cada uno de ellos contribuye á la ejecución del hecho que causa el daño, y porque su parte en la reparación es indivisible como la misma ejecución del hecho.[1]

En el caso de que el subarriendo se haga con el consentimiento del arrendador, hay que hacer distinción entre los dos casos siguientes:

1º El de subarriendo hecho en virtud de autorización general, concedida en el contrato de arrendamiento:

2º El de subarriendo hecho con el consentimiento del arrendador, aprobando el contrato especial celebrado con tal objeto.

En el primer caso, el arrendatario es responsable al arrendador, según el artículo 3,119 del Código Civil, como si el mismo continuara en el uso ó goce de la cosa, porque usando de la facultad general que se le ha concedido no ha consultado al arrendador, quien no tiene noticia del contrato ni conocimiento del subarrendatario, y por lo mismo es justo que reporte la responsabilidad y sufra las consecuencias del contrato que celebró.[2]

Además, el arrendador conserva, por la misma razón, el privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios, existentes dentro de la casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico (art. 3,120 Cód. Civ.).[3]

En el segundo caso el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario; porque en realidad no hay subarriendo, sino un nuevo arrendamiento.[4]

Por tal motivo, el subarrendatario está obligado á servir-

1 Sourdat, Traité Général de la Responsabilité, tomo I, núm. 142.
2 Artículo 2,987, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,988, Cód. Civ. de 1884.
4 Exposición de motivos.

se de la cosa arrendada solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella; y si no cumple con ese deber, es responsable de los daños y perjuicios y da motivo al arrendador para usar del derecho que le otorga la ley de rescindir el contrato (arts. 3,123 y 3144, Cód. Civ.).[1]

Es también obligación del arrendatario pagar las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan, porque en tal caso no son debidas por razón de la cosa arrendada (art. 3,122, Cód. Civ.).[2]

De la definición que del arrendamiento da el artículo 3,068 del Código, diciendo que es el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante cierto precio, se infiere que el arrendatario tiene el deber de restituir esa cosa, vencido que sea el tiempo por el cual se le concedió el uso de ella; y si no tuviera tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se convertiría en el de compra-venta.

Y es de tal manera ineludible, que el artículo 3,126 del Código declara expresamente, que el arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun á pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias; pues si por ellas se le permitiera retener el predio, se abrirían las puertas al abuso, dando lugar á que se prolongara el arrendamiento contra la voluntad del arrendador indefinidamente.[3]

Si el arrendatario ha hecho mejoras de aquellas cuyo valor le permite la ley cobrar, puede ocurrir ante los tribunales en demanda de justicia, y en ellos encontrará la garantía de sus derechos.

Fácil es comprender que el objeto del precepto contenido en el artículo 3,126 no ha sido otro que el de evitar los abu-

1 Artículos 2,990 y 3,010, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,990, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 2,994, Cód. Civ. de 1884.

sos que se pudieran cometer por los arrendatarios, á quienes les bastaría estar haciendo sucesivamente mejoras para retener la cosa arrendada de una manera indefinida, ya á pretexto del pago de ellas, ya con motivo de la liquidación de su valor.

Pero si no tiene el arrendatario el derecho de retensión, sí se lo otorga la ley para cobrar el valor de las mejoras necesarias; y en cuanto á las útiles y voluntarias hay que distinguir si han sido hechas ó no con autorización del arrendador, pues en este segundo caso no puede cobrarlas, pero sí llevárselas, si al separarlas no se deteriora la finca (art. 3,125, Cód. Civ.).[1]

Muy claras y fáciles de comprender son las razones que fundan y motivan esta determinación de la ley; porque las mejoras necesarias son indispensables para la conservación de la cosa, el propietario mismo habría tenido que erogarlas para evitar que se destruyera, y por lo mismo, es justo que reembolse su importe al arrendatario que las erogó.

En cuanto á las mejoras útiles y voluntarias, si el arrendatario las hizo con expreso consentimiento del arrendador, redundan en su provecho y es justo que pague su importe; pero si aquél las llevó á término sin noticia y sin consentimiento de éste, no hay ningún motivo de justicia ó de equidad para obligarle al pago de su valor, que tal vez produjera un grave perjuicio en su patrimonio.

