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.

En consecuencia, podemos establecer, que en tanto existe la obligación del arrendatario de pagar el precio, en cuanto se halla en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de destinarla al uso para que la arrendó; y por tanto, que tal obligación no existe, sino desde el día en que el arrendatario recibe la cosa arrendada, ó lo que es lo mismo, que no está obligado á pagar la renta, sino á contar desde el día indicado, á menos que, usando de la libertad que las leyes otorgan á los contrayentes para estipular las condiciones que estimen convenientes á sus intereses, convengan otra cosa (art. 3,093, Cód. Civ.).[1]

2426

Pero esta obligación dura hasta el día en que el arrendatario entregue la cosa arrendada, lo cual es una consecuencia lógica de la regla precedente; pues si la renta no corre sino desde el día en que aquél la recibe, es justo que cese tan luego como la entregue (art. 3,099, Cód. Civ.).[2]

2429

La renta debe pagarse en los plazos convenidos; pero como pudiera suceder que los contratantes fueran omisos acerca de este punto tan importante, la ley viene en su auxilio á suplir su omisión para precaver y evitar discusiones y contiendas, y declara, que á falta de convenio, el pago debe hacerse por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios, también vencidos, si el predio es rústico (art. 3,094, Cód. Civ.).[3]

2452
2454

En cuanto al lugar en que debe hacerse el pago, el Código Civil determina, como es lógico suponer, siguiendo los principios generales que establece para el cumplimiento de las obligaciones, que la renta se pague en el lugar convenido, y á falta de convenio, que se observe el orden siguien-

1 Artículo 2,961, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,967, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,962, Cód. Civ. de 1884.
Reformado por la sustitución de la palabra *semestre* en lugar de *tercios*, por considerarlo más conforme á las costumbres establecidas.

2427

te, establecido por el artículo 1,634 (art. 3,095, Cód. Civ.):[1]

1º Si el objeto de la obligación es un mueble determinado, el pago se debe hacer en el lugar en que el objeto se hallaba al celebrarse el contrato:

2º En cualquier otro caso se debe preferir el domicilio del deudor, sea cual fuere la acción que se ejercite:

3º A falta de domicilio fijo, se debe preferir el lugar en donde se celebró el contrato, cuando la acción sea personal, y el de la ubicación de los bienes, cuando la acción sea real (art. 1,634, Cód. Civ.).[2]

En el capítulo II, lección 4ª de este tratado hemos hecho ya el estudio de estas tres reglas, examinando sus fundamentos y explicando su extensión y su verdadera inteligencia. Sólo debemos advertir que de las tres reglas expuestas, la primera no es aplicable al pago del arrendamiento, por ser inadecuado á él.[3]

Reproduciendo el Código Civil la regla contenida en el artículo 1,569 relativa á la ejecución de los contratos cuando ésta consiste en la prestación de cosas, declara en el artículo 3,098, que el arrendatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida; y si esto no fuere posible, en la cantidad de moneda corriente que corresponda al valor real de la moneda debida.[4]

Es decir, que el arrendatario está obligado á pagar entregando la especie de monedas convenidas, y que sólo en el caso que le sea imposible obtenerlas, puede pagar con monedas del nuevo cuño corriente, dando tantas cuantas fueren necesarias para igualar el valor de aquéllas.

El precio de arrendamiento puede consistir no sólo en dinero, sino también en dinero y frutos ó solamente en frutos; y previendo el Código este último caso, declara en el

1 Artículos 1,520 y 2,963, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 1,520, Cód. Civ. de 1884.
3 Tomo III, pág. 239.
4 Artículos 1,453 y 2,966, Cód. Civ. de 1884.

artículo 3,100, que si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado á pagar en dinero el mayor que aquéllos tuvieron en todo el tiempo transcurrido.[1]

Tal vez parezca injusto el principio que sanciona el precepto citado; pero es fácil vindicarlo de ese reproche, teniendo en consideración que si el arrendador hubiera recibido los frutos oportunamente, los habría vendido en el acto si corrían en el mercado á buen precio, ó los habría reservado para cuando éste fuera mayor. Pero como no le fueron entregados en el tiempo convenido, se le ha privado de una ganancia legítima, que no es justo que pierda.

Además, el principio aludido impide que, obrando de mala fe, obtenga el arrendatario lucros ó ventajas para sí, que corresponden al arrendador, y que alentarían la negligencia y la malicia.

Si por caso fortuito ó fuerza mayor, dice el artículo 3,101 del Código Civil, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento; y el artículo 3,102 dice á su vez, que si sólo le impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta á juicio de peritos.[2]

La razón fundamental de estos preceptos es obvia. El arrendamiento tiene por objeto el uso ó goce de la cosa arrendada, mediante el pago del precio convenido; pero desde el momento en que se hace imposible el uso ó goce de la cosa, cesa la causa por la cual el arrendatario se obligó á pagar el precio; pues en tanto convino en satisfacer éste, en cuanto á que debía de usar de dicha cosa.

