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.

4º A garantir el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

5º A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Las tres principales obligaciones á que aludimos se derivan de la naturaleza misma del contrato é independientemente de la voluntad de los contratantes, quienes pueden convenir, por ejemplo, que el arrendador no hará todas las reparaciones que demanda la cosa arrendada, ó que su responsabilidad por los defectos ó vicios ocultos de ella, esté comprendida dentro de límites más ó menos estrechos; pero no pueden suprimir las obligaciones del arrendador de entregar esa cosa, porque harían ineficaz el contrato, toda vez que, para que haya arrendamiento es absolutamente necesario que el arrendatario la reciba para que pueda usar de ella.

La entrega de la cosa debe hacerse en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido; pues no habiéndose señalado plazo ni subordinado el cumplimiento del contrato al verificativo de condición alguna, la obligación de aquél es pura y simple, y por tanto, exigible desde luego, según los principios generales que rigen á todos los contratos (art. 3,083, Cód. Civ.).[1]

Además, la entrega de la cosa se debe hacer con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, pues de no ser así, se obraría de la misma manera que si no se cumpliera esa obligación, porque es lo mismo no entregar la cosa arrendada, que entregarla en tal estado que no pueda servir para el uso convenido ó para aquel á que por su naturaleza estuviere destinada.

1 Artículo 2,951, Cód. Civ. de 1884.

Según la Exposición de motivos, el precepto que impone el deber á que nos referimos consigna un principio importante, pues si no se ha convenido expresamente el uso á que se destina la cosa, debe suponerse que la intención de los contratantes ha sido, que la cosa se emplee de una manera conforme á su propia naturaleza, y por lo mismo, el arrendador debe entregarla de modo que sirva á su objeto; pues lo contrario sería desnaturalizar el contrato.

La segunda obligación es consecuencia de la primera, pues si el arrendador debe entregar la cosa arrendada para que use de ella el arrendatario, y este uso no es momentáneo, sino constantemente reiterado, es evidente que tiene también el deber de conservarla en el mismo estado en que la entregó, apta para el uso convenido, haciendo las reparaciones que fueren necesarias.

En consecuencia, el arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella; á no ser que las reparaciones que su estado demande sean de tal manera urgentes é indispensables que le obliguen á ello (art. 3,084, Cód. Civ.).[1]

2414

Como en el contrato de compra-venta, en el de arrendamiento se impone al propietario de la cosa arrendada una doble obligación, la de garantir al arrendatario el uso ó goce pacífico de aquélla y la de responder de los perjuicios que éste sufra por los vicios ó defectos ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

La primera de esas obligaciones está regida por las reglas que el Código Civil establece para los casos de evicción y saneamiento, cuyo estudio hicimos en su oportunidad, y por lo mismo nos limitamos á remitir á nuestros lectores al capítulo V, lección 3ª de este tratado (art. 3,085, Cód. Civ.).[2]

1 Artículo 2,952, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,953, Cód. Civ. de 1884.

Sin embargo, esa obligación está limitada por el artículo 3,086 del Código, que declara, que ella no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de fuerza.[1]

A primera vista no se comprende cuáles son los motivos de esta limitación y su alcance, porque está concebida en términos poco claros y precisos; pero un ligero examen basta para resolver la dificultad.

Cuando el perturbador justifica sus actos por el ejercicio de un derecho adquirido con anterioridad á la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendador es responsable de la perturbación, ya porque arrendó una cosa que no tenía facultad de arrendar, ya porque debía conocer la existencia de ese derecho y prever la perturbación motivada por su ejercicio.

Pero cuando un tercero, sin derecho alguno, perturba al arrendatario en el uso ó goce de la cosa, recurriendo á las vías de hecho y á la fuerza, el arrendador no es responsable de semejantes atentados, ni tiene obligación de reprimirlos, como no reportaría responsabilidad alguna por los malhechores que se hubieran introducido en la habitación del arrendatario, con el objeto de robarlo ó de cometer algún otro delito.

En cuanto á la obligación que el arrendador tiene de responder por los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa arrendada, el Código Civil hace la más perfecta asimilación entre la compraventa y el arrendamiento, hasta el grado de declarar en el artículo 3,087, que tal obligación está regida por lo dispuesto en el capítulo VI, título 18, libro tercero del mismo ordenamiento por defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida.[2]

1 Artículo 2,954, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,955, Cód. Civ. de 1884.

Así, pues, respecto de esta obligación nos referimos á las explicaciones que hemos hecho en el capítulo VI de la lección precedente, que creemos innecesario repetir, y que, por recaer sobre las reglas relativas á la obligación que tiene de responder el vendedor por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida, son aplicables al arrendador, según el precepto citado.

