477.

*El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:*

1º *A entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato.*

2º *A conservarla durante el arrendamiento en estado de servir, para el uso á que ha sido arrendada, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.*

3º *A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, por todo el tiempo del arriendo (1).*

1 El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:—1º A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias, y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:—2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:—3º A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:—4º A garantizar el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:—5º A responder de

1719 Frances, 1565 Napolitano, 1586 Holandes, 1215 de Vaud, 1727 Sardo, 2662 de la Luisiana.

los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.—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.—El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella; salvo el caso designado en la fracción 3ª del artículo 3082.—Para cumplir lo dispuesto en la fracción 4ª del artículo 3082, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo 5º, título 3º de este Libro.—Lo dispuesto en la citada fracción 4ª no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.—Para cumplir lo prevenido en la fracción 5ª del citado artículo 3082, se observará lo dispuesto en el capítulo 6º título 18 de este Libro.—El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca, salvo convenio en contrario.—Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador exigiendo su pago al arrendatario, las pagará este con cargo á la renta.—Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente: á no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.—El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás 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, en los términos declarados en los artículos 2088 y 2089, que previenen que: el crédito del arrendador de predios rústicos tiene privilegio por el precio del arrendamiento, indemnización de daños y perjuicios y cualesquiera otros gravámenes declarados en la escritura, sobre los frutos y el precio del subarrendamiento del inmueble, con tal que la reclamación se haga dentro de un año contado desde el vencimiento de la obligación; y que: el crédito del arrendador de predios urbanos por la renta del inmueble, indemnización de perjuicios y cualesquiera otros gravámenes declarados en la escritura, tiene privilegio sobre los muebles ó utensilios del arrendatario que se encuentren en la finca, con tal que la reclamación se haga en el plazo señalado en el artículo anterior.—Arts. 3082 á 3091, tít. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comisión dice: que el artículo 3082 contiene todas las obligaciones del arrendador; siendo de advertir en la fracción 1ª una disposición notable, cual es, la de que si no se ha convenido en el contrato expresamente el uso á que se destina la cosa, debe suponerse que la intención de los contratantes ha sido, que la cosa se em-

"Si re, quam conduxit, frui ei non liceat, forte quia possessio ei, aut totius agri, aut partis non præstatur, aut villa non reficitur, vel stabulum, vel ubi greges ejus stare oporteat: vel si quid in lege conductionis convenit, si hoc non præstatur, ex conducto agetur," ley 15, párrafos 1 y 2, tit. 2, libro 19 del Digesto. "Si vicino ædificante obscurentur lumina coenaculi, teneri locatorem inquilino. Certe quim liceat colono, vel inquilino relinquere conductionem nulla dubitatio est: si ostia fenestrasve nimium corruptas, locator non restituat," ley 25, párrafo 2.

"Si fundus quim mihi locaveris, publicatus sit, tenerite actione ex conducto, ut mihi frui liceat, quamvis per te non stet, quo minus id præstes: nam etsi vendideris mihi fundum: tenearis ex empto," ley 33 del mis-

plée de una manera conforme á su propia naturaleza, y por lo mismo, en tal caso, el arrendador debe entregarla de modo que sirva á su objeto; porque lo contrario seria desnaturalizar el contrato.

Agrega la misma comision que las otras fracciones son consecuencias naturales del arrendamiento; y su desarrollo se encuentra en los artículos siguientes hasta el 3091, de cuyos artículos requieren solo alguna explicacion los 3084, 3089 y 3090.

En cuanto al 3084, dice: que muchas veces sucede, especialmente tratándose de fincas urbanas, que el dueño pretende hacer variaciones en la cosa arrendada, acaso con intencion de subir la renta ó de terminar el contrato, y por lo mismo, para evitar estos peligros, previno en este artículo que el arrendador no pueda mudar la forma de la cosa ni intervenir en el uso de ella, sino por causa de reparaciones, y ya de esta manera el arrendatario no temerá que el abuso se disfrace de deseo de mejorar la cosa.

El artículo 3089 fija terminantemente un punto que no pocas veces ha servido de pretexto para pleitos; y por lo tanto se previno en este artículo, que si la ley manda al arrendatario que pague las contribuciones impuestas á la finca, es justo que cargue su importe á la renta, salvo convenio en contrario.

Respecto el artículo 3090, dice que como suelen adelantarse las rentas, puede suceder que al terminar el arrendamiento, haya algun saldo á favor del arrendatario y previendo esto, dispuso en dicho artículo, que el arrendador no pueda retener la suma en que consista el saldo, ni aun por deuda, y que en este caso la deposite judicialmente.—N. de los EE.

mo título: de esta última ley Romana fué tomada la 21, título 8, Partida 5.