Por la misma razón se autoriza la reducción del precio, cuando es imposible el uso parcial de la cosa arrendada;

1 Artículo 2,968, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 2,969 y 2970, Cód. Civ. de 1884.

pues no es justo que estando limitado, disminuído ese uso, pague el arrendatario la misma cantidad que si la cosa no tuviera el impedimento que limita su goce.

En esa misma razón se fundan algunas de las legislaciones modernas para autorizar la rescisión del arrendamiento por el impedimento perpetuo proveniente de caso fortuito ó de fuerza mayor que no permita que se destine la cosa al uso para el cual fué arrendada.

Sin embargo, hay que tener presente, que los principios sancionados por los preceptos aludidos, sólo tienen aplicación, cuando nada estipulan sobre el particular los contrayentes, cuya voluntad debe prevalecer en todo caso (art. 3,103, Cód. Civ.).[1]

Si la privación del uso proviene de evicción del predio, no se causa renta mientras dure aquélla; y si el dueño es poseedor de mala fe, responde también de los daños y perjuicios (art. 3,104, Cód. Civ.).[2]

La razón es clara, pues así como en la compra-venta el comprador está obligado á garantizar la propiedad de la cosa vendida, en el arrendamiento el arrendador está obligado á garantizar el uso ó goce de la cosa arrendada; pero con la diferencia de que en aquél contrato, la evicción da lugar á la restitución del precio, porque el vendedor carece de título para retenerlo en su poder, y en el arrendamiento á la suspensión del pago de la renta por la misma causa.

El pago de los daños y perjuicios se ha impuesto al arrendador como una pena á la que se hace acreedor, porque teniendo pleno conocimiento de que carecía de derecho para arrendar la cosa, sin embargo la arrendó y expuso al arrendatario á sufrir graves quebrantos, y se hizo dolosamente de una cantidad de dinero.

1 Artículo 2,971, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,972, Cód. Civ. de 1884.

Pero para que el arrendatario tenga derecho á ser indemnizado en virtud de la evicción, es preciso que cumpla el deber que la ley le impone de dar conocimiento al propietario, en el más breve término posible, de toda usurpación ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada; pues si no se le da al arrendador ese oportuno aviso, malamente se le puede exigir el cumplimiento de las obligaciones que son el efecto necesario, la consecuencia de la evicción (art. 3,113, Cód. Civ.).[1]

2419
2434

Esta obligación, así como la no menos importante que la ley impone al arrendatario de dar conocimiento al arrendador, con la misma urgencia, de la necesidad de todas las reparaciones, está sancionada para hacerla eficaz, con la responsabilidad que impone el artículo 3,315 del Código Civil al arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario; la cual se funda en la consideración de que aquél posee en nombre de éste y está obligado á vigilar por la conservación de la cosa arrendada, toda vez que es responsable de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, según lo declara expresamente el artículo 3,092 frac. II del Código Civil (art. 3,114.).[2]

2440

Según los principios fundamentales que caracterizan y distinguen al contrato de arrendamiento, el arrendatario no debe el precio convenido, sino en tanto que el arrendador le procura el uso ó goce de la cosa arrendada. De donde podría inferirse, que siempre que, por caso fortuito, quede privado el arrendatario, en todo ó en parte, de los frutos ó esquilmos del predio arrendado, tiene derecho á la remisión total ó proporcional de la renta estipulada.

Pero tal consecuencia no sería justa ni legal, ya porque el artículo 3,105 del Código declara, que el arrendatario de

1 Artículo 2,981, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 2,982, 2,983 y 2,960, Cód. Civ. de 1884.

predio rústico no tiene derecho de exigir diminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca, ya porque debiéndose aprovechar el arrendatario de las ventajas de una cosecha abundante, es justo que sufra las consecuencias de los casos fortuitos que las disminuyen ó anulan por completo.[1]

2455

Además, por considerable que sea la pérdida habida en un año, se compensa con las utilidades obtenidas en los años anteriores, ó con las que pueden tener en los siguientes, toda vez que no todos ellos son estériles ni en todos se verifican casos fortuitos, que son acontecimientos enteramente extraordinarios.

Al establecer el Código Civil este principio, se ha separado de las tradiciones de nuestra antigua legislación, según las cuales, cuando se perdían los frutos de una heredad *por alguna ocasión que non fuesse muy acostumbrada de avenir*, el arrendatario no tenía obligación de pagar el precio del arrendamiento; pero tal divergencia está plenamente justificada por las razones expuestas, así como por la consideración no menos importante de que la renta se paga por el uso del predio arrendado, del cual no ha sido privado el arrendatario, quien pierde sus cosechas por otras causas que no tienen relación alguna con ese hecho.

Pero si la privación del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos proviene de hecho directo ó indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir, además del pago de los daños y perjuicios:

1º Que no se cause la renta estipulada:

2º La reducción parcial de ésta, si la pérdida ó privación no ha sido total:

3º La rescisión del contrato (arts. 3,106 y 3,152, Cód. Civ.).[2]

1 Artículo 2,973, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 2,974 y 3,018, Cód. Civ. de 1884.