

te inconveniente con la limitacion que pone á su favor: vé los artículos 1199 y 209.

En el título 20: número 5 del artículo 1832: el número 4 del 1003, y el 1202.

ARTICULO 1503.

Si en el arriendo se hubiere estipulado que en el caso de enagenacion pueda el nuevo adquirente desahuciar al arrendatario antes de cumplirse el término del arriendo, no se deberá indemnizacion de daños y perjuicios, á no ser que se hubiese pactado lo contrario (1).

El artículo 1744 Frances, seguido por el 1751 Sardo, 2706 de la Luisiana, 1590 Napolitano, dispone lo contrario; es decir, que se deba indemnizacion al arrendatario, y se regula segun la diversa naturaleza de los predios en los artículos siguientes:

Ha parecido mejor el 1612 Holandes que dice: "En este caso (es el de nuestro artículo) no se deberá indemnizacion alguna, á ménos que se haya regulado su importe en el contrato: el arrendatario no podrá ser expulsado ántes del pago de la indemnizacion."

Cuando las partes han previsto el caso de nuestro artículo sin hablar de indemnizacion debe presumirse que no la quisieron, pues lo natural y lógico era que lo hubieran expresado; sin duda, esta desventaja del arrendatario habrá sido compensada con el menor precio del arriendo, ú otra condicion ventajosa.

A no ser que se hubiese pactado. En tal caso, si se hubiere fijado la indemnizacion en cantidad cierta, esta sola se deberá pagar segun el artículo 1018: si no se fijó, se estimará por las reglas generales de la misma seccion 3.

ARTICULO 1504.

En el caso de haberse estipulado la indemnizacion, el arrendatario no puede ser lanzado de la finca sin que se le satisfagan por el arrendador ó por el nuevo dueño los daños y perjuicios (2).

1. Véase la nota anterior.—N. de los EE.
2. El arrendatario no puede rehusarse á ha-

1749 Frances, seguido por los otros códigos citados en el artículo anterior: todos hablan; aun cuando no se haya pactado la indemnizacion, pues la conceden sin necesidad de pacto.

Nuestro artículo se contrae al caso de haber intervenido pacto, y el objeto de este fué precisamente que el arrendatario no pudiera ser expulsado sin la prévia indemnizacion: en los contratos bilaterales, el que no los cumple por su parte, no puede exigir su cumplimiento del otro contrayente, artículo 1007, número 2.

Por el arrendador, etc. Contra este le compete accion ó excepcion, á virtud del pacto; pero el nuevo dueño puede anticipar la indemnizacion, salvo su recurso contra el vendedor.

ARTICULO 1505.

Si el comprador quiere usar de la facultad reservada en el contrato, debe avisar al arrendatario con la anticipacion que para el desahucio fuere costumbre en el pueblo (1).

Los 1748 Frances, 1755 Sardo, 1614 Holandes, 2710 de la Luisiana, 1594 Napolitano, disponen lo mismo para con el inquilino; pero exigen que el aviso se dé al colono con un año de anticipacion por lo ménos.

Aquí, aunque el arriendo tenia tiempo ó término fijo, se resuelve ó rescinde ántes de espirar el tiempo: es, pues, justo dar al arrendatario este aviso anticipado para que pueda proporcionarse un nuevo arriendo, bien sea urbano, ó rústico el predio.

Fuere costumbre. La ley recopilada 3, título 10, libro 10 y el Decreto de Cortes de

cer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles ó necesarias.—Art. 3126, tit. 20, lib. 3, cap. 2, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

1. Terminado como está, el contrato de arrendamiento en los casos señalados en los artículos 3157 á 3167 citados en la nota de fojas 362 si el comprador quiere usar de la facultad reservada en el contrato, deberá avisar al arrendatario con la anticipacion que previenen los artículos 3170 y 3171 citados en la nota de fojas 358 cuyos artículos, puede decirse, son los concordantes del que nos ocupamos.—N. de los EE.

Junio de 1813, fijaban un año de anticipacion para el desahucio en los predios rústicos: la costumbre es la regla mas segura y conforme á la presunta voluntad de las partes.

ARTICULO 1506.

El comprador, con sujecion al retracto convencional, no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto (1).

1751 Frances, 1613 Holandes, 1753 Sardo, 1597 Napolitano, 2713 de la Luisiana.

El comprador no adquiere irrevocablemente la propiedad de la cosa hasta que haya espirado el plazo ó término del retracto: si el vendedor hace uso de él, habrá de mantener el arriendo: todo pende, pues, de este evento, y vale mas aguardarlo que suscitar pleitos y complicaciones: vé el artículo 1449.

Arrendatario: se entiende del que lo es al tiempo de la compra, no del posterior que él mismo ha admitido.

ARTICULO 1507.

El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario en el artículo 447 (1).

