

cosa que vende;» ni la doctrina legal de que la evicción establecida en dicha ley para la compra-venta, es extensiva á todos los contratos onerosos (Sent. 10 Julio 1875).

COMENTARIO

El arrendador está obligado á sostener al arrendatario en el goce y disfrute de la cosa arrendada, durante el tiempo por que se conviniere. Esta es la principal obligacion del arrendador, y en su consecuencia deberá indemnizar daños y perjuicios al arrendatario: 1.º, si el mismo vendedor le privase del uso de la cosa arrendada; 2.º, si un tercero á quien el vendedor lo pudiese prohibir, *veluti si eran famuli, vel servi, vel subditi locatoris*, impidiese al arrendatario el disfrute de lo arrendado. Tal es el primer capítulo de la ley.

Si el arrendador nó pudiese prohibir al tercero que moleste al arrendatario, no responderá de los daños que á éste se le ocasionen, á ménos que dicho tercero obrase en virtud de justa causa, así como por ser señor della, ó por tenerlas empeñadas, ó por otro derecho que ouiere sobre ellas y fuere conocido por el arrendador. Si el arrendador ignorase esta causa cuando se hizo el arrendamiento, únicamente estará obligado á devolver el precio ó parte de él que hubiese recibido.

Mas el tercero reclamante que obtiene la cosa en virtud de su derecho, no debe enriquecerse con perjuicio del arrendatario que poseyó de buena fe; por eso, si *ouiesse fecho missiones en labrar ó enderezarlas que fuessen tales, porque valiessen mas, estonce aquellos que gelas emuargaron son tenudos de gelos dar y pechar á bien vista del juzgador*.

Cuando el arrendatario obró de mala fé, sabiendo que la cosa arrendada pertenecía á otro que al arrendador, *estonce non aurian demanda ninguna en esta razon contra aquellos de quien las tenían*.

En general, puede decirse que, siendo este contrato de los llamados bilaterales, impone obligaciones reciprocas á los contratantes, y el que falte á su cumplimiento deberá abonar daños y perjuicios al otro, con más los beneficios ó productos impedidos.

Artículo 1564.—El dueño debe abonar al arrendatario el importe de las mejoras hechas en la cosa, salvo pacto en contrario.

ORÍGENES

Ley 24, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

El abono de las mejoras sólo puede tener lugar, segun las leyes, cuando se prueba la existencia de las expensas y mejoras cuya indemnizacion se reclamá (Sent. 13 Octubre 1856).

El arrendatario conserva su derecho al abono de las mejoras, cuando en la sentencia se le reserva expresamente el derecho de que se cree asistido respecto de los gastos que haya hecho en la forma acordada, segun las condiciones del contrato (Sent. 6 Febrero 1860).

La ley 24, tit. VIII, Partida 5.ª, se contrae á determinar los casos en que son abonables por el dueño al arrendatario las mejoras que éste hubiese hecho en la finca arrendada, sin conceder al mismo arrendatario derecho alguno para retenerla ni para impedir su despedida ó desahucio (Sent. 22 Diciembre 1865).

La sentencia que manda abonar las mejoras que son puramente de comodidad, sin aumentar con ellas el valor de la finca, infringe la ley 44, tit. XXVIII, Partida 3.ª (Sent. 5 Diciembre 1866).

Las mejoras hechas en la finca arrendada ceden á favor del dueño, sin más derecho por parte del arrendatario que lo hizo, que el de reclamar su valor, siendo de aquellas en que éste puede exigirse (Sent. 5 Abril 1867).

La sentencia que declara no abonables las mejoras hechas en una finca por el arrendatario, no infringe el principio de derecho de que nadie debe hacerse rico con daño de otro, debiendo estarse á la apreciacion que la Sala sentenciadora hace de las pruebas, en uso de sus atribuciones (Sent. 27 Abril 1868).

COMENTARIO

Sucede á veces que los arrendatarios toman las fincas con el objeto de dedicarlas á la explotacion de alguna industria ó á mejorar las condiciones de su suelo, para obtener una mejor y más abundante, y hacen en ellas gastos que redundan inmediatamente en beneficio y mejoramiento de la finca, de tal manera que ésta llega á valer más. De estos gastos y mejoras se utiliza, como es consiguiente, el mismo arrendatario, pero dan por resultado un beneficio en favor del dueño. Como, segun un principio general de derecho, nadie puede enrique-

ORÍGENES

Ley 14, tit. VIII, Partida 5.ª

Ley 1.ª, tit. XVII, lib. III, Fuero Real.

