

"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: prætarea 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 esta 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 tibi 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 esta 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.

ARTICULO 1481.

El arrendatario no puede subarrendar ó ceder á otro la cosa arrendada, ó una parte de ella, sin consentimiento del dueño; pero si este, no siguiéndosele perjuicio, ó sin otro motivo fundado, se negase á prestarlo, se rescindirá el contrato á instancia del arrendatario (1).

Por Derecho Remano era permitido el subarriendo: "Nemo prohibetur rem quam

1 El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador: si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.—Si el subarriendo se hiciera en virtud de autorizacion general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuará en el uso ó goce de la cosa.—En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el artículo 3091, ya citado.—Si el arrendador, sin motivo fundado se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá este pedir la rescision del contrato.—Arts. 3118 á 3120, y 3155, tít. 20, caps. 2 y 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que los artículos 3118 á 3120 citados en esta nota y 3121 que se citará en la siguiente, revuelven una cuestion que es frecuente origen de disputas; porque aunque hay algunas razones de conveniencia para sostener que el arrendatario aun sin consentimiento del arrendador, puede subarrendar la finca; sin embargo, la justicia toda está de parte del arrendador; supuesto que es de presumirse que tal vez este hizo el contrato atendiendo de preferencia á las circunstancias personales del arrendatario, y que por esta razon le pareció conveniente establecer la responsabilidad solidaria del arrendatario y subarrendatario en este caso.

Agrega la citada comision: que en el caso de que haya consentimiento del arrendador, nada mas justo que distinguir la autorizacion general para subarrendar, de la aprobacion de un subarriendo especial; porque la primera, esto es, la autorizacion general para subarrendar, nunca puede libertar al arrendatario de la responsabilidad; puesto que muy probablemente el arrendador ni aun noticia tendrá muchas veces del nuevo contrato y en el caso de la segunda, esto es, en el caso de haber aprobacion del arrendador, si puede quedar libertado el arrendatario; porque ya en realidad no hay subarriendo, sino nuevo arrendamiento; y que por lo mismo, las resoluciones contenidas en estos artículos producirán, ademas, la notable ventaja de que los contratantes fijen de un modo claro sus respectivas facultades; y si no lo hacen, tienen al ménos ya una norma segura que los guie.—N. de los EE.

conduxit alii lobare nisi aliud convenit," ley 6, título 65, libro 4 del Código.

Yo no encuentro ley Patria que autorice el subarriendo, á pesar de que todos los autores lo dan por corriente, y así se observaba en la práctica: el célebre auto acordado, ley recopilada 8, artículo 4, título 10, libro 10, lo prohibió en las casas de Madrid. El Decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, restablecido en 6 de Setiembre de 1836, lo prohibió en las fincas rústicas, integra ó parcialmente, sin aprobacion del dueño.

El artículo 1717 Frances, copiado en algunos Códigos, guarda absoluta conformidad con la citada ley Romana; el 1214 de Vaud no lo permite sino con aprobacion del dueño, ó cuando se estipuló, ó se presume evidentemente esta facultad por la naturaleza de la cosa.

El 1595 Holandes lo permite únicamente cuando se estipuló.

El 309 Prusiano, título 21, parte 1, lo prohibe en las casas sin consentimiento del dueño; pero si este lo resiste sin fundamento, y en el caso que el subarrendatario no ejerciese un oficio perjudicial al edificio, concede al arrendatario facultad para renunciar al arriendo: en el 313 prohíbe el subarriendo de los predios rústicos sin consentimiento del dueño, y solo lo permite sin el "des parcelles de terre," de pequeñas porciones.

El 1098 Austriaco, y el 18 Bávoro, capítulo 6, libro 4, están conformes en el fondo con la ley Romana, y aclaran su verdadero espíritu, segun la han entendido todos los intérpretes.