Pero como por otra parte no es justo que el arrendatario sufra á su vez un perjuicio, se le permite, conciliando sus intereses con los del arrendador, que se lleve las mejoras hechas, siempre que al separarlas no se deteriore la finca arrendada.

La obligación de restituir la cosa arrendada, que la ley impone al arrendador, trae consigo la de hacer la restitu-

1 Artículo 2,993, Cód. Civ. de 1884.

ción de esa cosa en el mismo estado en que la recibió el arrendatario y sin otro demérito que el que naturalmente hubiere sufrido á causa del uso á que hubiere sino destinada por el contrato ó por su naturaleza; y por tal motivo, y á fin de poder demostrar en qué estado se hallaba la cosa al recibirla el arrendatario y de evitar las contiendas que pudieran surgir, establece el Código Civil las dos reglas siguientes:

1ª Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable (art. 3,124, Cód. Civ.);[1]

2º Si el arrendatario admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 3,125, Cód. Civ.).[2]

Si se ha llenado el requisito á que se refiere la primera regla, la obligación del arrendatario es ineludible, á no ser que la cosa hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por otra causa inevitable; pero en tal caso no se descarga de la responsabilidad que pesa sobre él, sino demostrando la existencia de esos hechos, la cual no se presume.

Pero si no se llena el requisito indicado, se presume, según la regla segunda, que el arrendatario recibió la cosa en buen estado; pues de otra manera no la hubiera recibido, ó al menos habría hecho constar el estado de deterioro ó destrucción en que se hallaba.

Pero esta presunción no es incontrastable, y sólo se tiene como verdad mientras no se pruebe lo contrario, es decir, que es *juris tantum* y admite prueba en contrario.

En los arrendamientos de predios rústicos por plazo de-

1 Artículo 2,992, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 2,993, Cód. Civ. de 1884.

terminado, está obligado el arrendatario, en el último año agrícola que permanezca en el fundo, á permitir á su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en el que no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente; pero tal obligación sólo es exigible en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales, salvo convenio en contrario (arts. 3,128 y 3,129, Cód. Civ.).[1]

Esta obligación ha sido impuesta, como dice la Exposición de motivos, por consideraciones de equidad y para evitar los perjuicios que pueden sufrir tanto el arrendatario como el arrendador ó el nuevo arrendatario en la entrega de los predios rústicos; pero está subordinada necesariamente, ya á las costumbres de los lugares, que siempre están de acuerdo con las necesidades y exigencias propias de cada localidad, y tienden á satisfacerlas, ya á los convenios de los mismos interesados, que dueños absolutos de su voluntad, y no habiendo ley que se los impida, pueden estipular aquellas condiciones que creyeren más convenientes al celebrar el contrato.

Por idénticas consideraciones y por razón de reciprocidad, declara el artículo 3,130 del Código, que terminado el arrendamiento, tiene á su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.[2]

Si el contrato de arrendamiento se celebra por dos ó más personas, ya como arrendadores ya como arrendatarios, se

1 Artículos 2,995 y 2,997, Cód. Civ. de 1884.
Reformado el primero de estos preceptos por la supresión de la palabra *agrícola*, dos veces empleada en él, por lo cual su precepto se refiere solamente al año natural.
2 Artículo 2,998, Cód. Civ. de 1884.

producen obligaciones mancomunadas para ellas, que están por consiguiente subordinadas á las reglas que sobre la mancomunidad activa ó pasiva establece el Código Civil en el capítulo V, tít. II del libro 3º (art. 3,131, Cód. Civ.).[1]

Pero esto se entiende cuando dos ó más personas celebran el contrato de arrendamiento en un mismo acto, pues si lo celebran en actos distintos, entonces no hay mancomunidad sino tantos contratos distintos cuantas son las personas que contrataron, aunque no todos ellos son eficaces.