JURISPRUDENCIA

La ley 14, tit. VIII, Partida 5.ª, se refiere á las responsabilidades que contrae el que arrienda toneles y vasos malos ó quebrantados, ó pastos de montes ó prados, y no es aplicable de ningun modo á los arrendamientos de habitaciones, ni por consiguiente á los pleitos de desahucio (Sent. 19 Julio 1867).

COMENTARIO

El que da en arriendo alguna cosa debe entregarla en buen estado y de manera que sirva y pueda utilizarse en aquel uso para que se destina ordinariamente, ó para el que se hubiere convenido ó para el que sea conforme con su naturaleza.

Ademas de esta obligacion, tiene la de hacer notar al arrendatario aquellos defectos de la cosa de que sea conocedor, como si son vasijas y estuvieren rotas, ó campos y tuviesen malas hierbas. Del no cumplimiento de estos deberes nacen las responsabilidades que le imponen las leyes, cuya doctrina se contiene en nuestro artículo.

Artículo 1566.—El dueño de almacén que lo da en arriendo sin prometer al arrendatario conservarle los objetos que en él guarda, si algunos se perdieren, no estará obligado á indemnizarle, á no ser que se perdiesen mediando culpa ó engaño por su parte.

ORÍGENES

Ley 25, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Cuando el arrendador falta al cumplimiento del contrato, es consecuencia necesaria que tenga que abonar al arrendatario los daños y perjuicios que con tal motivo le haya ocasionado (Sent. 31 Enero 1870).

COMENTARIO

Innuít ista lex, quod locatur horrei non tenetur de custodia, quando specialiter non promissit. Tal es el resumen de esta ley.

cerse con daño de otro, no ha podido la ley consentir que el dueño de las cosas arrendadas se utilizase de las mejoras hechas en las mismas que el arrendatario tuviera derecho á indemnizacion alguna; por eso dice la que comentamos: «El señor es tenuto de dar las misiones que fizo en aquellas cosas que mejoró ó gelas descontar del arrendamiento.»

La ley hace una excepcion á esta regla: «fueras,—dice,—si en el pleito fuesse puesto que fiziesse de lo suyo tantas lauores é mejoras como estas que de uso diximos: ca estonce seria tenuto de guardar el pleito segun qué fué puesto;» porque sin duda se tuvieron en cuenta las mejoras para fijar el precio ó renta. ó bien quisieron contratar con el riesgo de que resultara la finca mejorada ó no.

No deben considerarse comprendidos en la disposicion de este artículo, para el efecto de la obligacion del dueño á reembolsar los gastos hechos en el cultivo ú otros indispensables. La dificultad que existe de clasificar en cada caso estas impensas y las mejoras que de ellos resultan, es grande; por eso lo más seguro es, en opinion de Gomez, que el arrendatario no principie á hacer las mejoras que crea necesarias ó útiles sin avisar previamente al dueño, pues de lo contrario se expone á que no se le abonen las útiles, ó á no reintegrarse cumplidamente de los gastos causados en las mejoras necesarias. De esta manera se salva el derecho que tiene el dueño de hacer por sí las mejoras, ó porque pueda verificarlo con más economía, ó porque crea que no son necesarias ó útiles todas las intentadas por el colono; y siempre sería injusto que el dueño careciese de la noticia de gastos que se tratan de hacer en una cosa suya, y cuyo abono ha de exigirsele.

Artículo 1565.—El arrendador de toneles ó vasos malos ó quebrantados deberá denunciar estos vicios, si de ellos tuviere conocimiento. Si los ocultare, ó aunque no tenga conocimiento de ellos, deberá indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios que se le ocasionaren.

El arrendador de prados ó montes que contengan hierbas nocivas al ganado, deberá la misma indemnizacion si á sabiendas ocultó aquel vicio. Si lo ignorase, no abonará dicha indemnizacion, pero no podrá reclamar el precio del arriendo.

