

es consiguiente, que semejante division, como absolutamente inútil, debe desaparecer del todo. Los Sres. La Serna y Montalvan combaten esta opinion, expresando que en la permuta en que no interviene aprecio, mal puede decirse que hay lesion: en ella para nada ha entrado en la intencion de los contrayentes el valor relativo de las cosas, sinó el deseo de adquirir cada uno la que apreciaba en más, en lugar de la que apreciaba en ménos: no es el valor absoluto y material el que á las veces sirve de regulador á

la permuta, sinó el valor relativo y la afeccion, incapaces frecuentemente de valuaciones. La ley de Partida se refirió á los casos en que por haber hecho los permutantes la valuacion de las cosas permutadas, se aproximaban más al contrato de compra-venta y hacian posible la rescision del contrato, que se habia celebrado principalmente teniendo en cuenta los valores respectivos de las cosas que eran su objeto.

La opinion contraria parece, no obstante, ajustarse más al texto de la ley.

Conforme á la ley 4.ª, tit. VI, Partida 5.ª, pueden deshacerse los cambios ó permutas por todas aquellas razones por que se pueden deshacer las permutas segun las leyes del tit. V de la misma Partida, en especial la 13.ª de Febrero 1874.

Segun dicha ley 13.ª la venta ó permuta de las legítimas debe hacerse con consentimiento de los ascendientes, y que dixerit todos en este pleito, para que interviniera de modo que si no asisten en este pleito es nula la venta ó la permuta (Sent. id. id.).

Oficial se puede deshacer el cambio por todas aquellas razones por que se pueden deshacer las ventas. El anal decimos que los que cambian son tenedores de la cosa, como si uno el otro la compra, que son el cambio.

Las legítimas que han de observarse en estas materias son, pues, iguales para la permuta que para la compra-venta.

Debemos, sin embargo, llamar la atencion hacia un punto que ha merecido alguna discusion. Si el cambio se hace en simple ó en doble, es necesario que se haga en simple y en doble segun que se hace en la permuta simple y en doble. Añadida alguna razon que en la permuta se ha de observar á la rescision por lesion, mas no así en la simple. Otro por la inversa, fundándose en la ley que como en las permutas que no existe tal distincion entre la permuta simple y la permuta doble, pues que las palabras de la ley se pueden deshacer el cambio por todas aquellas razones que dixerit en el título ante que este se cambia.

Respecto á las legítimas, hacen relacion tanto á la permuta simple como á la permuta doble.

COMENTARIO

Todo el que puede comprar y vender puede tambien permutar.

Aquellas cosas susceptibles de venta lo son tambien de permuta. La excepcion del segundito del artículo en su obvia, que no me da explicacion.

Artículo 1553.—El arrendamiento por uno de los contratantes la cosa prometida al otro no quisiere entera la que á su vez prometió, puede el primero optar entre exigir la rescision de aquella cosa, ó la indemnizacion de daños y perjuicios que correspondieren por la declaracion jurada que el juez previa declaracion jurada que el juez de permutas de los mismos pleitos el que se declara en el cambio.

La ley 8.ª, tit. VI, Partida 5.ª, que nos habla de las permutas, dice que se han de observar en estas materias son, pues, iguales para la permuta que para la compra-venta.

El por ventura el cambio puede ser conmutativo ó no, segun que se hace en simple ó en doble. Si el cambio se hace en simple, es necesario que se haga en simple y en doble. Añadida alguna razon que en la permuta se ha de observar á la rescision por lesion, mas no así en la simple. Otro por la inversa, fundándose en la ley que como en las permutas que no existe tal distincion entre la permuta simple y la permuta doble, pues que las palabras de la ley se pueden deshacer el cambio por todas aquellas razones que dixerit en el título ante que este se cambia.

Respecto á las legítimas, hacen relacion tanto á la permuta simple como á la permuta doble.

TÍTULO X

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1554.—El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga á ceder á la otra el goce ó uso de una cosa, ó á prestarle un servicio personal por precio determinado.

