

Real decreto 13 Setiembre 1836.
Art. 7.º, Decreto de Cortes 8 Junio 1813.

JURISPRUDENCIA

Respondiendo en juicio un arrendatario del pago de las rentas no satisfechas por un tercero á quien traspasó el arriendo sin consentimiento expreso del dueño de los bienes arrendados, reconoce en el mismo hecho que sus tratos con aquél carecen de fuerza obligatoria para éste (Sent. 9 Mayo 1860).

El art. 7.º del decreto de las Cortes de 1813, restablecido en 6 de Setiembre de 1836, si bien determina que el arrendatario *no pueda subarrendar sin aprobacion* del dueño, no exige, sin embargo, que ésta sea expresa y anterior al subarriendo, bastando, por lo mismo, la tácita posterior (Sent. 10 Octubre 1865).

El contrato de subarriendo no puede extinguirse por el mutuo disenso entre el subarrendatario y el comprador posterior de la finca, ajeno á dicho contrato (Sent. 9 Noviembre 1861).

El abandono de la finca subarrendada, verificado por el subarrendatario sin el beneplácito del subarrendador, no puede legalmente perjudicar á éste (Sent. id. id.).

El arrendatario de una finca no puede subarrendarla, y mucho ménos en condiciones contrarias á las de su contrato, sin consentimiento expreso del dueño, con arreglo á lo dispuesto en la primera parte del art. 7.º de la ley de 8 de Junio de 1813 (Sent. 24 Enero 1874).

Por tanto, no constando que mediara dicho consentimiento, es evidente que, cualesquiera que fueran los convenios que celebrara el arrendatario con el subarrendatario y los abusos que con tal motivo se cometieran, en manera alguna pueden afectar al dueño de la finca que sólo había contratado con aquél, ni mucho ménos privarle de los derechos adquiridos en virtud del contrato, entre los cuales se encuentra el de desahuciar, reconocido además en el art. 5.º de la misma ley y en el 638 de la de Enjuiciamiento (Sent. id. id.).

COMENTARIO

Nemo prohibetur rem quam conduxit alii locare, nisi aliud convenit, decía la ley romana, para la cual era perfectamente lícito el subarriendo.

Nuestros tratadistas lo consideraban también permitido aun sin el consentimiento del dueño;

pero la verdad es que no había ley que lo autorizase.

Por el contrario, las leyes que dejamos citadas lo prohibieron, y aunque la doctrina admitida más comunmente por los Códigos europeos es la contraria, el proyecto del nuestro optó por negar al arrendatario aquella facultad (siguiendo en esto á los Códigos de Holanda y Vaud), á no ser con el consentimiento del dueño; bien que añade que si el dueño, no siguiéndosele perjuicio, ó sin otro motivo fundado, se negare á prestarlo, se rescindiré el contrato á instancia del arrendatario; mas esto únicamente cuando la resistencia del dueño es hija de puro capricho ó malignidad.

Suelen preguntar los autores: admitido por el dueño el subarriendo, ¿tiene derecho pignoraticio sobre los frutos y demas cosas pertenecientes al subarrendatario, del mismo modo que lo tiene sobre las del arrendatario? (Véase nuestro art. 1571.)

Algunos niegan que el dueño tenga semejante derecho, pues si carece,—dicen,—de la acción personal, ménos puede tenerla pignoratícia ó hipotecaria. Pero otros entienden que el subarrendatario responde al dueño hasta la concurrencia del precio de subarriendo que se halle debiendo en el acto el arrendatario, y que tiene sujetos sus cosas y muebles á esta responsabilidad, así con respecto al dueño como respecto al arrendatario, por la cantidad que sea deudor, y nada más (Eseriche).

Por último, no se olvide que son cosas diferentes subarrendar y ceder el arrendamiento.

Artículo 1578.—Si los frutos se perdieren íntegramente por caso fortuito y extraordinario, no deberá pagarse el precio del arriendo de aquel año.

Si la pérdida fuere parcial, deberá satisfacerse el precio ó entregar el sobrante de los frutos, deducidas las expensas, á elección del arrendatario.

ORÍGENES

Ley 22, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

No es doctrina admitida por los Tribunales la de que si bien el arrendatario no está obligado á pagar la renta en el caso de peste ó guerra que sobrevenga y le prive de los frutos, se

exceptúa el caso de que la guerra hubiese empezado ántes del contrato de arrendamiento (Sent. 9 Abril 1866). /

COMENTARIO

En otro lugar dejamos dicho que el arrendatario está obligado á pagar el precio estipulado. Esta ley hace una excepcion á esta regla, libertando al colono de semejante obligacion. Mas para ello es preciso que los frutos se hayan perdido totalmente, por caso fortuito.