El dueño de un almacén dado en arrendamiento solamente responde del depósito, y por tanto de la pérdida que sufran las cosas depositadas en dos casos:

1.º Si así lo pactaron y á ello se obligó el arrendador, esto es, «si quando le dió el almacén a loguero recibió sobre si la guarda de la cosas que y metiese.»

2.º Si mediare culpa ó engaño por su parte. Si el daño ocurriere por caso fortuito, no responderá de él el arrendador.

Artículo 1567.—Las principales obligaciones del arrendatario son:

1.º Pagar el precio ó renta en los términos convenidos, y no habiéndolos, con arreglo á la costumbre del país, y en su defecto al fin de cada un año (a).

2.º Usar de la cosa arrendada, segun el destino que se le dió en el contrato, y cuando no se ha fijado con precision y claridad, el que se sobreentienda con arreglo á su naturaleza y condiciones, al ánimo y objeto que se propusieron los contratantes, y á las circunstancias, profesion é industria del mismo arrendatario (b).

3.º Conservar y devolver la cosa sin deterioro, abonando daños y perjuicios cuando se ocasionaren (c).

ORÍGENES

(a) Ley 4.ª, tít. VIII, Partida 5.ª

Ley 9.ª, tít. XVII, lib. II, Fuero Real.

(b y c) Leyes 5.ª, 7.ª y 18, tít. VIII, Partida 5.ª

Ley 6.ª, tít. XVII, lib. III, Fuero Real.

CONCORDANCIAS

Concuerta sustancialmente con: Arts. 1728 Cód. Francia.—1584 Italia.—1607 Portugal.—1597 Holanda.—1725 Bolivia.—2681 Luisiana.—1225 Vaud.—1360 Neufchatel.—1471 Valais.—Ley 3.ª, tít. LV, lib. IV, Código.—Leyes 25 y 61, tít. II, lib. XIX, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Segun la ley 5.ª, tít. VI, Partida 5.ª, el que falta al cumplimiento de un contrato de arrendamiento queda obligado á abonar á la otra parte los daños y menoscabos, comprendiéndose

bajo esta denominacion, no sólo los daños y perjuicios, sinó tambien los productos impedidos (Sent. 25 Junio 1860).

Las leyes romanas y las de Partida, relativas al contrato de arriendo, al paso que determinan los respectivos derechos y obligaciones de los contrayentes, no se oponen á que éstos los modifiquen y alteren por medio de pactos lícitos y honestos, que son en tal caso la ley para los mismos otorgantes (Sent. 8 Febrero 1861).

No pueden exigirse intereses por arrendamientos vencidos, cuando la mora en el pago procede de la falta de cumplimiento del contrato por parte del arrendador (Sent. 25 Noviembre 1861).

Celebrado un contrato de arrendamiento, si en él se consigna un pacto de hacer alguna obra en la cosa arrendada, siempre que no se haya puesto de un modo condicional que haya de depender de su cumplimiento la existencia de aquél, sólo da derecho á exigir que tenga efecto con las responsabilidades consiguientes (Sent. 21 Octubre 1865).

El fijar los deterioros que sufra un local arrendado para decidir á quién corresponde su reparacion, segun el contrato celebrado, es punto sujeto á la apreciacion de la Sala sentenciadora, segun el resultado de las pruebas que se practiquen (Sent. 5 Mayo 1866).

La doctrina de que las cosas perecen para su dueño, no es aplicable al caso en que el local arrendado sufre deterioros por culpa del que lo tomó en arrendamiento (Sent. id. id.).

Cuando el arrendatario no puede hacer uso de los efectos arrendados, no por caso fortuito ni por culpa del arrendador, sinó por abandono, descuido ó cualquier otra causa que le sea imputable, no cesa su obligacion de pagar el alquiler (Sent. 28 Junio 1865).

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral y útil á ambas partes contratantes, el arrendatario está obligado á responder, segun lo prevenido por las leyes, de los daños y menoscabos que en la cosa arrendada se causen por su culpa, aunque leve, ó sea por la falta de la prudencia y cuidado que un hombre medianamente diligente y cuidadoso pone en sus propias cosas (Sent. 5 Mayo 1866).