Nuestro artículo tiene por sí la autoridad de los Códigos de Vaud y Holanda, y extiende al arriendo de los predios rústicos lo establecido por el de Prusia respecto de los urbanos. Negando por punto general el subarriendo, se mantienen la ley recopilada y el Decreto de Cortes mencionados; con la modificacion que hace, suaviza lo que podía parecer demasiado duro en la negativa absoluta.

No siguiéndosele perjuicio, ó sin otro mo-

tivo fundado. Faltando á la vez estas dos consideraciones, la resistencia del propietario es hija del puro capricho ó malignidad, y la ley no debe protegerlos; sin embargo, no va hasta autorizar el subarriendo, sino la rescision, si así lo quiere el arrendatario: pero puede haber motivos fundados, aun cuando no se experimente perjuicio material: puede haberse hecho el arriendo por motivos personales y atendibles de amistad y parentesco, para tener una vecindad mas cómoda y pacífica, ó un colono mas entendido y laborioso. Puede tener tambien el arrendatario motivos fundados para el subarriendo, la muerte de un individuo de la familia, la mudanza forzosa de domicilio, por ejemplo, en un empleado y otros parecidos.

ARTICULO 1482.

El subarrendatario queda subrogado en lugar del arrendatario para todas las consecuencias del contrato (1).

El 1753 Frances se contrae á casas, y es contrario. Tambien lo es el Derecho Romano, segun la 73, párrafo último de *regulis juris*, porque para el subarriendo no era necesario el consentimiento del propietario: por nuestro artículo lo es: habrá de consiguientemente un nuevo arriendo por mandato expreso ó tácito del propietario, quien reconoce y aprueba con esto mismo la idoneidad del subarrendatario.

ARTICULO 1483.

El arrendatario no está obligado al pago de las rentas, cuando por algun caso fortuito no

1 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.—Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociacion se impongan.—El subarrendatario que no cumpla la obligacion que le impone la fraccion 3ª del artículo 3092, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede ademas el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 3144.—Arts. 3121 á 3123, tít. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

pudiere usar de la cosa arrendada, con tal que lo ponga inmediatamente en noticia del propietario.

Tampoco está obligado al pago de la renta, y antes bien podrá pedir la rescision del contrato, cuando sin culpa suya no pueda servir ya la cosa para el uso del arriendo (1).

Este artículo tiene mucha analogía con el 1487; pero en su primera parte abraza casos no comprendidos en aquel: sin perecer en todo ó en parte la cosa arrendada, pueden ocurrir casos fortuitos extraños á la persona del arrendatario que impidan á este el uso de ella: "Exconducto actio conductori datur: si re, quam conduxit, frui ei non liceat: omnem vim, eui resisti non possit, dominus colono præstare debet," ley 15.

"Exercitu veniente, migravit conductor: deinde hospitio milites, fenestras, et cætera sustulerunt: si domino non denuntiaverit, et migraverit, ex locato tenetur: Labeo autem, si resistere potuit, et non resistit, teneri ait: quæ sententia vera est: sed si denuntiare non potuit, non puto eum teneri," ley 13, párrafo 7. "Perinde ac latronum ineursu id acciderit," ley 34, y en la 27, párrafo 1, título 2, libro 19 del Digesto, se dice: "Si causa fuisset, eur periculum timeret quamvis periculum vere non fuisset, non debere mercedem." Los autores ponen con razon entre estos casos el de haberse desarrollado en el pueblo *pestis violentior*, y haber emigrado por esta causa el inquilino.

1. Si por caso fortuito ó fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.—Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reduccion parcial de la renta á juicio de peritos.—Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.—Si la privacion del uso proviene de eviccion del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 3101; y si el dueño es poseedor de mala fé, responderá tambien de los daños y perjuicios.—Arts. 3101 á 3104, tít. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice que el artículo 3101, decide una cuestion que ha sido bastante debatida; porque cuando á consecuencia de peste ó guerra se han perdido los frutos, á primera vista parece justo que la renta se disminuya cuando ménos.—N. de los EE.

