LECCIÓN VIGÉSIMA TERCERA.

DEL ARRENDAMIENTO.

Bilateral - oneroso - conmutativo.

I

PRINCIPIOS GENERALES.

2398

Se llama arrendamiento, dice el artículo 3,068 del Código Civil, el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto.[1]

Se llama *arrendador* el que da la cosa en arrendamiento, y *arrendatario* el que la recibe.

El contrato de arrendamiento tiene mucha semejanza con el de compra-venta, y por tal motivo decía de él la Instituta, *proximus emptioni et venditioni, iisdenque regulis juris consistit.*[2]

Como la compra-venta, el arrendamiento es un contrato consensual, que se perfecciona por el mutuo consentimiento de los contrayentes acerca de la cosa y del uso á que se le destina y del precio que por él se debe pagar.

Es bilateral ó sinalagmático, porque produce obligaciones recíprocas para ambos contratantes, el arrendador y el arrentario, de las cuales la una es la causa de la otra y viceversa; y conmutativo ú oneroso, porque el arrendatario no consigue el uso de la cosa arrendada sino mediante el pago de cierto precio.

1 Artículo 2,936, Cód. Civ. de 1884.
2 § I, tít. 25, lib. 3º.

Pero por mucha que sea la semejanza del arrendamiento con la compra-venta, no es tanta como la que con ella tiene la permuta, y lo distingue una circunstancia característica; porque tiene sólo por objeto conferir temporalmente el uso ó goce de la cosa, en tanto que la compra-venta produce el efecto de transmitir la propiedad de ella.

El arrendamiento tiene también grande analogía con el usufructo, y por lo mismo, todos los autores procuran distinguirlos, marcando las siguientes diferencias que existen entre ellos:

1ª El arrendamiento nace siempre de un contrato, mientras que el usufructo puede constituirse, por contrato, por la ley ó por testamento:

2ª El arrendamiento sólo puede celebrarse á título oneroso, mientras que el usufructo puede constituirse indistintamente á título gratuito ú oneroso:

3ª El arrendamiento se transmite á los herederos del arrendatario; pero el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario:

4ª El arrendamiento puede concertarse por un simple administrador, como el tutor; por el contrario, el usufructo sólo se puede constituir por una persona que tenga la libre disposición de sus bienes, esto es, que sea capaz de enajenar:

5ª El arrendamiento confiere al arrendatario un derecho meramente personal, en virtud del cual puede estrechar al arrendador á que le ponga en el uso ó goce de la cosa arrendada; mientras que el usufructo, que es un desmenbramiento de la propiedad, otorga al usufructuario un derecho real para exigir del dueño del dominio directo que le ponga en la posesión de la cosa sobre la cual se constituyó el usufructo.

De la definición que da el artículo 3,068 del Código, se

Elementos

infiere, que en el arrendamiento, como en la compra-venta, son necesarios para su existencia tres elementos: el consentimiento de los contrayentes, una cosa cuyo uso ó goce adquiere temporalmente el arrendatario, y el precio que debe pagar éste.

Y decimos que esos elementos son esenciales, porque la falta de uno solo de ellos impide la existencia del contrato ó lo desnaturaliza, haciéndolo degenerar y que afecte las circunstancias características de otro contrato.

Este es el motivo por el cual encuentran todos los autores grande analogía entre el arrendamiento y la venta, aunque marcando las diferencias profundas que separan á uno y otro contrato.

En efecto: la compra-venta y el arrendamiento se diferencian, en que por aquélla se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida, mientras que por el arrendamiento sólo se transmite el uso ó goce temporal de la cosa arrendada al arrendatario.

De estas circunstancias esenciales y características de uno y otro contrato se infieren las siguientes diferencias, no menos importantes:

1ª El comprador adquiere la cosa vendida en el estado en que se halla, mientras que en el arrendamiento tiene obligación el arrendador de entregarla en buen estado, de manera que se le pueda emplear en el uso á que está destinada:

2ª El vendedor sólo está obligado á responder de los vicios de la cosa en el momento de la celebración del contrato; pero el arrendador reporta esa responsabilidad por todo el tiempo que dura el arrendamiento, supuesto que está obligado á que la cosa arrendada se halle siempre en estado de servir para el uso á que está destinada.

Siendo tres los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, el consentimiento de los contratantes, el precio

y la cosa, es preciso examinar las reglas que acerca de ellos establece la ley.

En cuanto al consentimiento, el Código Civil no establece ninguna regla especial, y por tanto, está subordinado á los preceptos generales que rigen á todos los contratos, en cuanto se refiere al acuerdo de las voluntades de los contrayentes acerca del precio y de la cosa y á que esté exento de los vicios que lo anulan y hacen ineficaz.