Previendo la ley la contingencia de este caso y los conflictos que de él debieran surgir, determinó teniendo en cuenta la estrecha semejanza que existe entre el arrendamiento y la compra-venta, que se rija por las reglas que para este contrato y para el mismo caso establecen los artículos 3,000 á 3,003 del Código Civil, cuya explicación hemos hecho ya (art. 3,132, Cód. Civ.).[2]

En consecuencia, se deben observar las reglas siguientes:

1ª Si la cosa arrendada fuere mueble, debe prevalecer el contrato de arrendamiento primero en fecha:

2ª Si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, debe prevalecer el arrendamiento hecho al que se halle en posesión de la cosa:

3ª Si la cosa arrendada fuere raíz, debe prevalecer el arrendamiento que primero se haya registrado, y si ninguno lo ha sido, se deben observar las dos reglas anteriores.

Como según el artículo 3,335 del Código Civil, los arrendamientos no se deben registrar sino cuando son por más de seis años ó cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres; se infiere que por lo común sólo son aplicables las dos primeras reglas de las enunciadas.[3]

En otra parte hemos dicho que ha sido materia de grave

1 Artículo 2,999, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículos 2,869 á 2,872, y 3,000 Cód. Civ. de 1884, pág. 326 y siguientes.
3 Artículo 3,196, Cód. Civ. de 1884.

y laboriosa discusión entre los jurisconsultos modernos la clasificación de la aparcería rural, y que nuestro Código la estimó según los principios del Derecho Romano, como una especie de la sociedad, pero á la vez, la sujetó en cuanto á los derechos y obligaciones de los medieros, á las mismas reglas que las del arrendador y del arrendatario.[1]

Tal es el motivo por el cual declara que el arrendamiento por aparcerías de tierras y ganados se rige por las disposiciones del contrato de sociedad; y que son aplicables á los medieros las disposiciones de los preceptos relativos á los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario (arts. 3,133 y 2,457, Cód. Civ.).[2]

Pero tal declaración no importa la de que la aparcería sea un verdadero contrato de arrendamiento, pues como hemos dicho, es, según el sistema adoptado por el Código Civil, un contrato de sociedad que participa de la naturaleza de aquél.

IV

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El artículo 3,134 del Código Civil señala cuatro modos de terminar el contrato de arrendamiento, pero como no son los únicos y como el mismo Código se refiere á otros en diversos de sus preceptos, vamos á hacer la enumeración completa de esos modos:

El arrendamiento puede terminarse:

1º Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada:

1 Tomo IV, pág. 453.
2 Artículos 3,001 y 2,325, Cód. Civ. de 1884.

2º Por convenio expreso:

3º Por nulidad:

4º Por rescisión (art. 3,134, Cód. Civ.).[1]

5º Por confusión:

6º Por la pérdida ó destrucción de la cosa arrendada (art. 3,153, Cód. Civ.).[2]

7º Por expropiación por causa de utilidad pública (art. 3,160, Cód. Civ.).[3]

8º Por efecto de la condición resolutoria:

9º Por la evicción (art. 3,159, Cód. Civ.).[4]

En la enumeración que hace el Código Civil no está comprendido el desahucio, según la Exposición de motivos, porque trayendo éste consigo casi siempre la necesidad de la prueba, proporciona abundante materia á la malicia, y porque además cada contratante está obligado á saber los términos de su contrato, sin que haya necesidad alguna de que se los recuerden.

En esta vez, como en algunas otras, la Exposición no da una razón satisfactoria, cuando es tan fácil de percibir y se halla al alcance de todos.

Según el sistema adoptado por el Código Civil no hay arrendamiento alguno que sea de plazo indeterminado, pues cuando los contratantes son omisos sobre la duración del contrato, viene la ley en su auxilio y suple su omisión.

En efecto: el artículo 3,168 declara que todos los arrendamientos de predios rústicos ó urbanos que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, á cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo deshaucio; y los artículos 3,176 y 3,177 dicen que el arrendamiento de cosas muebles termina en el plazo convenido, á falta de éste, luego que concluya el uso á que la cosa hubiere sido

1 Artículo 3,002, Cód. Civ. de 1884.
2 Artículo 3,019, Cód. Civ. de 1884.
3 Artículo 3,026, Cód. Civ. de 1884.
4 Artículo 3,025, Cód. Civ. de 1884.