ORIGENES

Proemio y ley 1.ª, tit. VIII, Partida 5.ª

CONCORDANCIAS

Concuerda sustancialmente con: Arts. 1709 y 1710, Cód. Francia.—1569 Italia.—1001 Austria.—1.º, lib. IV, cap. VI, Baviera.—1584 Holanda.—2644 Luisiana.—1720 Bolivia.—1207 Vaud.—1575 Friburgo.—834 Berna.

JURISPRUDENCIA

Tratándose de un arrendamiento, no pueden tener aplicacion las leyes y doctrinas referentes á las donaciones (Sent. 9 Abril 1864).

Cuando por llevar unas tierras se paga anualmente cierta cantidad de frutos, queda demostrado que el pagador las lleva en concepto de arrendatario, y, por lo tanto, que puede ser desahuciado (Sents. 14 Febrero 1862, 18 Octubre 1867 y 16 Noviembre 1870).

Las habitaciones de los porteros no son ocupadas por éstos en concepto de inquilinos, sinó en el de meros sirvientes, sin que por consi-

guiente pueda fundarse en tan precaria ocupacion un derecho á la habitacion á ellos destinada (Sent. 13 Noviembre 1866).

Las leyes del tit. VIII, Partida 5.ª, que tratan de los contratos de arrendamiento, no tienen aplicacion cuando el desahuciado ha ocupado la casa, no en calidad de arrendatario, sinó gratuitamente y en virtud de permiso que le concedió el dueño (Sent. 27 Junio 1868).

Es un principio de derecho universal, consignado en nuestras leyes y corroborado por la constante jurisprudencia de los Tribunales, que todo contrato oneroso y bilateral obliga recíprocamente á los contrayentes é impone al que falte á su cumplimiento la responsabilidad de los daños y perjuicios causados por este motivo á la otra parte que le haya cumplido (Sent. 27 Abril 1871).

Ese principio comprende necesariamente al contrato de arrendamiento, respecto del cual se halla ademas establecido de una manera especial en la ley 2.ª y siguientes, señaladamente en la 21, tit. VIII, Partida 5.ª, así como en reiteradas decisiones del Tribunal Supremo, que, inspiradas por las disposiciones de dichas leyes, igualmente que por la 5.ª, tit. VI, de la misma Partida, declaran que el que falta al cumplimiento de este contrato queda obligado á resarcir y abonar á la otra parte los daños y menoscabos, comprendiéndose bajo esta denominacion, no sólo los daños y perjuicios, sinó tam-

bien los productos impedidos: y que vendida una finca arrendada ántes de cumplir el término del arrendamiento, y demandado el dueño vendedor por el arrendatario desposeído de la misma, debe aquél abonar á éste las ganancias impedidas, además de los daños y perjuicios (Sent. 27 Abril 1872).

Sent. 7 Noviembre 1874.

Sent. 12 Mayo 1875.

COMENTARIO

El arrendamiento puede resumirse en esta fórmula breve del Código austriaco: «En general, el contrato de arrendamiento es considerado como contrato de venta del uso.»

La ley de Partida divide el arrendamiento en *alquiler* y arrendamiento propiamente dicho.

«Alquiler es cuando un ome loga á otro obras que ha de hacer con su persona ó con su bestia: ó otorgar poder de usar de su cosa, ó de servirse della, por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados... Arrendamiento es arrendar erredamiento ó almorarifadgo, ó alguna otra cosa por renta cierta que den por ella.»

El alquiler recibe más comunmente el nombre de *locacion* y *conduccion*. Se llama *locacion* respecto del que da la cosa ó presta el servicio; *conduccion* se dice respecto del que satisface el precio.

Otra clase de arrendamiento es el fletamento pero corresponde su estudio al derecho mercantil.

En el arrendamiento intervienen dos partes, la que da en arrendamiento y la que paga el precio; la primera recibe los nombres de locador, arrendador, alquilador, fletante, jornalero, sirviente, etc.: á la segunda se la denomina arrendatario, inquilino, colono, fletador, asentista, empresario, amo, etc. Al precio que media en este contrato se da el nombre de arrendamiento, renta, inquilinato, alquiler, flete, jornal, salario, sueldo, honorarios, etc.