El arrendatario debe usar de la cosa arrendada segun el destino que se le dió en el contrato, y cuando no se ha fijado con precision y claridad, el que se sobreentienda con arreglo á su naturaleza y condiciones, al objeto y ánimo que se propusieron los contratantes al celebrar-

lo, y á las circunstancias, profesion ó industria del mismo arrendatario (Sent. 26 Setiembre 1867).

La condicion de que la cosa arrendada se ha de devolver á la terminacion del contrato en el estado en que se encuentre, no exime al arrendatario de la obligacion impuesta por la ley 7.ª, tít. VIII, Partida 5.ª, de usar y cuidar de la cosa arrendada como si fuese suya, y de responder de los daños y menoscabos ocasionados en ella por su culpa ó negligencia (Sent. 27 Febrero 1869).

Cuando se suministran pruebas de testigos sobre si se ha cumplido lo estipulado en un contrato de arrendamiento, ha de estarse á la apreciacion que de ellas haga la Sala sentenciadora en uso de sus atribuciones, mientras que no se alegue contra ella, que al hacerse se ha cometido alguna infraccion de ley ó doctrina legal (Sent. 17 Junio 1870).

La ley 5.ª, tít. VI, Partida 5.ª, que se refiere exclusivamente á contratos innominados, no tiene aplicacion al de arrendamiento, por no ser de dicha clase este contrato (Sent. 17 Junio 1870).

El arrendatario tiene derecho á usar de la cosa arrendada en los términos estipulados en el contrato respectivo, y á destinarla á los objetos para que le fué entregada, entendiéndose éstos cuando no se hayan determinado clara y precisamente, con arreglo á la naturaleza y condiciones de la cosa misma, al propósito de los contrayentes, á la profesion de arrendatario y á la costumbre comunmente observada en casos de igual naturaleza (Sent. 18 Octubre 1871).

La ley 7.ª, tít. VIII, Partida 5.ª, previene que si el arrendatario de campos, viñas ú otros heredamientos los labrase mal ó fuera de sazón y por culpa suya se empeorase la finca, debe indemnizar al dueño el daño que hubiere causado a bien vista del juzgador et de los omnes bonos que saben de labor de tierra (Sent. 18 Octubre 1871).

Al arrendatario no puede obligársele á hacer más que aquello á que se obligó (Sent. 25 Junio 1874).

COMENTARIO

Pagar deuen los arrendadores el precio de las cosas que arrendaron... Esta es la obligacion primera del arrendatario y reciproca de la que pesa sobre el arrendador de entregar la cosa.

El pago del precio, renta ó alquiler deberá

hacerse en la época que se estipuló; á falta de estipulacion, segun la costumbre del país, que más comunmente es por meses ó trimestres adelantados cuando se trata de casas, y en los meses de Diciembre y Junio en las tierras: no habiendo costumbre, se pagará en fin del año.

Cuando se hubiere fijado como precio una sola cantidad, deberá ésta pagarse en fin del tiempo ó plazo fijado: pero si esta misma cantidad se hubiere distribuido por años ó por meses, deberá pagarse en fin de cada uno la parte correspondiente.

Cuando la renta hubiera de pagarse en frutos, no serán éstos exigibles hasta la época en que deban percibirse. Aun cuando el precio ó renta se hubiere estipulado en frutos, puede el arrendatario, en virtud de lo dispuesto en el auto acordado del Consejo de 30 de Junio de 1708, pagar, en vez de los frutos, su equivalencia en metálico.

Al decir en nuestro artículo que el pago ha de hacerse en los términos convenidos, es claro que en ellos se comprenderá, no solamente la circunstancia del tiempo, sinó tambien la del lugar. No habiéndose pactado lugar donde entregar el precio, deberá hacerse en el domicilio del arrendador ó su apoderado, á no ser que siendo frutos hubiere que hacer gastos de portes, pues entónces se entenderá designado el domicilio del arrendatario.

El arrendatario tiene ademas otra obligacion, que es la de conservar la cosa como un buen padre de familias, es decir, que «las lauores que ouiere de fazer en ellos deuelas fazer en tales sazones, é en tal manera, que los árboles é las otras cosas que fuessen en la eredad, ó en la casa que arrendare, se mejoren por ende, é non rescian ningun empeoramiento.»