¿Bastará cualquier caso fortuito? En el artículo decimos *fortuito y extraordinario*, porque la ley expresa que hayan de perecer *por alguna ocasion que non fuesse muy acostumbrada*: y en efecto, casos fortuitos son los accidentes que suelen llevar consigo las estaciones, y no debió entrar en el ánimo del legislador comprenderlos en esta ley. La clasificacion de los casos fortuitos en sólitos ó insólitos hecha por Febrero, tiene aquí lógica y natural aplicacion. El contrato de arrendamiento,—dice Gutierrez,—aunque conmutativo, contiene en cierta medida algo de aleatorio: el arrendatario debe contar con años malos y medjanos, así como puede esperar grandes cosechas: estos cambios ordinarios en el curso del arriendo han sido previstos en la fijacion del precio.

Si la pérdida fuere parcial, queda al arrendatario el derecho de eleccion, que se consigna en el segundo párrafo del artículo.

¿Qué entidad ha de tener la pérdida para que el colono goce de tal eleccion? Los tratadistas sostienen las más contrarias opiniones, por lo mismo que la ley no lo determina. El arbitrio judicial es, en sentir de Covarrubias, el que resolverá segun las circunstancias de cada caso.

Artículo 1579.—No obstante lo dispuesto en el primer párrafo del artículo anterior, estará el arrendatario obligado á pagar la renta:

1.º Si se hubiere pactado que, aunque se pierda el fruto por cualquier ocasion, debe abonarla.

2.º Si la pérdida proviniera de culpa ó mal cultivo del arrendatario.

3.º Cuando, habiéndose hecho el arrendamiento por dos ó más años, los frutos cogidos en uno de ellos cubran el precio ó renta de los otros en que hubo pérdida, y los

gastos hechos por el arrendatario, aun cuando el dueño hubiere remitido anteriormente la deuda.

ORÍGENES

Leyes 22 y 23, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Si bien la ley 23, tit. VIII, Partida 5.ª, impone al arrendatario que se obliga á los casos fortuitos, ó sea á aquellos accidentes que ni el cuidado, ni la custodia, ni la prevision pueden evitar, el deber de satisfacer el precio íntegro del arrendamiento, aun cuando sobrevenga alguno de dichos accidentes, esto es y se entiende, segun el espíritu y la letra de la expresada ley, cuando la pérdida ocasionada por el mismo recae sobre los frutos, y no sobre la finca ó cosa arrendada (Sent. 8 Noviembre 1864).

Cuando en un contrato de arrendamiento se obligó el arrendatario á responder de los casos fortuitos, no queda exento de pagar el precio íntegro del artículo, aunque la cosa misma arrendada perezca ó sufra deterioro por uno de esos accidentes; pero esto únicamente se entiende respecto á los frutos ya mostrados, pues en adelante no está obligado á pagar renta por la parte inutilizada, mientras no se restablezca al estado que tenía ántes del arrendamiento (Sent. 8 Noviembre 1864).

Conforme á la ley 23, tit. VIII, Partida 5.ª, y á la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo, acorde con ella, la obligacion del arrendatario que acepta los casos fortuitos, comprometiéndose á pagar íntegro el precio del arrendamiento, sean cuales fueren los que sobrevengan, se entiende cuando la pérdida afecta á los frutos ó utilidades de aquél, y no cuando desaparece la finca ó cosa arrendada (Sentencia 4 Marzo 1873).

Faltándole al arrendatario el uso de la cosa arrendada, por inutilizarse ésta ó desaparecer, se le priva de sus productos y queda naturalmente relevado de satisfacer la renta convenida (Sent. id. id.).

En este caso es rescindible el contrato (Sentencia id. id.).

COMENTARIO

En cuanto al núm. 1.º de este artículo, solamente hemos de decir: 1.º, que, en sentir de al-

gunos autores, la renuncia del caso fortuito debe entenderse del mismo modo que dijimos en el art. 1569, es decir, que si el caso fortuito fuere de los extraordinarios ó insólitos, no se entenderán comprendidos en la renuncia; y 2.º, que esta renuncia se refiere al daño ó pérdida que por caso fortuito sufran los frutos, mas no si el daño recayere sobre la finca arrendada.

El segundo párrafo del artículo es de doctrina tan usual y corriente, que no es preciso explicarla.

En cuanto al contenido del tercer párrafo, el aumento del segundo año debe entenderse, según expresa Gregorio Lopez, durante un solo arriendo, y por tanto, que la compensacion no tenga lugar si fuesen contratos diversos.

Para el caso es igual, dice Gutierrez, que el año abundante suceda inmediatamente, ó venga interpolado.

Artículo 1580.—Si en un año excedieren los frutos al duplo del producto ordinario de la finca, deberá duplicarse el precio ó renta, á no ser que aquel aumento proviniese de la industria, labores especiales ó mejoras del arrendatario.

ORÍGENES

Ley 23, tit. VIII, Partida 5.ª

COMENTARIO

A propósito de esta ley dice Sala: «Jamás he visto este caso de pedir el dueño paga doble.»