El arrendamiento se asemeja á la venta en que ambos contratos son consensuales y media un precio cierto y determinado. Se diferencian principalmente en que por la compra-venta se trasmite la propiedad de la cosa, en tanto que por el arrendamiento únicamente se trasfiere el goce ó el uso de la misma.

El precio ha de ser en *dineros contados*, «ca si otra cosa rescuiere que non fuessen dineros contados, non seria loguero, mas seria contrato innominato.» Sin embargo, según expresa Go-

yena, puede y suele consistir (sobre todo en las tierras de pan-traer) en una cantidad determinada de los frutos que las mismas producen, señalándose la cantidad que se ha de dar por cada medida de tierra. También algunas veces se señala una parte alícuota de los frutos que produzca la cosa arrendada; pero este pacto, más bien que arrendamiento, es una sociedad en que el dueño pone el capital, y el colono la industria, y se conoce con la denominación de *aparcería*.

El arrendamiento puede ser de *cosas*, y entónces se divide en arrendamiento de fincas rústicas y urbanas. Puede también ser de *trabajo ó de industria*, y entónces se clasifica en servicio de criados y trabajadores á salarios, obras por ajuste ó precio alzado y de transporte por agua ó tierra, bien de personas, bien de cosas.

De cada una de estas clases de arrendamiento ó locacion nos ocuparemos separadamente.

Artículo 1555.—El arrendamiento se perfecciona por el solo consentimiento de las partes.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. VIII, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Según la ley 2.^a, tit. VIII, Partida 5.^a, el contrato de arrendamiento recibe todos sus efectos civiles con tal que conste el *placer ó otorgamiento de las partes* (Sent. 11 Octubre 1866).

Si resulta haberse celebrado un contrato de arrendamiento entre los dueños *pro indiviso* de un término coto redondo con la comisión de varios renteros del mismo, no puede darse por terminado dicho contrato sinó por la voluntad de ambos condueños, porque uno y otro tienen iguales derechos, y por tanto la Sala sentenciadora que declara procedente el desahucio solicitado únicamente por uno de los dueños, sin probar que el otro se hubiese obligado á pasar por lo que él hiciese, infringe la doctrina consignada en varias sentencias del Tribunal Supremo, según las que en la disolución de los contratos es necesario que concurren y presen su consentimiento todos los que lo celebraron (Sent. 12 Julio 1877).

COMENTARIO

El arrendamiento tiene muchos puntos de contacto y semejanza con la compra-venta, se-

gun acabamos de decir. Las leyes romanas y las nuestras de Partidas le consideraron como un contrato consensual, como se desprende de la misma definición que hemos consignado en el artículo 1554. El efecto de este principio no es otro que el contenido en el artículo presente; así que las partes han convenido en la cosa, tiempo del arrendamiento (cuando esto tenga lugar) y precio, el contrato está perfecto, del mismo modo y forma en que hemos visto quedaba perfecta la compra-venta.

Artículo 1556.—Pueden ser objeto de este contrato todas las cosas que están en el comercio de los hombres, sean muebles, semovientes ó raíces, y las incorporales, servicios y derechos cuyo uso puede transferirse con arreglo á las leyes.

ORÍGENES

Ley 3.^a, tit. VIII, Partida 5.^a

Ley 7.^a, tit. XVII, lib. III, Fuero Real.

CONCORDANCIAS

Concuenda con: Art. 1713, Cód. Francia.

JURISPRUDENCIA

La explotación de las minas puede ser materia del contrato de arrendamiento (Sent. 19 Abril 1861).

Según precepto expreso de la ley, pueden darse en arrendamiento, no sólo las fincas rústicas y urbanas, sinó los derechos incorporales, como el usufructo: y habiendo sido objeto de la escritura pública el percibo de las pensiones forales por tiempo determinado, fenecido éste y no habiéndose pagado á debido tiempo el precio convenido en sustitución de las expresadas pensiones, la terminación del contrato que declara la sentencia, es procedente: y al estimarlo no infringe los artículos 638 y 647 de la ley de Enjuiciamiento civil, referentes á la tramitación del juicio de desahucio, porque en materia de procedimiento no pueden servir de fundamento á un recurso de casación en el fondo (Sent. 15 Octubre 1877).