El género de explotacion á que se dedique la cosa arrendada ha de ser arreglado á lo que se pactó con el arrendador, y en defecto de pacto, á lo que deba sobreentenderse con arreglo al uso y naturaleza de la cosa y á lo demas que decimos en el párrafo 2.º de este artículo.

Por último, despues de conservar la cosa sin deterioro, ha de restituirla á su dueño luégo que por haberse cumplido el tiempo del contrato, ó por otra justa causa, se le reclame, debiendo abonar daños y perjuicios en los casos y modo que veremos en otro de los siguientes artículos.

Artículo 1568.—Cuando se trata del arrendamiento de fincas rústicas ó urbanas,

la falta de pago de la renta del modo que determina el párrafo 1.º del artículo anterior, ó el incumplimiento de las condiciones del contrato, da derecho al arrendador para desahuciar al inquilino ó colono (1).

ORÍGENES

Leyes 4.ª y 5.ª, tit. VIII, Partida 5.ª

Leyes 4.ª y 9.ª, tit. XVII, lib. III, Fuero Real.

JURISPRUDENCIA

El proponer una demanda de desahucio equivale á reconocer la validez del arrendamiento; pues caso que hubiera derecho para reclamar la nulidad de éste, debe hacerse previamente y en diverso juicio, por ser de naturaleza distinta la accion que al efecto ha de intentarse (Sentencia 12 Setiembre 1863).

No puede procederse por la vía de desahucio cuando la accion se funda en la inteligencia de una cláusula testamentaria cuyo sentido no está fijado (Sent. 5 Junio 1858).

Procede el desahucio, no sólo por el trascurso del tiempo fijado para el arriendo, sino también porque el arrendatario no guarde las condiciones estipuladas (Sents. 6 Febrero 1860 y 9 Junio 1860).

No cumpliendo el arrendatario las condiciones establecidas en el contrato, ó dejando de pagar la renta estipulada, es procedente y legal el desahucio (Sent. 27 Noviembre 1867).

El contrato de arrendamiento es rescindible sólo en los casos expresados en las leyes, ó cuando sobreviniese alguno que, con arreglo á lo convenido por las partes, determine la rescision (Sent. 28 Abril 1874).

La ley 5.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, faculta al propietario para desalojar de su finca al que la arrendó, si no paga lo prometido (Sents. 3 y 23 Febrero 1875).

Al declarar una sentencia haber lugar al desahucio fundado en la falta de pago por haberse apreciado por la Sala, en uso de sus facultades, la existencia de este hecho no infringe las leyes 2.ª, 4.ª y 6.ª, tit. VIII, Partida 5.ª (Sentencia 20 Enero 1876).

(1) El procedimiento para el desahucio no es materia apropiada para este libro. Pueden verse todas las disposiciones vigentes sobre desahucio en nuestra obra: *Compilacion general de reglamentos, leyes adjetivas, reales decretos, reales órdenes, circulares y demas disposiciones de carácter civil y las administrativas que con ellos se relacionan, ó sea el reglamento para ejecucion de las leyes civiles españolas.*

COMENTARIO

«Alquilada teniendo un ome de otro alguna cosa, si non le pagare el loguero a los plazos que pusieren con el é á lo más tardar al fin del año, dende adelante el señor de la casa puede echar della al que la tiene aquilada, sin caloña é sin pena.» En esto consiste la especialidad del contrato de arrendamiento. La falta de cumplimiento de las obligaciones que el contrato impone al arrendatario, no sólo dan accion al locador ó dueño para exigir su pago y cumplimiento, sino para reclamar la rescision del contrato, desahuciendo al inquilino ó colono.

Como en la ley 5.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, se dice é a lo más tardar al fin del año y en la siguiente ley se marcan dos, trascurridos los cuales, y no ántes, procederá el desahucio, los autores han procurado armonizar esta contradiccion.

En opinion de Gregorio Lopez, la duda admite tres soluciones. Una, si el arrendamiento se hizo por más tiempo que el de dos años, tiene lugar la ley 6.ª: si se hizo por dos años ó ménos, se observará lo que dispone la 5.ª. Otra: ó el señor quiere expeler del uso de la casa al arrendatario en dejando de verificar el primer pago, y puede hacerlo, áun sin esperar el bienio, aunque el arriendo se haya hecho por tiempo más largo, pero el arrendatario conserva el derecho de purgar la mora, ó lo hace negando este derecho, y entónces tiene que esperar á que pase el bienio. La tercera es, que cuando se agregó al contrato el pacto de *non expellendo*, se exige el bienio, y que si no intervino este pacto, basta el atraso en el primer pago.