Respecto de la capacidad de los contrayentes, establece el artículo 3,069 del Código, por regla general, que pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.[1] 2401

De manera que, por regla general, podemos establecer que pueden celebrar el contrato de arrendamiento todas aquellas personas á quienes no se les prohiba la ley.

Y como, según los principios generales del derecho, podemos contratar nosotros mismos ó por medio de apoderado ó de persona que legalmente nos represente; se infiere que, el que no fuere dueño de la cosa, puede arrendarla si tiene facultad para celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley, como el tutor por el pupilo y el marido por la mujer (art. 3,070, Cód. Civ.).[2] 2401

Pero como los contratos celebrados por los apoderados ó representantes de los interesados, valen en tanto que están circunscritos dentro de la suma de facultades que se les ha otorgado á aquéllos por su respectivo mandato ó por la ley, se infiere, que en el primero de los casos expresados, la constitución del arrendamiento se debe sujetar á los límites que designe el convenio; y en el segundo, á los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y á los demás administradores de bienes ajenos (art. 3,071, Cód. Civ.).[3] 2402

1 Artículo 2,937, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,938, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,939, Cód. Civ. de 1884.

Así, por ejemplo, el tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del pupilo por más de nueve años, sino en caso de necesidad ó de utilidad, previo el consentimiento del curador y autorización judicial; el marido sólo puede arrendar los bienes dotales, no garantidos aún con hipoteca, por nueve años cuando más y con consentimiento de la mujer; y el albacea no puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia, sino de consentimiento de los herederos (arts. 621, 2,293 y 3,722, Cód. Civ.).[1]

Tampoco puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin el consentimiento de los otros copropietarios ó de quien los represente; porque mientras dura la indivisión, cada uno de los comuneros tiene derecho sobre la cosa, y uno solo de ellos no puede ejercer el derecho de todos (art. 3,072, Cód. Civ.).[2]

Tal es la razón por la cual el albacea no puede arrendar los bienes hereditarios sin el consentimiento de los herederos.

En cuanto á la capacidad del arrendador, pueden celebrar el contrato de arrendamiento todas las personas á quienes no se los prohibe la ley; de manera que la capacidad es la regla general y la incapacidad es la excepción, introducida para precaver y evitar abusos perjudiciales á los propietarios de ciertos bienes.

Así, pues, el tutor no puede, ni con licencia judicial, ni en almoneda ó fuera de ella, arrendar los bienes del menor, para sí, su mujer, sus hijos ó hermanos por consanguinidad ó afinidad, para evitar que su propio interés le induzca á ejecutar actos perjudiciales al menor (art. 616, Cód. Civ.).[3]

Por motivos semejantes, se prohibe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar

1 Artículos 525, 2,161 y 3,743, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,940, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 520, Cód. Civ. de 1884.

en arrendamiento por sí ó por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de repartición en que hayan intervenido; y á los miembros de los establecimientos públicos los bienes que á éstos pertenezcan (arts. 3,074 y 3,075, Cód. Civ.).[1]

Por interpósitas personas se entienden, según los artículos 2,978 y 3,076 del Código Civil, el consorte ó cualquiera otra de quien el contratante sea heredero presunto.[2]

Respecto del precio, el Código Civil establece una sola regla, declarando en el artículo 3,078, que la renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.[3]

Al establecer esta regla, nuestro Código se ha separado de los principios tradicionales del Derecho Romano, según los cuales, el precio del arrendamiento sólo podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero, y si en su lugar se daba alguna otra cosa, el contrato degeneraba y se convertía en uno innominado.

Esta exigencia de los principios del Derecho Romano tenía una justa explicación, porque si no se pagaba el precio en dinero, el contrato no se podía formar por el solo consentimiento de los contratantes, sino que se necesitaba además que alguno de ellos comenzara á ejecutarlo entregando la cosa por él prometida.

Pero entre nosotros no habría razón alguna para seguir las tradiciones del Derecho Romano, porque los contratos innominados se perfeccionan por el consentimiento, se rigen, según el sistema adoptado por nuestro Código, por las cláusulas y condiciones que se imponen los contratantes, y en su defecto, por las reglas comunes á todos los contratos,

1 Artículos 2,942 y 2,943, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 2,848 y 2,944, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,946, Cód. Civ. de 1884.

y por las de los nominados con los cuales tengan mayor analogía.

De manera que, conviniendo los interesados en que el precio consistiera en una cosa cierta y determinada, el contrato innominado que resultara se debería regir por las reglas establecidas para el arrendamiento, que es el contrato con el cual tiene más analogía: ó lo que es lo mismo, produciría los efectos del arrendamiento, y sólo se distinguiría de éste en el nombre sin ningún otro resultado jurídico.