Vé el artículo 1473 donde he dicho, citando este artículo y otros, que las obligaciones del vendedor y arrendador vienen á ser las mismas, salva una sola diferencia.

El uso ó goce de la cosa es el fin ó objeto del arriendo segun el artículo 1473, *ut uti frui liceat*: de aquí se derivan todas las obligaciones del arrendador expresadas en este.

1º *A entregar*: porque sin esto es imposible el uso ó goce: y de consiguiente así esta obligacion es de las que se llaman *esenciales* del contrato, como lo seria en la venta: y de consiguiente su renuncia será nula.

La entrega debe hacerse con todos los accesorios de la cosa, pues de otro modo no seria completa, ley 19, párrafo 2, título 2, libro 19 del Digesto que pone varios ejemplos, y hallándose la cosa en buen estado: en otro caso vendria á ser ilusoria.

*Question.* Si una misma finca ha sido arrendada á dos separadamente, y entregada al segundo arrendatario, ¿cuál será el derecho ó accion del primero?

Por Derecho Romano solo tenia accion contra el propietario para reclamar daños é intereses por su mala fé en la inejecucion del contrato: yo no encuentro motivos para que no rija igual disposicion por el nuevo Código.

La accion del arrendatario es meramente personal; y las de esta especie son reputadas bienes muebles segun el artículo 381. Si esta accion pudiera ejercer algun efecto contra el segundo arrendatario para privarle de la cosa, seria real, y de consiguiente estaria siempre sujeta al registro, y no lo está sino en algunos casos.

Cuando lo esté habrá de decidirse la cuestion por el artículo 982; será preferido el arrendatario, en cuyo favor se haya hecho primero la inscripcion en el registro: *vigilanti prospiciunt jura*.

2º *A conservarla, etc.*, por la misma razon. Pero, aunque esta obligacion procede de la *naturaleza* misma del arriendo, sin

necesidad de pacto especial, no es de su esencia, y por lo mismo se puede renunciar: el uso y goce es posible y se consigue igualmente con las reparaciones, sea quien quiera el obligado á hacerlas. Puede, pues, el mismo arrendatario tomar sobre sí esta obligacion, *omnia secundum legem conductionis facere debet*; y la tiene siempre que la necesidad de las reparaciones procediere de culpa suya, ley 25, párrafos 3 y 4, título 2, libro 19 del Digesto.

Número 3: por lo dispuesto en el artículo 1484, pues en esto son absolutamente iguales las obligaciones del vendedor y arrendador.

#### ARTICULO 1478.

*Las principales obligaciones del arrendatario son:*

1º *Pagar la renta en los términos convenidos.*

2º *Usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que racionalmente se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, segun costumbre de la tierra (1).*

1 El arrendatario está obligado:—1º A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:—2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:—3º A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.—El arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el dia en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.—La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios, tambien vencidos, si el predio es rústico.—La renta se pagará en el lugar convenido, y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el artículo 1634: esto es, si el objeto de la obligacion es un mueble determinado, el pago se hará en el lugar en que el objeto se hallaba al celebrarse el contrato: en cualquiera otro caso preferirá el domicilio del deudor, sea cual fuere la accion que se ejercite, y á falta de domicilio fijo, preferirá el lugar donde se celebró el contrato, cuando la accion sea personal, y el de la ubicacion de los bienes, cuando la accion sea real.—Lo dispuesto en el artículo 3090, que se citó en la nota anterior, respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.—El arrendatario que falta á uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.—El arrendatario está obligado á pagar la renta en la es-

1728 Frances, 1574 Napolitano, 1596 Holandes, 1224 de Vaud, 2680 de la Luisiana.

pecie de moneda convenida; observándose en este caso lo dispuesto en el artículo 1569, que prescribe que las prestaciones en dinero se harán 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 debida.—El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el dia en que se entregue la cosa arrendada.—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 tuvieron los frutos en todo el tiempo trascurrido.—Arts. 3092 á 3100, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que en el artículo 3092 se establecen las obligaciones del arrendatario; y que la fraccion 3ª de este artículo, concordando con parte de la 1ª relativa al arrendador, previene: que la cosa, cuando no haya convenio, se use conforme á su naturaleza; porque el que arrienda una casa, está bien que pueda convertir una recámara en comedor, ó este en sala; pero no lo está, que pueda establecer en la casa un juego de bolos, por ejemplo, porque por su propia naturaleza, no está destinada la casa á ese uso.

Respecto al artículo 3093 dice la citada comision: que queriendo quitar pretextos y disputas fundadas en la duda que para el pago de la renta produce la falta de la entrega de la cosa, dispuso en este artículo que la renta no debe pagarse sino desde el dia en que se recibe la cosa; y cuando fuese otra la voluntad de los interesados, pueden expresarla terminantemente.