Gomez distingue si el arriendo se hizo por largo ó por corto tiempo: en el primer caso, dice, si se constituyó una pension á pagar en cada año, ha de esperarse el bienio; en el segundo puede ser expulsado si no paga en el tiempo debido.

A nosotros nos parece más conforme al espíritu de la ley la explicacion del Sr. Gutierrez. La ley,—dice,—debe explicarse comparándola con la que le precede, en la que se dice que no habiéndose señalado el tiempo para pagarse la pension, y cuando faltara costumbre, se debía pagar en fin de año: de aquí la consecuencia, si llegado no pagaba el arrendador, podía despedir al inquilino. En armonía con esta interpretacion, hemos redactado el artículo que comentamos. Así, pues, si el arrendamiento se hace por cuatro ó cinco años, deberá el dueño

esperar al bienio para que proceda el desahucio; si el arrendamiento se hizo por plazo más breve, podrá ejercitarse la accion de desahucio cuando haya dejado de pagar el precio en la época convenida, ó en la que fuere costumbre en fin del año. Así creemos que se interpreta en la práctica la ley.

Artículo 1569.—El arrendatario no responderá de los daños y menoscabos que la cosa sufrió por caso fortuito, á no ser:

Primero. Si así lo pactaron al hacerse el arrendamiento.

Segundo. Si demorase la devolucion de la cosa y en este tiempo ocurriese el daño (a).

También deberá el arrendatario responder de los daños y menoscabos cuando mediare culpa por su parte (a), ó si proviniesen de haber destinado la cosa á un uso distinto del que se hubiere pactado (b).

ORÍGENES

(a) Ley 8.ª, tit. VIII, Partida 5.ª

(b) Ley 6.ª, tit. XVII, lib. III, Fuero Real.

CONCORDANCIAS

Concuerta en parte con: Arts. 1729 Código Francia.—1585 Italia.—1109 y 1111 Austria.—1598 Holanda.—1745 Bolivia.—2689 Luisiana.—1226 Vaud.—1472 Valais.—1360 Neuchatel.—Ley 29, tit. LV, lib. IV, Código.

COMENTARIO

El arrendatario no responde de caso fortuito, y por consiguiente los menoscabos y áun la pérdida de la cosa arrendada pertenecen al dueño cuando se hubieren causado por evento; «assi como si fuese bestia é se muriese de muerte natural; ó si fuese naue é peligrase por tormenta que acaesciere, ó por otras cosas semejantes destas.»

Como ilustracion y precedente útil para los casos en que se produzcan deterioros por casos fortuitos, véase el decreto de 22 de Setiembre de 1756, inserto por nota en la ley 8.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec., así como también deben verse las resoluciones de 26 de Julio de 1782 y de 23 de Agosto de 1783, que determinan que deben los dueños de casas sufrir el daño que resultase en las vidrieras por una tempestad de granizo.

La ley, sin embargo, admite algunas excepciones. La primera de ellas es el pacto que

mediare entre el dueño y el arrendatario, es decir, si éste hubiere tomado sobre sí el caso fortuito. En este caso, sin embargo, entienden los autores que debe distinguirse entre el caso fortuito que ocurre con alguna frecuencia, como las nieves, el granizo, y aquel otro rarísimo, como son ciertas inundaciones, y otros que Febrero llama casos fortuitos insólitos, que no han ocurrido en la localidad ó territorio donde está la cosa durante cuarenta años. En sentir de Gomez, el pacto en virtud del cual el arrendatario toma sobre sí los casos fortuitos, únicamente le harán responsable de los que acaecen comunmente, mas no de los que rara vez se verifican. En cuanto á la mora en que incurriese el arrendatario al devolver la cosa, es regla general de la contratacion, que no hemos de explicar en este sitio.