Siendo así, ha hecho bien nuestro Código en prescindir de distinciones escolásticas é inútiles, porque ningún resultado práctico producen, y en sancionar el principio, según el cual, el precio del arrendamiento puede consistir indistintamente en una cantidad de dinero ó en una cosa cierta y determinada.

Pero para que el precio en dinero pueda ser válidamente sustituído por una cosa que haga las veces de él, es preciso que, como lo exige el artículo 3,078 del Código, reuna las cualidades de ser cierta y determinada: esto es, que no sea designada en términos generales, de manera que no se la pueda distinguir de otras, y que permita al arrendatario satisfacer su obligación entregando la cosa que mejor le parezca.

De otra manera, se abriría puerta franca á los fraudes, y quedaría al arbitrio del arrendatario burlar los derechos del arrendador.

El Código Civil no establece regla alguna respecto de las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, pues solamente se limita á declarar en el artículo 3,073, que pueden arrendarse el usufructo y las servidumbres con sujeción á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º libro 2º.[1]

---

1 Artículo 2,941, Cód. Civ. de 1884.

A reserva de ocuparnos de esta regla después, vamos á hacer algunas explicaciones para suplir el silencio de la ley, fundándonos en los principios generales del derecho y de nuestra antigua legislación.

El contrato de arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas, pero á condición de que se hallen en el comercio, supuesto que ningún contrato puede versar sobre un objeto que sea física ó legalmente imposible, y que, según el artículo 1,423 del Código Civil, son legalmente imposibles, las cosas que están fuera del comercio por la naturaleza ó por disposición de la ley (art. 1,421, Cód. Civ.).[1]

Tampoco pueden ser objeto del contrato de arrendamiento las cosas fungibles, que se consumen por el uso, porque no siendo posible usarlas sin consumirlas, sería preciso que el arrendatario adquiriera su dominio para servirse de ellas; y es sabido que el arrendamiento no es un título transmisivo de la propiedad.

Sin embargo, esta regla no es de tal manera absoluta que no admita excepción; y en efecto, la tiene cuando se entregan las cosas fungibles, no para el uso á que están destinadas, sino para exhibirlas, ó como se dice en el tecnicismo del derecho: *ad pompam vel ostentationem.*

En consecuencia, podemos establecer que el arrendamiento puede recaer sobre todas las cosas que se hallan en el comercio, raíces ó muebles, corporales ó incorporales.

Respecto de estas últimas hay que tener presente las limitaciones impuestas por el artículo 3,073 antes citado.

Como dijimos en su oportunidad, el artículo 982 del Código Civil faculta al usufructuario para arrendar el ejercicio del derecho de usufructo, admitiendo la sofística distinción que hacen algunos autores entre el usufructo y la facultad ó provecho resultante de él, sosteniendo que el usufructua-

---

1 Artículos 1,304 y 1,306, Cód. Civ. de 1884.

rio no puede enajenar ó ceder el derecho de usufructo, pero sí su aprovechamiento, ó lo que es lo mismo, la facultad de percibir los frutos.[1]

Conforme á esta distinción, el usufructuario no puede arrendar el usufructo, pero sí la facultad de percibir los frutos que produzcan los bienes usufructuados.

Las servidumbres no tienen una naturaleza principal y distinta de las fincas ó heredades que las reportan, sino accesoria é inherente á ellas, y por consiguiente, son inseparables de las fincas á que pertenecen activa ó pasivamente (art. 1,051, Cód. Civ.).[2]

En otros términos: la servidumbre es un gravamen que no se transmite á la persona, sino por causa de la finca ó heredad, y por tanto, no se puede arrendar independientemente de la finca á cuyo favor fué constituída.

Estas son las limitaciones á que alude el artículo 3,073 del Código Civil, refiriéndose á los títulos 3º y 6º del libro segundo.

2398 Hay limitación de 10-15 y 20 años

A diferencia del Código Francés y de otras legislaciones modernas, que señalan un límite para la duración del arrendamiento del cual no pueden pasar los contratantes, nuestro Código declara en el artículo 3,077, que dicho contrato puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes, salvo lo que para determinados casos establece la ley.[3]

Así, pues, el Código Civil permite á los contratantes estipular la duración del arrendamiento por el tiempo que les convenga, pero á condición de que lo determinen, como se deduce de la definición que de ese contrato da el artículo 3,068.[4]

Esto no quiere decir que los contratantes puedan celebrar

1 Artículo 882, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 950, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,945, Cód. Civ. de 1884.
4 Artículo 2,936, Cód. Civ. de 1884.

el arrendamiento á perpetuidad; porque no podemos suponer que la mente del legislador haya sido facultarlos para dejar perpetuamente divididos el dominio y el goce y uso de la cosa, cuando el mismo Código hace mención entre otros preceptos del arrendamiento por tiempo *determinado* y por tiempo *indeterminado*, por ejemplo los artículos 3,168 y 3,172; pero ninguna, ni aun remota á los arrendamientos perpetuos.[1]

Además, no podemos suponer que el legislador, que ha proscrito la perpetuidad de los censos declarando redimibles los que no lo eran y prohibiendo la constitución de ellos en esa forma, bajo la pena de nulidad, por ser contrarios á la libre circulación de la propiedad raíz y porque deprecia su valor, que ha querido permitir los arrendamientos perpetuos, que serían unas verdaderas fundaciones, contrarias

1 Artículos 3,032, y 3,172, Cód. Civ. de 1884.

El primero de estos preceptos fué reformado en los términos siguientes:

"Todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán á voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial á la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico."