En cuanto al artículo 3094, dice la misma comision; que en general, cuando no hay convenio sobre los términos en que haya de pagarse la renta, se observarán las costumbres locales; y como estas entre nosotros tienen establecido el sistema contenido en este artículo, creyó que la ley en esta parte no necesita explicacion; y en cuanto al lugar del pago, como lo mas natural es seguir la regla general, le pareció prudente disponerlo así en el artículo 3095.

Respecto de los artículos 3097, citado en esta nota, y 3144, que citaremos adelante, dice la expresada Comision: que motivo de incesantes disputas es el derecho del arrendador para rescindir el contrato por falta del pago de la renta y queriendo evitar estas disputas, le pareció disponer en estos artículos que por falta de pago á una sola de las pensiones se pueda terminar el arrendamiento; disposicion que concuerda con la relativa á censos, y que aunque á primera vista parece dura, sin embargo, como ella queda á arbitrio de las partes, estas si no les conviene, pueden convenir otra cosa, y es claro que el que debiendo conocer la ley, la acepta sin restriccion, no debe de quejarse; que por otra parte, el precepto es justo, porque

"Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet: et ante omnia colonus curare debet, ut opera rustica suo quoque tempore faciat: ne intempestiva cultura dateriorem fundum faceret: præterea villarum curam agere debet ut eas incorruptas habeat;" leyes 25, párrafo 3, y 61, título 2, libro 19 del Digesto. "Si pensionem domino in solidum solvisti, invitum te expelli non oportet," ley 3 al principio, título 65, libro 4 del Código. "Pagar deben (los arrendatarios) segun la costumbre usada en cada un lugar; ó al tiempo en que se avinieren, quando se fiziere el arrendamiento." Ley 4: "Campos ó viñas ó otros heredamientos, arrendando un ome á otro; aquel que los arrendare deve ser acucioso en alñar, é engruardar, é labrarlo, bien así como faria si fuessen suyos." Ley 7, título 8, Partida 5, que prosigue copiando varias leyes Romanas.

*En los términos convenidos:* y á falta de pacto segun la costumbre de la tierra. "Semper in contractibus id sequimur, quod actum est, aut si non appareat, quid actum est erit consequens, ut id sequamur, quod in

evita disensiones y cierra la puerta á abusos que siempre perjudican el derecho de propiedad, y que esto mismo debe decirse tocante al artículo 3098, supuesto que con su disposicion se impiden los perjuicios que puede producir el cambio de moneda.

El artículo 3099, dice la relacionada Comision, que contiene una disposicion de conocida justicia; porque así como se ha prevenido en el artículo 3093, que la renta no corra sino desde el dia en que se reciba la cosa, así tambien es lógico establecer: que se pague hasta el dia en que aquella se devuelva, y con este precepto se evitarán sin duda muchas demandas de perjuicios, y no habrá duda sobre la materia.

En cuanto al artículo 3100, dice que este resuelve una cuestion grave; porque si el arrendatario hace entrega de los frutos en el tiempo convenido, cumple con su obligacion, y el dueño desde luego puede venderlos ó esperar, si quiere, á que haya mayor precio: mas si el arrendatario no hace la entrega como convino hacerla, es claro que no cumple con su obligacion; y justo es por lo mismo, que pague al dueño el mayor precio que los frutos obtuvieron durante aquel periodo; porque de otro modo su indolencia ó malicia le produciria ventajas con positivo perjuicio del dueño.—N. de los EE.

regione, in qua actum est, frequentatur, 34 de regulis juris," y número 5, artículo 1019. *Inveterata consuetudo pro lege custoditur*, ley 32, párrafo 1, título 3, libro 1 del Digesto.

*Al que racionalmente se infiera de la naturaleza de la cosa.* Esto se explica lata y claramente con muchos ejemplos en los párrafos 4 y 8, ley 13, título 1, libro 7 del Digesto, pues aunque habla del usufructuario, es aplicable por mayoría de razon al arrendatario, cuyos derechos son menores. No podrá destinar á batan, tahona, meson ú otros usos públicos la casa que ántes lo estaba solo para habitarse, *meritoria diversoria, fullonica pristinum*, ni aun hacer público el baño que el propietario tenia en ella para uso particular, etc.

A veces, sin embargo, el oficio ó profesion del arrendatario (si el arrendador no lo ignoraba) hace presumir haber sido la voluntad del segundo que el primero pudiera destinar la cosa al ejercicio de su oficio ó profesion. Un inquilino, por ejemplo, no puede poner fragua en la casa donde ántes no la habia; pero si la arriendo á un herrero, sabiendo que lo es, debe presumirse que le faculta para ponerla.