COMENTARIO

Quælibet res in commercio hominum existens potest locari vel conduci. Este es precepto general vigente en la materia, y que ha de in-

terpretarse muy latamente, pues no solamente pueden arrendarse las cosas, sinó los servicios, las obras, el trabajo ó su industria, etc. Puede también arrendarse el usufructo con ciertas limitaciones, los derechos como el de caza y pesca, y aún puede ser objeto de este contrato la cobranza de ciertas rentas como las de aduanas, consumos, portazgos, ú otras semejantes.

Hay, sin embargo, una excepción á este principio, pues las cosas fungibles no son susceptibles de arrendamiento, porque siendo condición precisa de éste que se restituya la misma cosa, no sería posible cumplir este requisito, puesto que no se puede usar de aquéllos sin consumirlos. Admiten, sin embargo, un caso en que sea posible el arrendamiento de cosas fungibles, esto es, cuando se alquilan por lujo ó por ostentación. Así refiere Troplong el caso de un avaro que, obligado á dar una comida el día en que casó á su hija, alquiló un plato exquisito, el cual hizo colocar sobre la mesa, con prohibición á los criados de aplicarle el cuchillo destructor.

Los convidados disfrutaron de su vista, tal vez les pasó gana de hincarle el diente; pero el plato volvió sano á casa del fondista. Mas este caso es verdaderamente excepcional.

Con arreglo á una ley del Digesto, tampoco puede ser objeto de arrendamiento el derecho de servidumbre, á no ser que se arriende la finca ó predio dominante, pues entónces se entiende arrendada con aquellas servidumbres que sean necesarias ó útiles para su disfrute.

Finalmente, no son arrendables los oficios públicos que expresan las leyes 4.^a y siguientes, tit. VI, lib. VIII, Nov. Rec., como son los de juez, alguacil, alcaide, etc.; pero lo son los oficios enajenados de la Corona, los cuales pueden hasta cederse ó renunciarse, teniendo los arrendatarios ó cesionarios los requisitos de la ley, salvo lo dispuesto sobre reversion de los de la fe pública en la ley de 18 de Junio de 1870 y sus referencias.

Artículo 1557.—El arrendamiento puede hacerse á tiempo cierto, ó por toda la vida del arrendador ó del arrendatario.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. VIII, Partida 5.^a

Ley 7.^a, tit. XVII, lib. III, Fuero Real.

COMENTARIO

El Código francés exige que el arriendo se haga por tiempo cierto ó determinado.

La perpetuidad, dice Troplong, es opuesta á nuestras ideas; es incompatible con los principios de libertad que las leyes modernas han establecido, así para las cosas como para las personas. Y en verdad que repugnaria á nuestras costumbres que un criado, por ejemplo, se obligase á servir durante toda su vida á determinado señor.

Pero nuestra ley dice de una manera terminante que el arriendo puede hacerse á tiempo cierto, ó para en su vida del que recibe la cosa á loguero ó del que la loga.

Artículo 1558.—Es válido y debe ser cumplido todo pacto que se otorgare entre el comprador y el vendedor, no siendo contrario á las leyes y buenas costumbres.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tít. VIII, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Sentencia 8 Febrero 1861.

La sentencia que manda cumplir un pacto puesto en una escritura de arrendamiento, en cuyo cumplimiento está conforme la parte demandada, no infringe la ley 2.^a, tít. VIII, Partida 5.^a, que previene la observancia de los pactos puestos en los arrendamientos, no siendo contra las leyes ó buenas costumbres (Sent. 27 Febrero 1869).

COMENTARIO

«Otro, si todos los pleitos que pusieren entre sí los omes sobre arrendamientos, é los alojamientos deuen valer, é ser guardados: fueras los que fuessen puestos contra las leyes de nuestro libro ó contra buenas costumbres.»