Lopez añade: «El dueño, por el contrato de arrendamiento, se desprende de todo el derecho que tenía á los frutos, y por lo mismo ningún derecho parece quedarle á los mismos, áun cuando fueren muy abundantes. Esta abundancia es, por lo tanto, favorable al arrendatario, y sólo aprovechará al dueño cuando por ella se compense la falta de los años escasos; á fin de que no se rebaje la renta.»

Mas lo cierto es que la ley de Partida es terminante: «estonce deue otrosi el que la tiene arrendada doblar el arrendamiento, si esta abundancia vino por aventura é non por acucia del que la labrasse, de mas lauores que solia ó por otras mejorias que fiziesse en la cosa. Ca guisada cosa es, que como al señor pertenesce la pérdida de la ocasion que viene por aventura se le siga bien por la mejoria que acaesce en la cosa por esa misma razon.» *Ad quem spectat periculum, spectare debet et commodum.*

Artículo 1581.—No obstante lo dispuesto en el art. 1561, podrá señalarse el precio cuando se trate del arrendamiento de fincas rústicas, en una parte alicuota de los frutos que se produzcan.

ORÍGENES

Ley 79, tit. XVIII, Partida 3.ª

COMENTARIO

Llámase *aparcería* un contrato que participa á la vez de los caracteres del arrendamiento y de los de la sociedad. En efecto, por él se asocian el dueño de la tierra y el cultivador, poniendo éste su trabajo y aquél su propiedad, repartiéndose luego, en la proporción que hubieren pactado, los frutos ó rendimientos de la heredad. Pero es al mismo tiempo un arriendo en que el colono paga el precio ó renta con una parte alicuota de los frutos que se produzcan.

Mas para que el contrato sea de *aparcería* es preciso que el precio se fije, no en una cantidad alicuanta, como diez arrobas ó quince fanegas, sino en una cantidad alicuota, como la mitad, tercera ó cuarta parte de los frutos.

Como ya dijimos en el comentario del artículo 1561, la costumbre ha admitido que se celebren arrendamientos de tierras, fijando el precio en una cantidad alicuanta de frutos.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES ESPECIALES, RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO

DE PREDIOS URBANOS

Artículo 1582.—Los dueños de las casas y otros edificios urbanos, así en la corte como en los demas pueblos de la Península é islas adyacentes, en uso del legítimo derecho de propiedad, podrán arrendarlos libremente desde la publicacion de esta ley, arreglando y estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les pareciere convenientes, los cuales serán cumplidos y observados á la letra.

ORÍGENES

Art. 1.º, Ley 9 Abril 1842.

JURISPRUDENCIA

Las cuestiones sobre arrendamientos de fincas urbanas deben resolverse por la ley de 9 de Abril de 1842, y no por la 5.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, derogada por aquélla en todo lo que le sea contrario (Sent. 24 Noviembre 1864).

Si bien el art. 1.º de la ley de 9 de Abril de 1842 manda cumplir y observar á la letra los pactos y condiciones que los dueños de casas arreglen y establezcan con el arrendatario, es de absoluta necesidad que tales pactos y condiciones se prueben bastantemente (Sent. 19 Setiembre 1867).

La ley de 9 de Abril de 1842 no consigna principio alguno del que se deduzca que respecta la costumbre establecida en Zaragoza de que los inquilinos de casas puedan subarrendar sin permiso ni noticia del propietario (Sent. 26 Setiembre 1867).

COMENTARIO

Hemos dicho que hasta que se publicó el decreto de las Cortes de 1813 existían diversos privilegios á favor de determinadas personas, ya para ser preferidos cuando concurrían con otros á verificar un arriendo, ya tambien para expulsar al que la tenía en arrendamiento,

á fin de que la disfrutasen los privilegiados. Pero aquél decreto llevó la libertad á los predios rústicos, y esta libertad se hizo extensiva á los urbanos en 1820 y se consolidó, á vueltas de no pocas vicisitudes, en la ley de 9 de Abril de 1842.

Así se explica este artículo, que aplica al arrendamiento el principio de libertad en general, aplicable á toda contratacion.

Artículo 1583.—Si en estos contratos se hubiere estipulado tiempo fijo para su duracion, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio por una ni otra parte. Mas si no se hubiere fijado tiempo, ni pactado desahucio, ó, cumplido el tiempo fijado, continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario, ni éste dejar el predio sin dar aviso á la otra parte con la anticipacion que se hallase adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de cuarenta días.

ORÍGENES

Ley 20, tit. VIII, Partida 5.ª

Art. 2.º, Ley 9 Abril 1842.

JURISPRUDENCIA

No puede invocarse en apoyo de un recurso de casacion sobre cuestion de desahucio el artículo 2.º de la ley de 9 de Abril de 1842, en cuanto ordena que se dé previo aviso al inquilino, más que en el caso de haberse cumplido las obligaciones estipuladas (Sent. 10 Junio 1864).

La ley de 9 de Abril de 1842 no señala el término de cuarenta días para el desahucio cuando hay tiempo fijo en el arrendamiento (Sentencia 19 Junio 1866).