#### ARTICULO 1479.

*Si el arrendatario, no cumpliere las obligaciones del artículo anterior, puede el arrendador pedir la rescision del contrato y la indemnizacion de daños y perjuicios, ó solo esto último, dejando subsistente el arriendo (1).*

1 Conforme con lo prevenido en los artículos 3134 y 3141 á 3143, capítulo 3, título 20, libro 3, del Código civil: El contrato de arrendamiento puede terminar: 1º Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada: 2º Por convenio expreso: 3º Por nulidad y 4º Por rescision. En los casos de terminar el contrato por convenio expreso, este se cumplira en cuanto no perjudique derechos de tercero. En los casos de terminar por nulidad, se observará lo dispuesto en el capítulo 2º, título 5º, libro 3º, que trata de la nulidad de las obligaciones: y en los casos de terminar por rescision, se observará lo dispuesto en el capítulo 1º del mismo título y libro, que trata de la rescision de las obligaciones, en cuanto no estuviere modificado por los artículos 3144 á 3167.

1729 Frances, que dice: "Puede el dueño, segun las circunstancias, rescindir el arriendo;" 1597 Holandes, 1737 Sardo, 1225 de Vaud, 1575 Napolitano, 2681 de la Luisiana.

La ley 3, título 65, libro 4 del Código, dispone lo mismo por tres causas, y una de ellas es la de este artículo: *aut tu male in re locata versatus es*. Ciertamente es que la ley entra hablando de casa porque á ella se referia el caso consultado; pero se ha entendido tambien de los predios rústicos, á causa de militar la misma razon en ambos casos. La ley Romana pasó á la 6, título 8, Partida 5, que comprende tambien el abuso moral de la cosa. En el caso del artículo el arrendatario no cumple su obligacion, y hace algo peor que no cumplir: el que abusa no usa: está, pues, comprendido en el artículo 1042: por otra parte, vale mas prevenir el incremento del daño, ó la total destruccion de la cosa, que trabajar despues por su reparacion.

La disposicion de este artículo alcanza tambien el caso de omision; por ejemplo, si el arrendatario de una casa la tiene cerrada, y de ello resulta daño al dueño, porque suelen desmerecer y deteriorarse mas las casas inhabitadas.

#### ARTICULO 1480.

*Si se resolviese el contrato por falta del*

Ademas de las disposiciones anteriores que previenen los motivos por los cuales puede terminar el contrato de arrendamiento; nuestro Código civil vigente prescribe en el artículo 3144 lo siguiente:

"El arrendador puede exigir la rescision del contrato: 1º Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 3094 y 3097, citados en la nota anterior: 2º Por usarse de la cosa en contravencion á lo dispuesto por la fraccion 3ª del artículo 3092, citado en la misma nota; y 3º Por el subarriendo de la cosa conforme á lo prevenido en el artículo 3113, el cual dispone: que el arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; y si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios."

Dice la Comision: que en el artículo 3144 procuró detallar los casos en que el arrendador pueda exigir la rescision, ademas de aquellos en que la autorizan las reglas generales que hemos citado en esta nota.—N. de los EE.

*arrendatario, tiene este obligacion de paga, el precio del arrendamiento por todo el tiempo que medie hasta que se pueda celebrar otro ademas de los daños y perjuicios que se hayan irrogado al propietario (1).*

Es el 1760 Frances; lo copian el 1606 Napolitano y 1767 Sardo: los tres se contraen al arriendo de casas: nosotros lo colocamos en las *disposiciones comunes*, porque lo es en realidad á los arrendamientos de predios rústicos y urbanos, y aun á todos los contratos bilaterales, segun el artículo 1040, que en rigor, y unido al 1011, hacen necesario este: puede pasar como consecuencia y explanation del 1479.

*Hasta que se pueda celebrar otro:* igualmente beneficioso para el arrendador, quien por su parte deberá practicar las diligencias convenientes para poder celebrarlo, y el arrendatario podrá tambien practicarlas para proporcionárselo y libertarse de pagar en adelante el precio, acudiendo al juez en caso necesario, para que lo autorice á proceder por sí mismo al arriendo.

*Daños y perjuicios:* conforme á lo dispuesto en el artículo 1011. La culpa envuelve esta responsabilidad, en la que, hablando con propiedad, debe contarse la pérdida de la renta hasta la celebracion de otro arriendo.

Segun la ley 51, título 2, libro 19 del Digesto, deberá tambien reputarse daño ó pérdida lo ménos que el propietario saque del nuevo arriendo, porque en realidad esto pierde ó tiene de ménos, y daño es *quantum tum nihi habest, quantumque lucrari potui*. La 55, párrafo último. *Locator: in id quod interest, indemnitas servetur*.

1 Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá este obligacion de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro; ademas de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.—Art. 3145, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que el artículo 3145 establece una regla severa pero justa; porque nada mas arreglado á justicia que el arrendatario que dió motivo á la rescision, no solo pague los perjuicios sino tambien la renta que por su culpa deje de percibir el dueño.—N. de los EE.