Este principio es general á toda clase de contratos; pero nuestros Códigos lo repiten al ocuparse de cada uno de ellos en particular.

Artículo 1559.—Pueden celebrar el contrato de arrendamiento todos los que tienen capacidad legal para obligarse.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tít. VIII, Partida 5.^a

Ley 7.^a, tít. XVII, lib. III, Fuero Real.

JURISPRUDENCIA

La facultad que tiene el que es dueño en pleno dominio de una finca, de arrendarla, no excluye la que en su caso corresponde al que esté en posesion de utilizar sus aprovechamientos (Sent. 27 Noviembre 1867).

Para dar una finca en arrendamiento es título suficiente el estar en posesion de ella y percibir sus frutos (Sent. id. id.)

Para decretar el desahucio es preciso justificar el dominio de la cosa que se trata de desahuciar, correspondiendo á la Sala sentenciadora apreciar el valor de la prueba que sobre este hecho se suministre (Sent. 13 Mayo 1868).

Reconocido por el demandado de desahucio que el demandante es dueño de la casa, aparece incuestionable el derecho que éste tiene para obligar á aquél á que la desocupe; sin que sea aplicable en este caso la ley 30, tít. XX, Partida 3.^a, que impone al demandante el deber de probar su accion (Sent. 27 Junio 1868).

Conferido poder por un padre á su hijo para que administre, rija y gobierne las fincas rústicas y urbanas que le pertenecieren, no se extralimita de sus facultades arrendando una de ellas á quien le pareciese, con las condiciones lícitas que tuviera por conveniente (Sent. 19 Marzo 1869).

Apreciándose por la Sala sentenciadora que ha mediado contrato de arrendamiento, no se infringe, al decretar el desahucio, el principio de que la accion de desahucio no emana directamente del dominio, sino del contrato de arrendamiento, y su correlativo de que el dominio sin limitacion de contrato sólo puede producir accion real (Sent. 18 Febrero 1870).

La accion de desahucio presupone siempre título legítimo de propiedad ó posesion en el demandante, y exige por parte del demandado que lo resiste ó impugna, la justificacion de sus asertos para que sean atendidas sus excepciones (Sent. 30 Abril 1874).

El usufructuario de fincas tiene el derecho de utilizarlas arrendándolas (Sent. 13 Enero 1877).

Probada, en concepto de la Sala, la existencia del contrato de arrendamiento, negado por el demandado, así como la conformidad de los dos hermanos litigantes en las fincas objeto del referido contrato y en la renta anual y la llevanza en colonia de los bienes arrendados por espacio de once años, sin haber satisfecho la parte reconvvenida en alguno la expresada renta, es in-

dudable que la sentencia, al condenarle al pago de dicha renta vencida, no infringe la ley 2.^a, título VIII, Partida 5.^a, que trata «de quién puede arrendar ó alogar, é por cuanto tiempo» (Sentencia 2 Junio 1877).

No es doctrina legal admitida por la jurisprudencia de los Tribunales la de que «no se concibe el contrato de arrendamiento negando el arrendatario al arrendador derecho sobre la cosa arrendada y al pago de las rentas,» puesto que contra la negativa del arrendatario se dan los medios de prueba que el derecho tiene establecidos (Sents. 14 Diciembre 1877 y 30 Noviembre 1877).

COMENTARIO

La ley de Partida dice: «arrendar é alogar puede todo ome que ha poder de comprar é de vender...;» y la ley del Fuero, más comprensiva, consigna que «todo ome pueda arrendar sus cosas á plazo sabido, ó para siempre...»

El precepto general puede, por consiguiente, reducirse al contenido de nuestro artículo.

Aun cuando la ley de Partidas asimila la capacidad para arrendar á la exigida para comprar y vender, esto no es absolutamente exacto, pues tratándose del arrendamiento el precepto es más general. Así vemos que puede arrendar, no sólo el dueño de la cosa, sino el que tiene á su favor la presuncion de serlo, de suerte que el estar en posesion de una cosa y percibir sus frutos es título bastante para celebrar este contrato. Pueden tambien celebrarle el enfitéuta, el usufructuario, el guardador y el administrador de corporaciones ó particulares, sin estar especialmente autorizados para ello, el padre en los bienes adventicios de sus hijos, el marido en los de su mujer, los prelados en cuanto á los bienes de las iglesias, etc.