"In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit, vel aedificaverit, vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea quae impendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest" ley 55, párrafo 1, título 2, libro 19 del Digesto; y segun la 19, párrafo 4. "Si in

1. Véase la nota de fojas 362 en que está puesto el artículo 3159 que es el concordante de este.—N. de los EE.

1. Véase la nota de fojas 336, tomo primero de esta obra, en que está puesto el artículo 990 del Código civil, concordante del 447 á que se refiere el que nos ocupamos. Véase tambien la nota de fojas 364 en que está consignado el artículo 3126 que trata tambien de mejoras.

Ademas por el artículo 3127, capítulo 2º, título 20 del código civil se previene: que el arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorizacion del arrendador; pero puede, llevárselas, si al separarlas no se sigue deterioro á la finca.—N. de los EE.

quilinus ostium, vel quaedam alia edificio adjecerit, ei tollere licet, dummodo deteriorum aedium causam non faciat et pristinam faciem aedibus reddat:" la ley 24, título 8, Partida 5, dispone igualmente que sean abonadas al arrendatario las impensas útiles y necesarias.

El 2967 de la Luisiana dice simplemente: "El arrendatario tiene derecho á llevarse los aumentos y mejoras que ha hecho en la cosa arrendada, reponiéndola al mismo estado en que la tomó.

"Sin embargo, si estos aumentos están hechos con cal ó mortero, el dueño de la cosa puede retenerlos pagando el justo precio."

Nuestro artículo se desvia del Derecho Romano y Patrio, y viene á ser el de la Luisiana, aunque ménos expresivo.

El derecho del arrendatario es ménos fuerte y pleno que el del usufructuario; no era, pues posible hacerle de mejor condicion que al segundo; los dos saben que gastan en cosa agena: el Derecho Romano y Patrio abrian una ancha puerta á pleitos y á la mala fé de los arrendatarios. Es por demas advertir que si al otorgarse el arriendo se hizo algun pacto especial sobre mejoras, deberá estarse á él y no á la disposicion general de este artículo.

ARTICULO 1508.

Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, á lo dispuesto en el artículo 1091, y en cuanto al tiempo, á la costumbre de la tierra. (1)

1. Véase la nota de fojas 95 y 96 del tomo 1º de esta obra, en que están consignados los artículos 1630 á 1637 que tratan del lugar y tiempo en que debe verificarse el pago, y cuyos artículos concuerdan con el 1091 á que se refiere el 1508 de que nos ocupamos.

Ademas, por los artículos 3094 y 3095, citados en la nota de fojas 347 se dispone: que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y á falta de convenio, por meses vencidas si el predio arrendado en urbano, y por tercios tambien vencidos si el predio es rústico; y que la renta se pagará en el lugar convenido, y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el artículo

A la costumbre de la tierra: por lo dispuesto en el número 5, artículo 1019; según la ley 4, título 8, Partida 5, a falta de pacto y de costumbre debía pagarse al fin de año.

Por Derecho Romano, el arrendador tenía prenda ó hipoteca tácita para el pago de la renta y deterioros *in invecis et illatis* siendo urbano el predio, leyes 2 y 4, título 2, libro 20 del Digesto.

In rusticis prediis contra observatur, dicha ley 4: respecto de ellos era necesario pacto especial, ley 5, título 15, libro 8 del Código aunque alguna ley parece presentar este punto como dudoso.

Pero en los frutos nacidos en los predios rústicos había prenda tácita, ley 7 de dicho título 2, libro 20.

La ley 5, título 8, Partida 5, sigue á las Romanas en cuanto á los predios urbanos, y extiende la prenda tácita á lo introducido en los rústicos *con sabiduría del señor*: calla sobre los frutos, pero la 6 recopilada, título 11, libro 10, prefiere en los frutos de las tierras á los señores de ellas por su renta á todos los acreedores, *de cualquier calidad* que sean: todo esto ha sido reemplazado por el privilegio del número 6, artículo 1926.

CAPITULO III.

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS RUSTICOS.

ARTICULO 1509.

El arrendatario no tendrá derecho á rebaja de la renta, por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero si en caso de pérdida de mas de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios é imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios, el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto ú otro igualmente

lo 1634, citado ya en la referida nota de fojas 95 y 96 del tomo 1º de esta obra.—N. de los EE.

te desacostumbrado, y que las partes no han podido razonablemente preveer.

Estas disposiciones son aplicables á los arrendamientos de uno ó muchos años (1).

La diferencia que se hace en este artículo sobre casos fortuitos, ordinarios ó comunes, y extraordinarios é insólitos, es conforme á varias leyes Romanas, particularmente á la 15, en los párrafos 2 al 6, título 2, libro 19, á la 78, párrafo 3 al fin, libro 18, título 1 del Digesto, y á la 18, título 65, libro 4 del Código. *Si nihil extra consuetudinem acciderit*: ley 15. *Si nives immoderate fuerunt, et contra consuetudinem tempestatis*, ley 78. La ley 15, en los párrafos 2 y 3 pone muchos ejemplos que por estar interpolados oscurecen un tanto la idea principal que domina en su fondo y el de otras leyes.