El arrendador tiene también la obligación de pagar las contribuciones impuestas á la finca arrendada, salvo convenio en contrario; porque conserva la propiedad, y por consiguiente, debe soportar todas las cargas que son inherentes á ésta, y no el arrendatario que no posee en nombre propio sino del arrendador (art. 3,088, Cód. Civ.).[1]

Pero por excepción y por haberlo convenido así, reporta el arrendatario la obligación de pagar las contribuciones; y en tal caso, el importe de ellas se debe estimar como parte del precio del arrendamiento.

Cuando la ley impone las contribuciones al arrendador, pero exigiendo el pago al arrendatario, debe éste pagarlas con cargo á la renta; porque no es él á quien se impone el gravamen, sino al propietario, y si se le exige á él el pago, es para facilitar la recaudación del impuesto. En consecuencia, tiene un derecho perfecto para descontar de la renta el importe de las contribuciones por él pagadas, salvo convenio en contrario (art. 3,089, Cód. Civ.).[2]

Por último, si al terminar el arrendamiento resultare algún saldo á favor del arrendatario, el arrendador está obligado á devolverlo inmediatamente; á no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél, pues en tal caso, debe depositar judicialmente el saldo (art. 3,090, Cód. Civ.).[3]

Es decir, que la ley impone al arrendador la obligación

1 Artículo 2,956, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,957, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,958, Cód. Civ. de 1884.

de pagar inmediatamente el saldo que resulte á su cargo, y que, para evitar abusos punibles, le prohibe que lo retenga ni aún á pretexto de que tiene derechos que ejercitar contra el arrendatario; pues si alguno le asiste, debe solicitar el depósito ó secuestro judicial de la cantidad á que monta el saldo, y obtenido, promover el juicio respectivo.

Desde luego se comprende que la ley ha querido impedir que, á pretexto de supuestos derechos, el arrendador retenga el saldo, que por anticipos de rentas hubiere recibido, causando perjuicios más ó menos trascendentales al arrendatario, y además, evitar que se haga justicia de propia autoridad, si es que le asiste algún derecho.

Para terminar, debemos advertir que el artículo 2,091 del Código declara, que el arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, existentes dentro de la casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 2,083 y 2,089.[1]

Esta declaración no tiene, á nuestro juicio, otro objeto que recordar las reglas contenidas en estos preceptos, porque la existencia de ellos la hacen enteramente inútil é innecesaria.

Pero sea de ello lo que fuere, y á fin de evitar repeticiones inconvenientes, remitimos á nuestros lectores al capítulo III, lección 9ª de este tratado, en el cual hemos hecho las explicaciones respectivas acerca del fundamento y extensión del privigio que la ley otorga al arrendador para garantir el pago del arrendamiento y de otras responsabilidades del arrendatario.[2]

1 Artículos 2,959, 1,954 y 1955, Cód. Civ. de 1884. Véanse las notas 1ª y 2ª, pág. 160, tomo IV de esta obra.

2 Tomo IV, págs. 160 y 161.

III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario está obligado, dice el artículo 3,092 del Código Civil:[1]

1º A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

3º A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.

Si bien es cierto que las tres obligaciones que enumera el artícnlo 3,092 del Código Civil son las principales, no son las únicas que reporta el arrendatario, pues la ley le impone otras igualmente importantes, como la de restituir la cosa arrendada concluído que sea el tiempo del arrendamiento; por lo cual, sostenemos con justicia, que la enumeración que hace dicho precepto es incompleta.

El primero y principal deber del arrendatario consiste en pagar el precio convenido del arrendamiento, de la misma manera que el arrendador está obligado á entregar la cosa arrendada; porque uno y otra constituyen los objetos sobre los cuales versa dicho contrato, de tal manera, que sin ellos no puede existir, pues en tanto consiente el propietario en privarse del uso ó goce de su cosa, en cuanto que el arrendatario paga el precio que se estima como equivalente de aquél.

1 Artículo 2,960, Cód. Civ. de 1884.