

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.

condiciones lícitas que se pongan en los arriendos (Sent. 6 Febrero 1860).

Por la ley de 8 de Junio de 1813, restablecida en 6 de Setiembre de 1836, los propietarios pueden disponer libremente de las fincas como mejor les convenga (Sent. 16 Noviembre 1870).

COMENTARIO

Las disposiciones contenidas en el capítulo precedente se refieren, así al arrendamiento de fincas rústicas como á las urbanas, y áun al alquiler de cosas, puesto que en algun artículo hemos hablado del arriendo de toneles y vasijas. Tratándose de fincas rústicas rigen además disposiciones especiales.

El artículo que comentamos dispone:

1.º Que los arrendamientos de fincas rústicas se otorgarán en la forma y bajo las condiciones que estipulen los contratantes, sin sujeción á reglas de ninguna clase, salvas, por supuesto, los generales del derecho.

2.º Que la fijación del precio se hará por el mutuo consentimiento de las partes, sin que ni el arrendador ni el arrendatario puedan pedir, despues de haberlo pactado, que se someta á tasación.

3.º Que en los casos de lesión ó engaño podrá usar cualquiera de ellos del remedio que proceda, con arreglo á las leyes.

Artículo 1575.—Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por *tiempo determinado*, fenecerán con éste, sin necesidad de mutuo desahucio y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duración del contrato; pero si tres días ó más despues de concluido el término permaneciese el arrendatario en la finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos: y el dueño, áun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, no podrá despedir al arrendatario sinó en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas.

ORÍGENES

Ley 8.ª, tit XVII, lib. III, Fuero Real.
Leyes 2.ª, 20 y 55, tit VIII, Partida 5.ª
Ley 3.ª, tit X, lib. X, Nov. Rec.
Art. 5.º Decreto de Cortes 8 Junio 1813.

JURISPRUDENCIA

Concuerta en parte con: Arts. 1775 Cód. Francia.—1625 Italia.

JURISPRUDENCIA

Procede el desahucio en el arrendamiento, no sólo por el trascurso del tiempo fijado para su duración, sinó tambien porque el arrendatario no cumpla las condiciones estipuladas (Sent. 6 Febrero 1860).

Para que el arrendamiento se entienda prorogado por no haber precedido aviso de despedida, es condicion indispensable el cumplimiento exacto de las obligaciones contraídas por el arrendatario (Sent. id. id.).

El precepto establecido en la ley de 8 de Junio de 1813, de que se respeten los arrendamientos de los predios rústicos por todo el tiempo determinado en el contrato para su duración, está subordinado al de que se cumplan por el arrendatario las condiciones estipuladas (Sent. 9 Junio 1860).

Los arriendos de predios rústicos hechos por tiempo determinado fenecen con éste, sin necesidad de mutuo desahucio, y sólo podrá el dueño durante el arriendo despedir al arrendatario cuando no pague la renta, trate mal la finca, ó no cumpla las condiciones estipuladas (Sent. 7 Abril 1866).

Los artículos 5.º y 6.º del decreto de Cortes de 1813, en que se establecen los mutuos derechos de los propietarios y colonos de predios rústicos, suponen siempre la existencia del contrato de arrendamiento, celebrado ya á plazo cierto, ya por tiempo ilimitado, y no concede derecho alguno al que abusivamente se introduce á labrar la finca, y ménos al que deja de labrarla para cederla á otro (Sent. 17 Noviembre 1866).

Las leyes y jurisprudencia relativas á los arrendamientos á plazo fijo no tienen aplicación, cuando no resulta haberse celebrado contrato alguno de esta especie (Sent. 26 Noviembre 1866).

El art. 5.º de la ley de 1813, acorde con lo establecido anteriormente por la 20, tit. VIII,

Partida 5.ª, y la 3.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec., declara prorogado por un año, con las mismas condiciones y pactos primitivos, el arrendamiento de fincas rústicas, si, concluido el término en éste prefijado, permanece en ellas el arrendatario tres días ó más, con aquiescencia del dueño (Sent. 29 Diciembre 1869).

Segun el art. 5.º de la ley de 8 Junio 1819, los arrendamientos de predios rústicos por tiempo determinado fenecen con él, sin necesidad de mutuo desahucio (Sent. 15 Diciembre 1873).

Artículo 1576.—Los arrendamientos *sin tiempo determinado* durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellos que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando á la otra un año ántes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesión, una vez desahuciado por el dueño.

ORÍGENES

Ley 3.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec.
Art. 6.º, Decreto de Cortes 8 Junio 1813.

JURISPRUDENCIA

Al fijar el art. 6.º del decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813 la obligación de avisarse en los arrendamientos por plazo indeterminado con un año de anticipación, cuando las partes quieran disolverlo, supone virtualmente el exacto cumplimiento por ambas partes de las condiciones del contrato (Sent. 14 Diciembre 1858).

El arrendamiento concluye, sin necesidad de que trascurra el tiempo prefijado, cuando no se cumplen las condiciones de dicho contrato (Sent. id. id.).

Los arrendamientos de fincas rústicas celebrados sin tiempo determinado pueden disolverse al arbitrio de cualquiera de las partes, avisándose á la otra con un año de anticipación, segun la ley 3.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec., y el decreto de las Cortes de 1813 (Sents. 9 Abril 1864, 28 Abril 1865 y 8 Octubre 1867).

Cuando en un arrendamiento no se pacta tiempo indeterminado, no es necesario hacer el desahucio con antelación de un año, como para dicho caso establece el decreto de Cortes de 1813 (Sent. 28 Noviembre 1865).

Lo dispuesto en el art. 6.º del decreto de las Cortes de 1813, restablecido por el de 6 de Se-

tiembre de 1836, que previene que en los arrendamientos de predios rústicos por tiempo no determinado se dé el aviso para el desahucio con un año de antelación, derogó todas las costumbres que en contrario pudieran ser guardadas anteriormente (Sent. 6 de Junio 1867).

En consecuencia del art. 6.º del decreto de 1813, tiene declarado el Tribunal Supremo que el comprador de una finca rústica no puede desahuciar al arrendatario para entrar desde luego en ella, debiendo esperar á que trascurra el año que ha de concedérsele (Sent. 21 Junio 1871).

La ley 3.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec., tratando de los arrendamientos de tierras, establece que en el principio del último año estipulado, el dueño y el colono tienen la obligación de avisarse para su continuación ó despedida como mutuo desahucio, y que si sólo se hiciera en el fin de dicho año, se entiende seguir el inmediato como término para prevenirse cualquiera de las partes (Sent. 21 Junio 1871).

No concediéndose á una persona la calidad de arrendatario de una finca, no le es aplicable lo dispuesto en la ley 3.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec., respecto á que se le avise al principio del año último estipulado para el arriendo acerca de la continuación ó desahucio en el mismo (Sent. 5 Junio 1871).

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

Artículo 1577.—El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca, sin aprobación del dueño; pero podrá sin ella vender ó ceder, al precio que le parezca, alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa.

ORÍGENES

Art. 4.º, ley 8.ª, tit. X, lib. X, Nov. Rec.
Real orden 21 Junio 1768.