Por último, el arrendatario responde de los daños y menoscabos que se ocasionen por su culpa. Aunque la ley únicamente emplea la palabra *culpa*, entienden los autores que se refiere á la llamada culpa leve, por ser regla general que en los contratos celebrados en utilidad reciproca de los contrayentes se preste esta clase de culpa.

No sólo responde el arrendatario de la culpa suya, sino también de la de su familia, criados y áun huéspedes y subarrendatarios.

Si el arrendatario destinare la cosa arrendada á usos diversos de aquellos para que se celebró el arrendamiento, será también responsable de los daños que sufra por tal ocasion. (Véase nuestro artículo 1600.)

Artículo 1570.—Si terminado el arrendamiento se negase el arrendatario á devolver la finca, deberá ser condenado á restituirla doblada, con más los daños y perjuicios que se originen.

ORÍGENES

Ley 18, tit. VIII, Partida 5.ª

Art. 5.º, Decreto de las Cortes de 8 Junio 1813.

JURISPRUDENCIA

Los arrendamientos por tiempo indeterminado terminan sin necesidad del aviso previo que establece el art. 6.º del decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813, que no ha derogado en esta parte la ley 18, tit. VIII, Partida 5.ª (Sents. 14 Diciembre 1858, 6 Febrero 1860, 9 Junio 1860 y 10 Junio 1864).

Terminado el contrato de arrendamiento, debe

el arrendatario restituir la cosa arrendada ó indemnizar al dueño de los daños y perjuicios que por no entregarla se le sigan, hasta que recaiga sentencia contra él (Sent. 28 Noviembre 1861).

Si por no dejar un arrendatario, al finalizar el tiempo del arriendo, á disposicion de su dueño la cosa arrendada, tuviere éste que entablar la correspondiente demanda de desahucio, interin ésta no se decida, no puede el propietario ejercer actos de posesion sobre la cosa, que perjudiquen los derechos del arrendatario y le priven de las utilidades que pudiera tener de la cosa arrendada. El que tal acto comete está obligado á indemnizar al perjudicado todos los daños ocasionados por causa de él (Sent. 13 Mayo 1863).

Con arreglo á la ley 34, Códice, *De locata et conducto*, con la cual está conforme la doctrina admitida como jurisprudencia por el Tribunal Supremo, los arrendadores de cosas ajenas que retienen la posesion de ellas, ó sus herederos, si no quieren restituirlas hasta que recaiga sentencia definitiva, serán obligados á devolver á los dueños, si éstos vencieren en el juicio, no sólo la cosa arrendada, sino tambien á indemnizar los daños y perjuicios que por no haberla entregado se les haya seguido (Sent. 11 Noviembre 1865).

La ley 44, tít. XXVIII, Partida 3.ª, que trata de las dispensas hechas en heredades ajenas, no tiene aplicacion al caso de un arrendatario que, espirado el plazo del arrendamiento, continúa de hecho en él contra la voluntad del dueño, dando lugar á que éste tenga que entablar la demanda de desahucio (Sent. 12 Julio 1872).

COMENTARIO

El arrendamiento puede hacerse á tiempo determinado ó sin plazo. En el primer caso, vencido el plazo, fenecerá el arrendamiento, y sin necesidad de aviso por parte del dueño, ni otra formalidad, deberá el arrendatario restituir la cosa ó finca. Cuando el arrendamiento se hiciere sin designacion de tiempo fijo, se presume que la voluntad de las partes es de que dure el contrato hasta que ellas mismas le pongan término. En este caso es preciso, para que se considere llegado el día de hacer la entrega, que haya mediado el correspondiente aviso, con la anticipacion que la ley exige (un año en las fincas rústicas y cuarenta días en las urbanas, salvo pacto ó costumbre).

Dispone esta ley que si el arrendatario «fuese rebelde... non la queriendo entregar fasta que fuese dado juicio contra él, deuela tornar después doblada á aquél que gela arrendó ó á sus herederos.» Mas como observa Gutierrez, las penas del duplo no están en uso, por lo cual lo admitido y confirmado por la jurisprudencia de los Tribunales es que el arrendatario restituya la cosa, con más las costas, daños y perjuicios que se ocasionen por haberse negado á la restitucion, dando motivo y lugar para un litigio. (Véase la jurisprudencia que acompaña á este artículo.)

