

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 3103, 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

años posteriores, *sequentibus annis*: la de Partida y el artículo Frances de posteriores ó anteriores, "el año ante desse ó despues."

## ARTICULO 1510.

*Tampoco tiene derecho á rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido despues de estar separados de su raiz ó tronco, salvo lo dispuesto para el contrato de aparcería en el artículo 1516.*

Primera parte del 1771 Frances, 1777 Sardo, 1630 Holandes, 1258 de Vaud, 1622 Napolitano.

Es conforme á la ley 15, párrafo 2, título 2, libro 19 del Digesto, vers. *Si qua tamen etc., veluto se vinum concuerit*, el colono hace suyos los frutos por la separacion, y la cosa perece para su dueño, sea ó no extraordinario el caso fortuito. Tampoco puede el arrendatario pedir rebaja del precio cuando al hacerse el arriendo existia la causa del daño y él la conocia; dicha ley 15, párrafo 5.

*Aparcería*: porque hasta la distribucion de los frutos entre el colono y el propietario son comunes.

## ARTICULO 1511.

*El arrendatario de un predio rústico no responde del incendio si no se prueba que acaeció por su culpa (1).*

Todos los Códigos al hablar de responsabilidad en caso de incendio se contraen, como nuestro artículo 1518, á los predios urbanos, en los que la presuncion de culpa ó negligencia está contra los inquilinos: en los rústicos, como que el colono no los tiene cerca de sí ni los ocupa de continuo, cesa la presuncion, y será preciso probar su culpa ó negligencia; el incendio de un monte, por ejemplo, procede siempre del acaso, ó de malicia y negligencia ajenas.

## ARTICULO 1512.

*El arrendamiento de un predio rústico cuando no se fija su duracion, se entiende hecho*

1 Sobre este punto trataremos al concordar el artículo 1518 que trata de la misma materia; por cuya razon véase la concordancia de dicho artículo.—N. de los EE.

*por todo el tiempo necesario para la recoleccion de los frutos que el todo de la finca diere una vez, aunque pasen dos ó mas años para obtenerlos.*

*El de una dehesa de pastos, de un olivar ó una viña, por ejemplo, se entiende por un año.*

*El de tierras labrantías, divididas en dos ó mas hojas se entiende por tantos años cuantas sean estas.*

*Pero si las tierras producen dos ó mas cosechas al año, se entiende hecho el arrendamiento por uno solo (1).*

1774 Frances, que habla de arriendos verbales; pero en estos puede tambien haberse fijado término; 1625 Napolitano, 1633 Holandes: el 2657 de la Luisiana y el 1261 de Vaud no distinguen entre arriendos verbales y escritos, y dicen simplemente: "El arriendo de un predio rústico, sin fijar término, se considera hecho por un año."

Cuando los contrayentes no han fijado el término del arriendo, se hace preciso estar á las presunciones que surgen sencillamente de la naturaleza de los predios rústicos; y el arriendo debe entenderse hecho por todo el tiempo necesario para la recoleccion de los frutos del predio arrendado.

Esta misma consideracion rige en la tácita reconduccion, como se verá en el artículo 1514.

*Aunque pasen dos ó mas años*. Los autores al hablar de la tácita reconduccion, que viene á ser el mismo caso, dicen: "biennio, quadriennio, quinquennio, veluti in silva caedua." De consiguiente, arrendado un monte ó bosque sin fijar término, y comprendiendo en el arriendo el derecho de corta, se entenderá hecho por todo el tiempo que segun costumbre de la tierra, haya de trascurrir para hacer la corta.

*Dos ó mas cosechas al año*. Gómez, tomo 2, var. resol., capítulo 3, número 15, reduce la tácita reconduccion en este caso, á sola una cosecha, "pro una tantum preceptione

1 Véase la nota de fojas 358 en que están consignados los artículos 3168 á 3173 que tratan de las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos hechos sin fijar tiempo.—N. de los EE.

*fructuum, pro dimidio anno;*" pero no funda su opinion. Lo natural y verosímil es que las partes hayan pensado en las dos del año, que por lo comun tendrán relacion entre sí, á ménos que sea otra la costumbre de la tierra.

## ARTICULO 1513.

*El arrendamiento de que se habla en el artículo anterior, cesa sin necesidad del desahucio desde que se concluye el término, por el cual se entiende hecho, segun lo dispuesto en el mismo artículo (1).*

1775 Frances, que añade: "De pleno derecho," 1781 Sardo, 1626 Napolitano.

El artículo 6 del Decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813 decia: "Los arrendamientos (de predios rústicos,) sin tiempo determinado, durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando á la otra un año antes."

*Cesa desde que se concluye el término*: sin que sea necesario el desahucio. Sin embargo, si el colono continúa en el goce del predio despues de las épocas determinadas en el artículo anterior habrá tantos tácitos re-arriendos (siempre por el mismo precio y con las mismas condiciones,) cuantos periodos corran y sean necesarios para la recoleccion de los frutos: si, por ejemplo, ha continuado dos años en una dehesa, olivar ó viña, habrá dos tácitos re-arriendos.

