

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 mejoría 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).

Segun expresamente dispone la ley de 9 Abril de 1842, siempre que se estipule en el arrendamiento tiempo fijo para su duracion, fenece al cumplir el plazo, sin necesidad de desahucio (Sent. 21 Febrero 1867).

Cumplida por el comprador la obligacion de dar el oportuno aviso de despedida al arrendatario, se observa la formalidad que para el desahucio exige la ley de 1842 (Sent. 17 Abril y 7 Mayo 1868).

Habiendo pactado que el aviso de desahucio se había de dar con seis meses de anticipacion, sin hacer especial mencion de los requisitos con que se hubiera de practicar, se entiende que de cualquiera manera que se hubiera hecho, con tal que constase á la otra parte, se le considera eficaz, segun el texto y espíritu de la ley y la doctrina consignada por el Tribunal Supremo (Sentencia 1.º Marzo 1872).

El art. 2.º de la ley de 1842, sobre arrendamiento de casas y edificios urbanos, si bien exige para desalojar al inquilino el previo aviso de cuarenta días, no prohíbe interponer la demanda de desahucio ántes del expresado plazo (Sentencia 12 Enero 1876).

No se infringen ni la ley 19, tit. VIII, Partida 5.ª, ni la ley de 1813 por la sentencia que declara haber lugar al desahucio, si consta en autos que el desahucio se ha pedido conforme á la ley y no se ha opuesto otra excepcion que la de suponer la demanda prematura, como si fuera lo mismo reclamar un derecho que ejecutarlo (Sent. id. id.).

Si en el contrato de arrendamiento de una casa se estipula que se avisen las dos partes con veinte días de anticipacion, en el caso de mudarse el inquilino ó de convenirle al dueño hacer desocupar la habitacion, y ademas que se consideraria prorogado el arrendamiento por el solo hecho de pagar el inquilino y admitir el dueño ó el que le represente su importe, pero sólo por el tiempo á que correspondiera el pago que hiciera el inquilino, sin cuya circunstancia el contrato quedaria definitivamente ultimado, cumplido el término estipulado en el acuerdo, esta cláusula se refiere al caso en que se hubiere fijado la duracion del arrendamiento; y por tanto, la sentencia que declara haber lugar al desahucio cuando el plazo no se estipuló despues del aviso convenido por las partes no infringe la ley 1.ª, tit. I, lib. X, Nov. Rec., ni la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo (Sent. 5 Julio 1877).

El haber dejado correr más ó ménos tiempo despues del requerimiento hasta la interposicion de la demanda, no supone prorogacion tácita del arriendo (Sent. 11 Enero 1877.)

Sent. 21 Marzo 1877.

Sent. 8 Octubre 1877.

COMENTARIO

En el arrendamiento de predios urbanos pueden presentarse los siguientes casos, que se preven en este artículo: 1.º, que el arriendo se haya hecho fijando el tiempo de su duracion, sin necesidad de desahucio; 2.º, que se haya celebrado con término, pero pactando la necesidad de desahuciar; 3.º, que no se haya pactado tiempo ni desahucio; 4.º, que no se haya fijado tiempo, pero sí la necesidad de desahuciar; y 5.º, que se haya estipulado plazo, pero que continúe el arrendatario, con consentimiento expreso ó tácito del dueño.

Como dice Gutierrez, la regla fundamental, casi la única, consiste en cumplir los pactos franca y espontáneamente convenidos; así, pues, cuando los contrayentes han señalado límite al inquilinato concluye *ipso facto*, sin necesidad de desahucio, porque tal ha sido su voluntad; aunque hayan fijado plazo, no concluye si pactaron la necesidad de desahuciar; si no se fijó tiempo, el desahucio suple sus veces y ha de preceder á la conclusion del contrato: en el último de los casos citados, es necesario el desahucio, áun cuando no se hubiere pactado, en cuya prevision la ley manda que se haga con la anticipacion que fuere acostumbrada, y en otro caso, con la de cuarenta días.