Artículo 1571.—Los frutos producidos por la cosa arrendada, sea urbana ó rústica, y los objetos que en ella se hallaren, están afectos al pago del arrendamiento y á los daños que aquélla hubiere sufrido pudiendo el dueño, previa formacion de inventario ante testigos, retenerlos hasta la completa solvencia de lo que se le adeude.

ORÍGENES

Ley 5.ª, tít. VIII, Partida 5.ª

COMENTARIO

Todas las cosas que fallaren en la cosa de aquel que la tenia alquilada, fincan obligadas al señor de la cosa, por el loguero é por los menoscabos que ouiesse fecho en ella...; pero debe entenderse que únicamente están afectas al pago de aquellos menoscabos que, segun hemos visto en los artículos precedentes, está obligado á satisfacer el arrendatario.

Por lo demas, el artículo es bastante claro para necesitar más explicacion.

Si diremos que, en sentir de los autores, no se comprenden en la ley aquellas cosas que el arrendatario colocó en la finca arrendada sin intencion de que permaneciesen en ella, como las mercaderías de un comerciante y con mayor razon las pertenecientes á un tercero que hubiere en poder de arrendatario por depósito.

Artículo 1572.—Por el abandono malicioso en que el arrendatario deje la cosa arrendada, no pierde el dueño la posesion de la misma.

En este caso, y en el del párrafo 1.º del artículo 739, queda obligado el arrendatario á

la indemnizacion de daños y menoscabos, á no ser que el arrendatario fuere arrojado por un tercero, en cuyo caso éste debería la indemnizacion.

ORÍGENES

Ley 31, tít. XXX, Partida 3.ª

JURISPRUDENCIA

Cuando en el pleito no se trata de ganar ó perder la posesion de cosas arrendadas ó alogadas, sinó de la adquisicion del dominio por medio del contrato de compra-venta, no tiene aplicacion la ley 13, tít. XXX, Partida 3.ª, sobre el que desampara maliciosamente la tenencia de la cosa que tuviere arrendada ó alogada (Sent. 12 Julio 1869).

COMENTARIO

El precepto es terminante y nada oscuro, por lo cual no merece detenida explicacion.

En el lugar correspondiente (arf. 739, página 347 del tomo I) puede verse el complemento de esta doctrina.

Artículo 1573.—En los arrendamientos de cualquiera finca, ninguna persona ni corporacion podrá, bajo pretexto alguno, alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS RÚSTICOS

ORÍGENES

Ley 2.ª, tít. VIII, Partida 5.ª
Ley 3.ª, tít. X, lib. X, Nov. Rec.
Art. 2.º Decreto de Cortes 8 Junio 1813.

JURISPRUDENCIA

Por la ley 2.ª, tít VIII, Partida 5.ª, se dispone que deben valer y ser guardadas todas las

ORÍGENES

Ley 3.ª, tít. X, lib. X, Nov. Rec.
Art. 4.º, Decreto de Cortes 8 Junio 1813.

COMENTARIO

Antes del decreto de 1813 existían diversos privilegios en cuanto á los arrendamientos, especialmente en los de fincas urbanas. Así, por real órden de 22 de Mayo de 1793 se concedió preferencia á los dependientes de rentas cuando concurrían con otras personas á alquilar alguna casa. Los catedráticos de la Universidad de Salamanca tenían preferencia cuando se trataba del arrendamiento de casas pertenecientes á la Universidad (Véase la nota 6.ª, tít. X, lib. X, Nov. Rec.).

Los alcaldes de casa y corte gozaban en Madrid de preferencia dentro de sus respectivos cuarteles (Ley 8.ª, art. 1.º, tít. X, lib. X, Nov. Rec.). Los vecinos tenían preferencia sobre los forasteros en las poblaciones nuevas de Sierra-Morena (Ley 3.ª, artículos 68 y 69, tít. XX, libro VII, Nov. Rec.). Los militares la tenían tambien con ciertas limitaciones (Real órden de 3 Junio 1805).

Pero el decreto de las Cortes de 1813 anuló por completo estos privilegios, garantizando el libre uso de la propiedad, respetando asimismo la voluntad de los otorgantes y los contratos que libremente hubieren otorgado. Su precepto es general, y la ley de 1842 vuelve á consignarlo en su primer artículo.