## ARTICULO 1514.

*En el caso de que haya tácita reconduccion con arreglo al artículo 1497, se entenderá prorogado el contrato con sujecion á las reglas establecidas en el artículo 1512 (2).*

1776 Frances, 1627 Napolitano, 1782 Sardo, 1634 Holandes, 1262 de Vaud: vé lo expuesto en los dos artículos anteriores y en los 1497 y 1521.

## ARTICULO 1515.

*El arrendatario saliente debe permitir al*

1 Véase la misma nota.—N. de los EE.

2 Véanse las mismas notas anteriores que tratan de esta materia.—N. de los EE.

Tom III

*entrante el uso del local y demas medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y reciprocamente, el entrante tiene obligacion de permitir al colono saliente lo necesario para la recoleccion y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo á la costumbre del pueblo (1).*

1777 Frances, 1628 Napolitano, 1635 Holandes, 1783 Sardo.

El propietario, y aun el público, están interesados en que no se pongan trabas al cultivo ni por un solo momento: ademas, hay reciprocidad y compensacion de obligaciones entre el colono saliente y el entrante.

## ARTICULO 1516.

*El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cria ó de establecimientos*

1 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 sucesor 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.—El permiso á que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales; salvo convenio en contrario.—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.—Si fueren dos ó mas los arrendadores ó los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo 5º, título 2º de este Libro.—Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó mas personas se observará lo dispuesto en los artículos 3000 á 3003.—Arts. 3128 á 3132, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice: que llaman la atencion los artículos 3128 á 3130 consignados en esta nota, porque ellos contienen disposiciones equitativas, que indudablemente evitan los perjuicios que pueden sufrir tanto el arrendatario como el arrendador ó el nuevo arrendatario en la entrega de los predios rústicos; y porque ademas, las referidas disposiciones están conformes con las costumbres agrícolas del pais.

Respecto al artículo 3132 dice la misma comision, que estando ya explicado en el título de compra-venta lo contenido en él, creyó inútil fundarlo.—N. de los EE.

fabriles ó industriales, se regirá por las disposiciones de este Código relativas al contrato de sociedad, por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra.

*Relativas al contrato de sociedad:* "Partiarius colonus cuasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino fundi partitur." ley 25, párrafo 6, título 2, libro 19 del Digesto: este arriendo forma una especie de sociedad en que el propietario pone el capital (la finca) y el colono la simiente y el cultivo. De aquí nace la diferencia que por simple indicación se hace en el artículo 1510, y la mayor que había en Derecho Romano, y hay hoy en los Códigos que, á imitación suya, niegan al colono parciario el derecho de subarrendar, concediéndolo, por punto general, á todo arrendatario.

#### CAPITULO IV.

DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS.

#### ARTICULO 1517.

*En cuanto á las reparaciones que hayan de ser á cargo del arrendatario, se estará á la costumbre del pueblo, en defecto de pacto especial: en caso de duda, son de cuenta del propietario (1).*

1754 Frances, que enumera algunas reparaciones que son á cargo del inquilino: 1619 Holandes, 1246 de Vaud, 1761 Sardo, 2685 de la Luisiana, 1600 Napolitano.

Concuerta con las leyes 15, párrafo 1, 25, párrafo 2, y 3, título 2, libro 19 del Digesto, citadas en los artículos 1477 y 1478: vé lo en ellos expuesto.

Las obligaciones del arrendador y las del arrendatario sobre la conservación de la cosa están consignadas en términos generales en los números 2 de los artículos citados; el

1 Ya hemos manifestado en la nota de fojas 69 al concordar el artículo 1477 que una de las obligaciones impuestas al arrendador en el artículo 3082 es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.—N. de los EE.

presente se contrae á las reparaciones, y da la única regla posible; 1º el pacto especial; 2º á falta de pacto, la costumbre del pueblo; 3º el caso dudoso ha de resolverse contra el propietario, como que son de su cuenta el peligro y la comodidad de su cosa, y tiené además la obligación de conservarla en estado de servir para el uso del arriendo: tal vez las ordenanzas de policía urbana orillen las dudas sobre esta materia en todos ó en algunos casos. Vé lo expuesto [en el número 2 del artículo 1477, y el caso especial de la ley recopilada citado al artículo 1492.

#### ARTICULO 1518.

*El inquilino es responsable del incendio, á no ser que pruebe que ha provenido de caso fortuito, ó á pesar de la vigilancia que acostumbra á ejercer un diligente padre de familia (1).*

El artículo 1733 Frances dice: "A no ser que pruebe que el incendio ha provenido de caso fortuito ó fuerza mayor, ó por vicio de construcción, ó que se ha comunicado de una casa vecina:" lo mismo el 1579 Napolitano.