Artículo 1584.—El dueño de un predio urbano dado en arrendamiento por tiempo cierto, no puede desahuciar al inquilino hasta la terminacion del contrato, á no ser en cualquiera de los casos siguientes:

1.º Si el dueño necesitare la finca para vivirla él, por haberse arruinado la que habitaba, no teniendo otra en que vivir.

2.º Si el dueño la necesitare para alguno de sus hijos á quien casare ó hiciere caballero.

3.º Si fuere necesario hacer en ella obra para evitar su ruina.

4.º Si el inquilino hiciere mal uso de la casa, de tal manera que la empeore ó la destine á ocupaciones ilícitas.

5.º Si, hecho el arrendamiento por cuatro ó cinco años, con designacion de precio para cada uno de ellos, dejare de satisfacer dos anualidades.

En el caso de los números 1.º, 2.º y 3.º de este artículo, el dueño deberá dar al arrendatario ó inquilino otra casa hasta que pueda volver á la primera, ó descontarle la parte proporcionada del alquiler.

ORÍGENES

Ley 6.ª, tit. VIII, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

La ley 6.ª tit. VIII, Partida 5.ª, al obligar al dueño de la casa alquilada á dar al inquilino interinamente otra en que viva hasta que pueda volver á la primera, despues de verificados en ella los reparos y composturas necesarias, supone, en el hecho mismo de disponerlo así, la subsistencia de la casa arrendada (Sentencia 9 Mayo 1851.)

La ley 6.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, se limita á dictar reglas para el contrato de arrendamiento de una casa ó tienda (Sent. 14 Junio 1861.)

El subarrendador de una casa tiene personalidad para comparecer en juicio á pedir el desahucio del subarrendatario, cuando el contrato de subarriendo es el único título que éste tiene para habitar la casa (Sent. 11 Noviembre 1861.)

El caso 4.º de la ley 6.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, que requiere que no se haya pagado el alquiler por dos años para que el dueño pueda desalojar al arrendador en los arrendamientos de casa ó hacienda que se hagan por cuatro ó cinco años, sólo es aplicable cuando es cuestion del litigio el tiempo estipulado para el arriendo (Sent. 30 Junio 1865.)

La ley 6.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, señala diferentes casos en que el dueño de una casa ó tienda puede despedir al arrendatario de ella, ántes del tiempo convenido, y entre ellos el de que aparezca necesidad de repararla para prevenir su caída (Sent. 26 Abril 1869.)

Cuando se desahucia á un inquilino para que desocupe una casa en razon á que hay que demolerla, y pasado el plazo que se le concede para desalojar la habitacion no sale de ella y el derribo comienza, si por consecuencia de él se le causan perjuicios, es indispensable probar,

para que tenga derecho á su indemnizacion, que aquéllos proceden por dolo ó mala fe de los desahuciantes (Sent. 4 Junio 1869.)

No constando otro pacto que el pago de la renta anual, obligacion del inquilino en emplear una determinada cantidad en reparaciones, y tiempo de duracion del arriendo, aunque el inquilino no pague la renta de un año á su vencimiento, no habiendo intervenido pacto especial sobre el desalojo de la finca ni señalado causa alguna que lo justificara, debe estarse al derecho comun, ó sea á la ley 6.ª, tit. VIII, Partida 5.ª, que menciona los motivos que pueden dar lugar al desahucio (Sent. 3 Mayo 1872.)

Segun esta ley, cuando el arriendo se hace por tiempo cierto, no puede el propietario, por regla general, desalojar al inquilino, salvo, entre otros casos, cuando pasados dos años el inquilino no pagase lo que debía dar (Sent. id. id.).

Infringe dicha ley la sentencia que decretó el lanzamiento de un inquilino sin haber transcurrido los expresados dos años (Sent. id. id.).

COMENTARIO

El arrendamiento hecho por tiempo determinado y cierto no puede darse por terminado hasta que se cumpla el plazo que se pactó. Este principio general tiene cinco excepciones, que son las contenidas en la ley 6.ª y artículo que comentamos.