La ley de Partida prohibía celebrar este contrato á los militares y oficiales de la Corte, cuya regla no puede considerarse vigente, sobre todo si el cultivo se hace por medio de criados.

Otras prohibiciones se consignan en el Fuero Real y en la Nov. Rec.; mas ninguna de ellas tiene aplicacion ni es observada.

Artículo 1560.—Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes, á no ser que lo arrendado fuere el usufructo de una heredad, en cuyo caso la muerte del arrendatario extingue la obli-

gacion, salvo el derecho de los herederos de éste á reclamar del dueño la restitucion del precio que hubiere satisfecho anticipadamente, á no ser que el mismo dueño les permita recoger los frutos.

ORÍGENES

Leyes 2.^a y 3.^a, tít. VIII, Partida 5.^a

Artículo 3.^o, Decreto de Cortes 8 Junio 1813

JURISPRUDENCIA

El usufructuario de fincas tiene el derecho de utilizarlas y arrendarlas, y dada la naturaleza esencial del arrendamiento de las rústicas, el propietario sólo puede desahuciar al colono en la época y en la forma en que procede el desahucio de las mismas, sin perjuicio del derecho á percibir la parte del arrendamiento que le corresponda; y al prescindir la sentencia de este principio infringe el espíritu de la ley 3.^a, tít. X, lib. X, Nov. Rec., que exige el aviso al principio del último año de arriendo como mutuo desahucio (Sent. 13 Enero 1877).

COMENTARIO

El principio general de que el que contrata lo hace para sí y sus herederos comprende tambien al contrato de arrendamiento. «E si por aventura logase uno á otro casa ó otra cosa á tiempo cierto, é se muriesse el que la avia alogado, ante que el tiempo se cumpliesse, su erederero deue servirse, é aprouechar de la cosa alogada fasta que se cumpla el tiempo; é es tenuto de pagar por ella lo que deuia dar el finado que la avia alogado. Otro, si se muriesse el señor de la cosa alogada, el erederero es tenuto de guardar el pleito, segun lo puso el finado, é deuelo aver por firme.»

Sin embargo, la ley hace una excepcion para el caso en que se trate del arrendamiento de usufructo. «Pero si aquel que arrienda el usufructo de eredad ó de viña, ó de otra cosa semejante, se muriesse, non deue passar el derecho de vsar de tal arrendamiento al erederero de aquel que lo auia arrendado; ante dezimos que se torna al señor de la cosa; ca el arrendamiento de tal usufructo es de tal manera, que se acaba en la muerte del que lo tenia arrendado.»

Este precepto está expresado con bastante claridad para no necesitar explicacion. Téngase, sin embargo, en cuenta que la terminacion del arrendamiento en este caso lleva consi-

la restitucion de la parte de precio que el arrendatario hubiere satisfecho anticipadamente; así, pues, si el que tenía la cosa arrendada «ouiesse pagado todo el precio ó parte dél, por aquel año en que se finó, é non ouiesse el vsofructo tomado, tenuto es el señor de la cosa de tornar al erederero del finado aquello que ouiesse rescuiendo dél, por este año, ó dexarle el esquilmo de vsofructo de aquel año.»

Como es un principio inconcuso de derecho que nadie puede dar ni ceder más que aquello que le pertenece, no puede contratar válidamente sobre otras cosas que las suyas propias; de aquí que cuando un usufructuario da en arrendamiento la cosa usufructuada, no pueda durar este contrato más que el mismo derecho de usufructo, y por tanto, que, fenecido éste, caduca también el arrendamiento.

En virtud de esto, el nudo propietario recupera la cosa dada en usufructo, libre de toda carga y gravámen, incluso el arrendamiento que el usufructuario celebró.