Esta reforma se introdujo, según el autor de las notas comparativas á las cuales hemos hecho referencias diversas, porque á los principios de la justicia repugna que se declare obligado á uno de los contratantes por un tiempo á que no consta haya querido obligarse, en tanto que al otro se le declara libre de toda obligación por tiempo fijo y se deja á su arbitrio la duración del contrato; porque aunque pudiera decirse que esto se hace interpretando la voluntad no expresada por los contratantes, semejante interpretación es contraria al principio sancionado por el artículo 1,441 del Código de 1870.

No repugnamos la reforma, pero sí creemos que las razones expuestas no la justifican por completo, porque los propietarios deben saber, ó mejor dicho, deben conocer los preceptos de la ley que declaran obligatorio el arrendamiento por tres años, cuando al celebrarse el contrato no se ha fijado el tiempo de su duración; y si sabiendo que su silencio sobre este punto tan importante debía producir para ellos la obligación de continuar el arrendamiento durante aquel plazo, es fuera de toda duda que con su conducta manifiestan claramente su voluntad de someterse á las prescripciones de la ley, y en consecuencia, que no es cierto que no conste que hayan tenido voluntad de obligarse.

El artículo 3,172 del Código de 1870 fué suprimido como necesaria consecuencia de la reforma del precepto á que nos hemos referido en los párrafos precedentes, que declaró que los arrendamientos por tiempo indeterminado concluyen á voluntad de cualquiera de los interesados, previa notificación del uno al otro, con dos meses de anticipación.

al espíritu liberal que ha dominado en el sistema al cual nos hemos referido.

El legislador no ha podido querer otra cosa, que permitir que los contratantes señalen libremente el tiempo que debe durar el arrendamiento, pero sin salir de los límites comunes y convertirlo en el medio de constituir fundaciones perpetuas, contrarias al orden público, interesado en la libre y fácil transmición de la propiedad raíz.

Sin embargo, el precepto que motiva las observaciones que preceden se presta á la comisión de fraudes; porque bajo el pretexto de arrendamientos de larga duración se pueden ocultar verdaderas enajenaciones, para eludir el pago de los impuestos fiscales.

$100.00 2406

El contrato de arrendamiento no es solemne cuando la renta ó precio es de poca importancia; pero cuando excede de trescientos pesos anuales, debe hacerse constar por escrito privado (art. 3,079, Cód. Civ.).[1]

$5000.00 2407

Pero cuando el predio es rústico y la renta excede de mil pesos anuales, el contrato se debe hacer constar en escritura pública, y muy especialmente si el arrendamiento es por más de seis años ó hubiere anticipación de rentas por más de tres; pues en tal caso es indispensable su inscripción en el Registro público, la cual no se puede hacer si no consta el contrato en escritura pública (arts. 3,080, 3,330 y 3,335, Cód. Civ.).[2]

2411

Refiriéndose también á la forma del contrato, dice el artículo 3,081 del Código Civil, que el arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se debe regir por las ordenanzas administrativas, las cuales no se han expedido hasta la fecha.[3]

1 Artículo 2,947, Cód. Civ. de 1884.
Reformado sólo en cuanto á la cantidad, de manera que solamente se puede celebrar el arrendamiento verbal cuando la renta no excede de cien pesos anuales.
2 Artículos 2,948, 3,191 y 3,196, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,949, Cód. Civ. de 1884.

Sólo podemos decir, que, por regla general, los contratos de arrendamientos de bosques, de criaderos de perla, de islas para la explotación del guano, etc., se otorgan por duplicado ante el Ministro de Fomento, quien los subscribe en unión del arrendatario.

II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Tres son las principales obligaciones del arrendador, de las cuales se derivan otras, y son, las de entregar al arrendatario la cosa arrendada; la de conservar ésta en estado de servir para el uso para el cual se arrendó; la de garantir el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Estas obligaciones, y las que de ellas se derivan están determinadas por el artículo 3,082 del Código Civil, que declara que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:[1] 2412

1º A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:

2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias:

3º A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

1 Artículo 2,950, Cód. Civ. de 1884.