En el caso del párrafo 1.º de este artículo, entiende los autores que para que sea aplicable es preciso: 1.º, que la causa de necesitar el dueño la cosa sea grave, como la de ruina que cita la ley; 2.º, que la necesidad ha de acaecer de improviso, pues si se presumiese con alguna antelacion que había de ocurrir, no se entendería llegado el caso de la ley; y 3.º, que no haya mediado el pacto de *non expellendo*. Téngase, sin embargo, presente, en cuanto al pacto de *non expellendo*, la opinion de Lopez, que es contraria, pues dice: *Quia promissio de non expellendo debet intelligi rebus sic extantibus, non si necessitas superveniat*.

En cuanto al párrafo 2.º del artículo, Lopez cree que debe extenderse al caso en que el hijo se hiciese doctor, abogado ó presbítero. (Glosa 5.ª)

Los otros tres casos de la ley son tan claros, que no precisan explicacion.

Por último, en cuanto á la obligacion en que está el dueño de proporcionar al inquilino otra casa, ó descontarle la parte proporcional de

precio, diremos que esta obligacion tiene lugar en los tres primeros casos.

Ahora bien; en el caso del número 4.º, en el cual es indudable que no tiene el dueño obligacion de proporcionar otra casa, ¿deberá descontar la parte proporcional del precio? Unos autores entienden que no, puesto que la ley únicamente se refiere á los casos 1.º, 2.º y 3.º, y ademas no hay culpa del dueño, sinó del inquilino. Otros, sin embargo, entienden lo contrario, y alegan, segun expresa Gutierrez: 1.º, que la ley establece la obligacion de proratear el precio, como alternativa para en el caso de que no pueda proporcionar al inquilino otra casa; y 2.º, que no ha podido ser su objeto derogar el principio general de que nadie debe enriquecerse en perjuicio de otro.

Por lo que se refiere al párrafo 5.º, véase lo que dejamos dicho en el comentario del artículo 1568.

Artículo 1585.—Los arrendamientos ya hechos y pendientes á la publicacion de esta ley se cumplirán en los mismos términos que se hayan celebrado, y por todo el tiempo y en la forma que debían durar, con

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DEL TRABAJO Y DE LA INDUSTRIA

SECCION PRIMERA

DEL SERVICIO DE LOS CRIADOS Y TRABAJADORES ASALARIADOS

Artículo 1586.—Los posaderos, taberneros y cualesquiera otras personas ó empresas, son responsables de las pérdidas y menoscabos que por su culpa ó negligencia sufrieren los efectos de los que se hospedaren en sus casas ó establecimientos, siempre que por los huéspedes ó viajeros se hubiere

arreglo á la ley que ha regido en Madrid hasta ahora, reales resoluciones, práctica y costumbres vigentes al tiempo de celebrarse dichos contratos.

ORÍGENES

Art. 3.º, Ley 9 Abril 1842.

JURISPRUDENCIA

Por el artículo 3.º de la ley de 1842 solamente se respetaron los arrendamientos pendientes al tiempo de su publicacion, debiendo cumplirse en los términos en que se hubieren celebrado y por todo el tiempo que debían durar, con arreglo á la ley que hasta dicha fecha había regido en Madrid (Sent. 27 Junio 1865).

COMENTARIO

Este precepto, como de carácter meramente transitorio, no necesita explicarse más; será difícil que se conserven hoy arrendamientos de fecha anterior á 1842. En realidad, podíamos haber omitido este artículo.

Artículo 1587.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los posaderos y demás personas que en él se comprenden estarán exentos de responsabilidad:

1.º Si así lo hubieren pactado.
2.º Si el posadero ó fondista entregara al viajero las llaves de su cuarto ó arca, pidiéndole que guarde allí bien sus cosas.
3.º Si la pérdida de las cosas fuere ocasionada por robo con violencia ó intimidacion en las personas, ó por siniestro ó fuerza mayor.