El 1229 de Vaud y el 2693 de la Luisiana presumen y disponen lo contrario "No

1 El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construcción.—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.—Arts. 3107 y 3108, tit. 20, cap. 2, lib. 3, cód. civ. vigente.

La Comisión dice: que los artículos consignados en esta nota y además los 3109 á 3112, que se citarán en la siguiente; tratan de una cuestión de grave trascendencia, que ha sido, y es aún, materia de disensión entre los jurisconsultos, cual es la de resolver quién sea el responsable en caso de incendio. Que para decidir que lo es el arrendatario, con las excepciones que justamente se establecen, tuvo presente que siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, mas eficaz debe ser la vigilancia con que debe cuidar la cosa, y tanto por este motivo, como por ser quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, el cual no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se halla á gran distancia de ella y no está obligado á cuidarla ni tiene siquiera derecho de intervenir en el uso, sino en determinados casos.—N. de los EE.

responde del incendio á ménos que se pruebe que ha provenido de su hecho ó del de las personas de que debe responder."

El 1601 Holandes: "responde del incendio á ménos que resulte de las circunstancias que no puede imputársele."

Nuestro artículo es copia del 1742 Sardo.

Esta cuestión ha sido muy debatida, y es todavía muy dudosa en Derecho Romano: Voet la trata docta y latamente en el número 26, título 2, libro 9: su opinión es que el propietario, ú otro cualquiera que reclame la reparación del daño ocasionado por el incendio, ha de probar que hubo en ello culpa del arrendatario, ó de aquel contra quien se reclama, porque, prescindiendo de las varias leyes que colocan al incendio entre los casos fortuitos, la regla general es que *agenti et affirmanti incumbit probatio*; cada cual se presume bueno y diligente mientras no se le pruebe lo contrario, y mal puede presumirse negligencia, y ménos dolo en el que habita la casa, cuando natural y forzosamente ha de ser el mas perjudicado por el incendio: Vinio, *select quæst*, libro 1, capítulo 3, sostiene lo contrario.

Nuestro Gómez, número 22, capítulo 3, tomo 2, *var. resol.*, eleva la cuestión á mayor altura, y generalizándola á todos los casos fortuitos, opina como Voet: mas luego, para conciliar opiniones y leyes, al parecer contrarias, distingue entre casos fortuitos: unos, que regularmente acontecen sin culpa del poseedor, como la muerte natural, invasión de enemigos, inundaciones y otros padecidos: en estos basta al poseedor probar que ocurrieron, salvo al dueño la prueba de que hubo culpa. Otros, que regularmente acontecen por culpa ó negligencia del poseedor, como el hurto, incendio, fuga, etc.; en tales no le bastará probar su existencia, sino prueba también su absoluta inculpabilidad, siendo el contrato de aquellos en que por Derecho Romano se prestaba la culpa evísima como el comodato; si únicamente se prestaba la culpa leve, como en el arriendo, le bastará probar que ocurrió el

incendio: el propietario habrá de probar que intervino culpa leve.

Las leyes 8, título 8, y la 3, título 2, Partida 5, dejan esta cuestión indecisa: hablan indistintamente del incendio, muerte, inundación, y eximen de responsabilidad al arrendatario ó comodatario, "si la ocasión (caso fortuito), no acaeciese por su culpa:" mas no dicen que la haya de probar el dueño de la cosa, aunque así deba presumirse.

Nosotros tenemos ya decidido el caso de este artículo en la regla general del 1161.

El mismo caso, que á primera vista aparece fortuito, puede ir acompañado de culpa ó imprevision; y esta será las mas veces difícil, si no imposible de probar. El arrendador no puede velar por sí mismo sobre la custodia de su cosa, no ha podido prevenir, ni evitar el incendio, que ordinariamente acontece por algun descuido de los inquilinos: "plerumque incendia culpa fiunt inhabitantium," ley 3, párrafo 1, título 15, libro 1 del Digesto; parece, pues, justo establecer contra estos la presunción, reservándoles el derecho de probar su inculpabilidad.

*Caso fortuito:* é inculpable, como llevo expuesto: en una palabra, ha de probar la diligencia de un buen padre de familia en prevenirlo y evitarlo.

Téngase presente que el artículo no establece esta presunción sino á favor del arrendador para proteger la propiedad y por las obligaciones especiales entre aquel y el arrendatario. Si por extenderse el fuego á otras casas, reclamasen sus dueños la indemnización de daños contra el inquilino ó dueño habitador de la casa incendiada, habrían de probar que intervino culpa en el incendio, según lo dispuesto en los artículos 1899 y 1900: el tribunal de Casación lo tiene así declarado, extendiéndolo á las compañías de seguros.

#### ARTICULO 1519.

*Siendo dos ó mas los inquilinos, todos son mancomunadamente responsables del incendio, con arreglo al artículo precedente, á no ser*