Cuando sin culpa suya no puede servir ya la cosa, etc. El artículo 383 Prusiano, título 21, parte 1, dice: "Si la cosa arrendada se ha hecho sin culpa del arrendatario impropia para el uso convenido, puede él hacer rescindir el arriendo;" lo mismo el 1117 Anstriaco.

Esto es conforme á Derecho Romano, y sus leyes lo ilustran con ejemplos: "Si vicino edificante, obscurantur lumina coenaculi: quin liceat colono, vel inquilino relinquere conductionem, nulla dubitatio est. De mercedibus quoque, si cum eo agatur, reputationis ratio habenda est. Eadem intelligimus, si ostia fenestrasve nimium corruptas locator non restituat," ley 25, párrafo 2, título 2, libro 19 del Digesto; si el edificio amenazare ruina despues del arriendo por un terremoto á otra causa, ley 33 del mismo título, y la 13, párrafo 6, título 2, libro 39, del Digesto.

En todos los casos de este artículo desaparecen la causa y la materia del arriendo, sin las que no puede subsistir ningun contrato: pero téngase presente que en todos ellos, no habiendo culpa por parte del arrendador, solo estará obligado á restituir ó abonar la renta ó precio respectivo al tiempo en que el arrendatario no pudo usar de la cosa: "nihil amplius quam mercedem remittere, aut reddere debedis," ley 33, título 2, libro 19 del Digesto, si hubo culpa por no cumplir, v. gr., con lo dispuesto en el número 2 del artículo 1477, responderá además de los daños y perjuicios; "tantum ei præstabis, quanti ejus interfuerit, frui: in quo etiam lucrum ejus continebitur;" la misma ley.

ARTICULO 1484.

Las disposiciones de la Sección III, capítulo IV, título VII de este libro, sobre el saneamiento, son aplicables al contrato de arrendamiento; pero debiendo hacerse una disminucion proporcional de la renta, en los casos en que la ley previene que se devuelva el precio de la cosa vendida (1)

I. Véase la nota de fojas 345 en que está

1721 Frances que se contrae á los vicios ó defectos de la cosa; 1729 Sardo, 1588 Holandes, 1217 de Vaud, 1567 Napolitano, 2665 de la Luisiana.

Vé lo expuesto al artículo 1473: "Proximus est emptioni et venditioni, iisdemque regulis juris consistit," texto y párrafo 1 título 25, libro 3, Instituciones. "Si quis domum bona fide emptam vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo, culpaque ejus. Pomponius ait, nihilominus eum teneri ex conducto ei qui conduxit: ut ei præstetur frui quod conduxit licere," ley 9 al principio; "Similiter et circa conductionem servandum puto," ley 33, título 2, libro 19.

"Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit; deinde vinum effluerit, tenebitur in id quod interest; nec ignorantia ejus erit excusata," ley 19, párrafo 1 del mismo título; concuerdan con las leyes Romanas las 14, y 21, título 8, Partida 5.

El arriendo, como noté al artículo 1473, viene á ser una venta del uso de la cosa: deben, pues, regirse ambos contratos, en cuanto sea posible, por los mismos principios de equidad y de justicia, en que se funda el saneamiento: vé tambien el artículo 1477.

Una disminucion proporcional, etc. En la venta no hay mas que un precio, así como no hay mas que una propiedad: como el comprador pierde esta por entero, el vendedor ha de restituir por entero su precio.

En el arriendo, por el contrario, la renta ó precio representa el uso ó goce de la cosa, y se presta á todas sus modificaciones, puede ser anual y hasta diario como sucede en las habitaciones.

Cuando se dice que el arrendatario no está obligado á pagar la renta, ó que el arren-

puesto el artículo 3085 que dispone que para cumplir lo dispuesto en la fraccion 4ª del artículo 82, cuya fraccion impone al arrendador la obligacion de garantir al arrendatario el uso ó goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo 5º, título 3º, libro 3º, que trata de la eviccion y saneamiento.—N. de los EE.

dador la ha de restituir, si la cobró con anticipacion, se entiende siempre, abonándose ó deduciéndose la parte de renta correspondiente al tiempo que el arrendatario ha usado ó gozado de la cosa.