Ley 26, tit VIII, Partida 5.ª

COMENTARIO

El arrendamiento de trabajo es un contrato por el cual alguna persona se obliga á hacer una cosa ó prestarle un servicio.

Esta clase de arrendamiento está sujeto á las reglas generales que para los arrendamientos dejamos consignadas en el capítulo primero de este Título, salvo aquellas que por la naturaleza del contrato no le sean aplicables.

Los que se dedican á prestar ciertos servicios ó á hacer determinadas cosas, ó que ejercen oficio, arte, industria ó profesion, están sujetos á responsabilidades de cierta especie.

El proyecto de Código da el caracter de depósito al contrato que existe entre el huésped y el posadero cuando el primero coloca en la habitacion que alquiló sus muebles y efectos. Pero el Derecho romano y el patrio colocan esta ley, y tratan de la responsabilidad á que se refiere nuestro artículo entre los del arrendamiento.

Nuestra ley no se refiere únicamente á los posaderos y taberneros, sinó que cita á los señores de las naves por los objetos pertenecientes á los viajeros, y en general deben entenderse sujetas á idéntica responsabilidad cualesquiera otras personas ó empresas.

Aunque nada dice la ley, entienden los autores que la responsabilidad de los posaderos y demás personas ó establecimientos comprendidos en el artículo, alcanza, no sólo á su culpa ó negligencia, sinó tambien á las faltas de sus dependientes (Ley única, párrafo 6.º, tit. V, libro XLVIII Digesto).

Artículo 1587.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los posaderos y demás personas que en él se comprenden estarán exentos de responsabilidad:

- 1.º Si así lo hubieren pactado.
- 2.º Si el posadero ó fondista entregara al viajero las llaves de su cuarto ó arca, pidiéndole que guarde allí bien sus cosas.
- 3.º Si la pérdida de las cosas fuere ocasionada por robo con violencia ó intimidacion en las personas, ó por siniestro ó fuerza mayor.

ORÍGENES

Ley 26, tit. VIII, Partida 5.ª

COMENTARIO

Lo dispuesto en el artículo 1586 tiene tres excepciones, que son las contenidas en el que comentamos.

Estas excepciones son suficientemente claras y terminantes.

Téngase presente, para los casos en que pueda haber lugar á ello, lo establecido en los artículos 20, 21 y 22 del Código penal de 1870.

Artículo 1588.—El obrero que presta su trabajo, podrá reclamar su jornal en la noche de cada día que trabajase.

ORÍGENES

Ley 2.ª, tit. XXVI, lib. VIII, Nov. Rec.

JURISPRUDENCIA

Los contratos de arrendamientos de obra de manos están comprendidos en las disposiciones legales que se refieren á la rescision por lesion enormísima (Sent. 24 Setiembre 1858).

Cuando se verifica un convenio para la ejecucion de servicios mecánicos de cierta clase, que son muy frecuentes y no se señala el precio de ellos, debe estarse á la costumbre para su apreciacion (Sent. 22 Junio 1871).

COMENTARIO

El trabajo del obrero, como el del sirviente, constituye un género especial de arrendamiento. Este contrato está sujeto á las reglas generales de la contratacion, puede hacerse por tiempo cierto, mas no por toda la vida, porque entonces se convertiría en una especie de servidumbre, lo cual repugna al espíritu de las leyes y de las costumbres de nuestra época; y como dicen los Partidas de la servidumbre, *es la más vil cosa de este mundo, ó la más despreciada; así como la libertad es la más cara é la más preciada.*

¿Podrá un amo,—pregunta Goyena,—obligar se válidamente á servirse por toda su vida de un criado? Rogron cita dos sentencias de los Tribunales superiores de Francia: segun una, la obligacion del amo se resolverá en la indemnizacion de daños y perjuicios, si los sufre el criado por no cumplir el amo; segun la otra, el contrato es absolutamente nulo por ilícito, y