Ahora bien: al expulsar el nudo propietario al arrendatario que contrató con el que tenía el usufructo, ha de hacerlo sin lesionar sus intereses, para lo cual, si se tratare de fincas rústicas y el arrendamiento se hubiere hecho sin tiempo determinado, deberá avisarle con la anticipacion de un año, conforme á lo que diremos en el artículo 1576, y á lo que se declara en la sentencia del Supremo Tribunal de 13 de Enero de 1877, que puede verse en la *jurisprudencia* de este artículo.

Artículo 1561.—El precio del arrendamiento ha de consistir en dinero metálico.

ORÍGENES

Ley 1.^a, tit. VIII, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Al estimar la sentencia recurrida el desahucio y reservar al actor su derecho para el pago de la venta ó alquiler de la casa sobre que versa aquél, supone implícitamente que ha de hacerse en dinero contado, segun la naturaleza del contrato de arrendamiento, sin que por lo mismo infrinja la ley 1.^a, tit. VIII, Partida 5.^a, que dispone se pague el precio del arriendo en dinero contado, porque así se ejecutará cuando haya de satisfacerse (Sent. 11 Enero 1877).

COMENTARIO

Tres requisitos exigense en el precio que media en los arrendamientos; son á saber: que sea justo, cierto, y en dinero contado. De esta última condicion se ocupa nuestro artículo. *Ca si otra cosa rescuiessse que non fuessen dineros contados, non seria loguero, mas contrato innominado.*

En otro lugar dejamos dicho que la costumbre ha admitido que, en equivalencia de precio en metálico, se entreguen cantidades fijas de frutos, y áun parte alicuota de las que se produzcan.

Artículo 1562.—El adquirente con título legítimo de una cosa dada en arrendamiento puede expulsar de ella al arrendatario, debiendo el vendedor restituir á éste la parte de precio correspondiente al tiempo que faltase para terminar el arrendamiento.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior el caso en que hubiere pacto en contrario, ó si el arrendamiento se hiciera por toda la vida del arrendatario, ó á perpetuidad (1).

(1) Las fincas vendidas por la Administracion en virtud de las leyes desamortizadoras de 1.^o de Mayo de 1855, 11 Julio de 1856, y 11 Julio 1878, se registrarán en cuanto á los arrendamientos por la ley de 30 de Abril de 1856, que dice:

«Art. 1.^o Los arrendamientos de predios rústicos, fábricas y artefactos enajenados, ó que se enajenen á virtud de la ley de 1.^o de Mayo de 1855, caducarán, concluido que sea el año de arrendamiento corriente á la toma de posesion por el comprador, segun la costumbre de cada localidad.

Los de fincas urbanas cuarenta días despues de la toma de posesion.

Art. 2.^o Los contratos de arrendamientos de bienes que no se hayan vendido subsistirán hasta que se cumpla el tiempo de su duracion, ó hasta que se verifique la venta, en cuyo caso tendrá lugar lo prescrito en el artículo anterior, sin otra indemnizacion que la de los abonos y mejoras existentes en el campo, segun la costumbre de cada localidad. Esta indemnizacion será de cuenta del comprador, á juicio de peritos, á no ser que prefiera dejar subsistente el contrato de arrendamiento hasta que termine el plazo estipulado.

En los arrendamientos á venta y mejora que consten por escritura pública, siempre que las fincas hayan sido plantadas de viña y arbolado por los colonos, habrá lugar á la indemnizacion pericial, cuando aquellas se vendan ántes de espirar el plazo señalado en la escritura, á no ser que el comprador deje el disfrute de la finca al arrendatario hasta concluir aquel plazo.

Art. 3.^o Continuarán arrendándose en pública subasta los predios, así rústicos como urbanos,

ORÍGENES

Ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a

Ley 7.^a, tit. XVII, lib. III, Fuero Real.

Ley única, tit. XVI, Ordenamiento de Alcalá.

JURISPRUDENCIA

Vendida una finca arrendada ántes de cumplir el término del arrendamiento, y demandado el dueño vendedor por el arrendatario privado de la misma, para que le abone las ganancias impedidas y le indemnice los daños y perjuicios, si en la sentencia se le condena respecto de los últimos y se le absuelve en cuanto á las primeras, se infringe la ley 5.^a, tit. VI, Partida 5.^a (Sent. 25 Junio 1860).