Era además necesario que la pérdida de los frutos fuese total ó muy grande. *Si omnem fructum tulerit: de fructuum exiguitate non esse rationem habendum*, ley 15 citada, párrafos 2 y 5; *si plus quam tolerabile est, loesi fuerint fructus: alioquin modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur*, ley 25, párrafo 6.

Finalmente, la remisión total ó parcial de la renta por las causas mencionadas, no impedía que pudiera el arrendador pedir los rémitidos *si sequentibus annis contigit uberitas*, ley 15, párrafo 4.

Las leyes Romanas no fijan qué parte de frutos deba perderse para que la esterilidad se tenga por *insólita*, y haga lugar á la remisión de la renta: así los intérpretes dejaban este punto al prudente arbitrio del juez.

La ley 22, título 8, Partida 5, tomó de

1. El arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca.—Si la privación del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos proviene de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3101, 3102 y 3102, así como el pago de todos los daños y perjuicios.—Arts. 3105 y 3106, tit. 20, lib. 3, cap. 2, céd. civ. vigente.—N. de los EE.

las Romanas la distinción de casos fortuitos *sólitos é insólitos*; pero fué mas discreta en la regulación de la pérdida y de sus respectivas consecuencias: "Destruyéndose ó perdiéndose los frutos de la heredad por alguna ocasión (caso fortuito) que *non fuisse muy acostumbrada de avenir como, etc.*: non es tenuto de dar ninguna cosa del precio del arrendamiento. Si non se perdiessen todos, en su escogencia es dar todo el arrendamiento ó sacar para sí todos las despensas, é lo que sobrare darlo al señor." La 23 del mismo título y Partida adopta la compensación de la citada ley 15 Romana, párrafo 4, añadiendo que si la cosa arrendada diese por caso fortuito en algun año el duplo de lo que solia dar, debe el arrendatario pagar doble renta ó precio.

Me he extendido sobre el Derecho Romano y Patrio, por ser antecedentes de mas intereses ó curiosidad para nosotros: el Código Frances consagra á esto cinco artículos, 1769 al 1773: enumerar sus puntos de contacto y diferencias, así como los de los otros Códigos modernos, con el Derecho Romano y con nuestro artículo, seria embarazoso; "y lo peor es que todos los Códigos, y nuestro artículo vienen á ser inútiles porque es ya de fórmula y rutina en todas las escrituras de arriendo cargarse el arrendatario con los casos fortuitos, sólitos é insólitos:" advierto, sin embargo, que nuestro artículo guarda conformidad en su fondo con el 2714 de la Luisiana, muy preferible en mi concepto al 1769 Frances.

Casos fortuitos ordinarios. Lo que frecuentemente acontece no ha podido escaparse á la prevision de las partes, y se habrá tenido en cuenta para la regulación del precio ó renta: de otro modo no habria arriendo medianamente largo sin pleitos.

Extraordinarios é imprevistos. Presúmese que no se previeron por su misma rareza y por no haberse hecho mención de ellos: en tal caso es de equidad y justicia que el propietario pierda en la renta como el colono pierde en la semilla y gastos del cultivo.

Pérdida de mas de la mitad. He notado arriba el vacío que sobre este punto habia

en Derecho Romano: llenándolo se ciega una fuente de pleitos: "*modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur.*"

Cuestión. "Aunque la pérdida de los frutos pase de la mitad, si por efecto de la misma esterilidad ha subido á tal punto el precio de ellos que el colono saca de los pocos recogidos lo mismo que con corta diferencia sacaria de todos en un año comun; ¿procederá la disminución proporcional de la renta?"

Los intérpretes de Derecho Romano, arguyendo de la ley 25, párrafo 6, arriba citada, opinan por la negativa, y yo tengo esta opinion por conforme á equidad y justicia: ningun daño siente el colono en este caso por la esterilidad, y no puede pedirse compensación ó reparación del daño no sufrido: advierto no obstante que la Comisión se abstuvo de resolver este punto.

Salvo siempre el pacto especial, etc.: porque puede pactarse según el artículo 1014, y ya he dicho que esta renuncia ó pacto ha llegado á ser general y formulario en todos los arriendos.

El incendio, guerra, etc. Son y no pueden pasar de ejemplos: para ser extraordinarios basta que las partes no hayan podido razonablemente preveerlos: lo extraordinario en un país y en ciertas circunstancias, puede no serlo en otro país ó circunstancias: pueden verse otros ejemplos en las citadas leyes 15 Romana y 22 de Partida: por esto se añade en el artículo, "á otro igualmente desacostumbrado."

De uno ó de muchos años: porque no admitimos compensación de la esterilidad extraordinaria de un año con la abundancia extraordinaria de otro: el Derecho Romano y Patrio, así como el artículo 1769 Frances, han utilizado mucho en este punto, pues que es casi imposible el caso de abundancia extraordinaria por un caso fortuito extraordinario; se deja además en suspenso la compensación hasta espirar el arriendo y se abre la puerta á pleitos innecesarios: por último, la ley Romana 15 habla de la abundancia en