Por ejemplo: pagaba doce mil reales anuales por el arriendo ó inquilinato de una casa; la habitó nueve meses, y por aparecer luego ruinoso, se rescinde el arriendo.

Segun el artículo anterior no está obligado á pagar la renta; pero se entiende la renta por completo ó de los doce mil reales; mas habrá de pagar los nueve mil correspondientes á los nueve meses que la habitó: la equidad no permite que nadie se enriquezca á expensas y con agravio de otro.

ARTICULO 1485.

Los arrendamientos hechos por el marido de los bienes dotales de su mujer, por el tutor ó curador respecto de los de la persona que tiene en su guarda, y por el usufructuario, de los que comprendan el usufructo, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 237, 307, 443 y 1289.

Los hechos por los administradores, subsistirán aun despues de haber estos cesado en su encargo, si fueren conformes á los términos del mandato; y en su defecto, á los que sean usados en la tierra (1).

En cuanto al primer párrafo, vé los artículos de las referencias; y en cuanto al segundo, el número 5 del artículo 1019.

ARTICULO 1486.

El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso, á menos que se haya pactado lo contrario (2).

1 Véanse las notas de fojas 195, 234, 235 y 333 tomo 1º de esta obra y 233 tomo 3º, en cuyas notas se hayan puestos los artículos 621, 622, 669 á 672, 982 á 985, 2293 y 2294 de nuestro Código civil, que no reproducimos aquí por no hacer extensa esta, y cuyos artículos concuerdan con los 237, 307, 443 y 1289 á que hace referencia el artículo que estamos concordando.—N. de los EE.

2 El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere ó necesita la cosa arrendada para su propio uso; á menos que

Tom III

1761 Frances, contraido á casas: le siguen el 1769 Sardo, 1607 Napolitano, 1253 de Vaud; los 1615 y 1616 Holandeses hablan de predios rústicos y urbanos; el 2703 de la Luisiana tampoco hace distincion de predios.

La ley 3, título 65, libro 4 del Código, es contraria: "Aede quam te conductam habere dicis: invitum te expelli non oportet nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit;" la ley 6, título 8, Partida 5, ha copiado la Romana.

Podia, pues, el propietario, segun derecho Romano y Patrio, despedir al inquilino, siempre que necesitara la casa para sus propios usos, á menos de habersé pactado lo contrario. Pero como frecuentemente se pretextaba necesidad con el solo objeto de obtener un arriendo mas ventajoso, el célebre auto acordado relativo á las casas de Madrid (ley recopilada 8, título 10, libro 10), ocurrió á estos abusos disponiendo en su artículo 10, que los dueños prestasen caucion de habitarlas por sí mismos, y de no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

El artículo ciega de una vez este manantial de pleitos, y con ello solo hace un gran beneficio. Además, la tal facultad podia ser obstáculo, ó perjudicar á establecimientos útiles, cuya formacion y desarrollo exigen la seguridad de un goce fijo y duradero.

Ni es conforme á la naturaleza de los contratos, que su ejecucion dependa de la voluntad de una sola de las partes: si el propietario

se haya pactado lo contrario.—Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 3083, el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y perjuicios.—Arts. 3146 y 3147, tit. 20, cap. 3, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comision dice: que el artículo 3146 terminantemente resuelve una cuestion que ha dado constantes motivos de litigios; porque concediendo al arrendador las leyes que hasta hoy han regido, la facultad de terminar el contrato cuando necesite la cosa para sí mismo y aun en otros casos; creyó que esta facultad era sumamente peligrosa por prestarse mucho al abuso y por lo tanto juzgó oportuno que lo mas sencillo y conveniente era prevenir lo dispuesto en este artículo á fin de que el contrato se cumpla con toda exactitud.—N. de los EE.

45