Si bien la ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a, dispone que el comprador no está obligado á respetar y cumplir los contratos de arrendamiento que hubiera hecho el vendedor, y puede desde luego entrar en el libre disfrute y aprovechamiento de la cosa vendida, dicha ley está subordinada á las prescripciones del decreto de las Cortes de 8 Junio de 1813, restablecido en 6 de Setiembre de 1836, que ordena que los arrendamientos pueden disolverse por voluntad de cualquiera de las partes, pero avisando á la otra un año ántes (Sent. 12 Setiembre 1863).

Los contratos de arrendamiento están sujetos á las reglas comunes y á las prescripciones de la ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a, segun la cual, el comprador de una cosa legada está autorizado para lanzar de ella al arrendatario que no lo fuese de por vida (Sent. 17 Setiembre 1863).

Al consignarse por la ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a, los casos de excepcion en que el arrendador de la cosa arrendada no puede ser echado de ella maguer que se vendiesse, por analogía determina como uno de ellos, cuando el vendedor la oviere logado para en toda su vida de aquél á quien la logara como de sus erederos (Sent. 29 Mayo 1863).

Posesionado de la casa aquél para quien se adquirió, puede deducir la accion de desahucio contra el inquilino que la ocupa, como verdadero propietario de la misma (Sent. 9 Abril 1866).

El dueño de una casa adquirida por un título

al espirar los contratos actuales con sujecion á las reglas establecidas en los artículos precedentes.

Art. 4.^o En los anuncios de la subasta se hará expresa mencion de la época en que debe fenecer el arriendo conforme á las disposiciones de esta ley.»

legítimo tiene el incuestionable derecho de despedir al inquilino que la ocupare con anterioridad á su adquisicion, con tal que no haya mediado un pacto especial prohibitivo de enajenar la finca sin el gravámen concertado con el anterior poseedor de la finca (Sent. 4 Diciembre 1866).

El poseedor de una finca adquirida por título legítimo y reconocido como tal por sus inquilinos, tiene el incuestionable derecho de conservar ó no á su servicio el portero que tuviere la finca, como éste el de dejar de prestarle (Sentencias 13 Noviembre 1866 y 28 Marzo 1870).

El contrato de arrendamiento hecho por el vendedor no obliga, por regla general, al comprador, sinó sólo en los casos de excepcion establecidos en la ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a, ó en los que respecto á ciertos arrendamientos consigna también la ley Hipotecaria (Sents. 17 Abril 1868 y 5 Junio 1873).

El que vende una finca arrendada ántes que espire el término del arrendamiento, está obligado á sostenerlo ó á indemnizar al arrendatario los menoscabos que le resulten por el desahucio (Sent. 1.^o Julio 1870).

Para que un contrato de arrendamiento pueda perjudicar á tercero, es requisito esencial que se halle inscrito en el Registro de la propiedad (Sent. 11 Febrero 1871).

La ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a, ordena que la cosa arrendada, áun cuando lo esté á cierto tiempo, puede venderse á otro y ser despojado el arrendatario, á no ser en los dos casos de excepcion que la misma contiene (Sent. 8 Julio 1874).

Si bien en un pleito principal puede ser oportuna la cita de la ley 19, tit. VIII, Partida 5.^a, que establece la responsabilidad en que incurre el dueño de una finca arrendada por cierto tiempo si la vende ántes de que este tiempo cumpla, y el comprador lanza de ella al arrendatario, no puede en manera alguna invocarse esta disposicion legal en las diligencias, limitadas necesariamente á determinar los perjuicios que el demandante haya sufrido por la inexecucion de un contrato de arriendo, y que deben serle indemnizados por el demandado, en cumplimiento de lo mandado en la ejecutoria referida (Sent. 23 Setiembre 1876).

Sent. 3 Julio 1878.

COMENTARIO

El propietario de una finca dada en arrendamiento puede enajenarla. ¿Cuáles son los efec-