

obligaciones hechas en el juego, ó con motivo del juego, son nulas; y las hipotecas dadas en él pasan al inmediato heredero. Si uno ha perdido de una vez mas de 1,000 rs., puede recobrarlos; y si dentro de dos meses no lo hace, cualquiera puede reclamar el triplo, que se repartirá entre él y los pobres. Los que no tengan modo de vivir conocido, y se sospeche viven del juego, serán obligados á prestar caucion de buena conducta. El que sufra ó tenga en su casa juego de lotería, pagará 50,000 reales. Los que jueguen ó inciten á jugar en una plaza pública con alguna mesa ú otro instrumento, serán tratados como vagos. Bajo la multa de 20,000 rs. no se correrán caballos por una apuesta menor de 5,000 reales, excepto en Neswmarket y Hambleton. Si corren por un camino público, fuera del paraje señalado ó de otra suerte que la dicha, no puede recobrase por accion la *apuesta*. Entiéndese por tal un *convenio legitimo* de que nace accion, á no fundarse sobre juegos ilícitos contrarios á la paz, á la moralidad, á los intereses, caractéres ó sentimientos de personas estrañas al juego ó á la policia é intereses de la nacion. Son nulas las apuestas relativas al precio actual ó futuro de las mercancías. Si se diese cierta cantidad contra tal otra, si la guerra no se concluyese con cierta potencia, solo habria derecho para pedir la devolucion de la cantidad dada. Es nula la apuesta contra dos candidatos para las elecciones. Puede recobrase lo que se ha puesto en una sobre el resultado de una lucha. Algunos creen que son ilegales las apuestas sobre luchas de perros, y no está obligado á decidir el jurado sobre el recobro de estos depósitos. No puede entablarse accion sobre el modo de pagar un juego prohibido.

ESLAVISMO.

En Rusia, el seguro se define el contrato por que un particular ó sociedad toma á su riesgo un navio, mercancías, casas ó cualquier otro mueble ó inmueble, mediante una prima estipulada, y se obliga á indemnizar de la pérdida, daños ó perjuicios que pueden proceder de un peligro previsto. Puede abrir oficina de seguros todo comerciante de primera clase.

En Servia son exigibles las deudas del juego y apuesta, y no es admisible la lesion en el contrato de renta vitalicia.

ORIENTALISMO.

En China, donde la pasion del juego es dominante, estan prohibidos los de azar. En la India, donde se han inventado juegos como el ajedrez, se hallan prohibidos, así los de azar como las apuestas, sobre todo las que recaen en combates de animales, á no ser con licencia, y en tal caso, reparte la ganancia con la autoridad.

Entre los musulmanes, segun hemos dicho, toda aleacion en sí misma ó en sus aplicaciones está prohibida; el ser aficionado á los juegos incapaz para testigo, y solo el de ajedrez es tolerado.

TÍTULO SEGUNDO.

TRATO FRACCIONADO.

Se ha dicho que el derecho á las cosas, como el derecho en las cosas y como el derecho familiar, ofrecia su division mas natural, ya en la concurrencia, ya en la discordancia de las cuatro ideas capitales de la legislacion: la posesion, la garantía, la recomendacion, la mancomunidad. Examinado el trato integral en los contratos dominicales, entramos en el fraccionado por cada uno de esos aspectos, y comenzamos por los Contratos posesorios, entendiéndolos en el sentido de *retentorios*, y no en el de posesion civil.

CAPÍTULO PRIMERO.

Contratos posesorios.

No han de entenderse estos contratos como traslativos de posesion, quedándose sin ella el transferente; pues tal circunstancia es propia de los contratos de dominio: deben mirarse como constituidos por el lazo de la posesion entre los contratantes. Son contratos en virtud de los cuales poseen ambas partes: la una civil, la otra materialmente. Siguiendo la subdivision natural, aplicada en los contratos dominicales, resultarán tres: el de presente, *Locacion*; el de pasado, *Comodato*; el de futuro, *Aparceria*.

SECCION PRIMERA.

CONTRATO POSESORIO PRESENTE

Locacion.

Sentencias: Arriendo. — Desahucio. — Rescision. — Locacion de obras; de servicios. — ROMANISMO: España: Varias especies — Capacidad. — Arrendables. — Partes. — Derechos del locador y del arrendatario. — Casos; daños; mejoras. — Venta. — Culpa. — Lesion. — Pactos. — Jornaleros. — Porteadores. — Nueva legislacion. — Novisima procesal. — Vizcaya. — Aragon. — Portugal. — Grecia. — CIVILISMO: Francia. — Holanda. — Suiza. — Baden. — Luisiana. — GERMANISMO: Austria. — Prusia. — Suecia. — Inglaterra. — ESLAVISMO. — ORIENTALISMO: China. — India. — Mahometismo.

Arriendo.

El art. 6.º del Decreto de las Córtes de 8 de junio de 1813, restablecido en 8 de setiembre de 1836, al imponer, en los arrenda-

mientos sin tiempo determinado, á las partes que quieran disolverlos la obligacion de avisar á la otra un año antes, supone virtualmente el exacto cumplimiento por ambas de las condiciones del contrato; y por tanto faltando el arrendatario á esas condiciones, dejando de pagar el precio estipulado, no le comprende ese decreto, sino la ley 8.^a, tít. 5.^o, part. 5.^a (15 de diciembre de 1858).

Las dudas sobre si es un contrato, arriendo, ó censo, deben subordinarse á lo prescrito en la ley 2.^a, tít. 33, part 7.^a, sin que pueda admitirse que hay falta de ley; y no puede considerarse infringida la ley 2.^a, tít. 8.^o, part. 5.^a, porque se declare censo y no arriendo, un contrato en que se ha pagado reconocimiento de transmision del dominio útil, y se ha pactado su transferencia y perpetuidad, aun cuando se usara la denominacion de arriendo, por evitar la alcabala ú otros motivos. (28 de enero de 1859).

Cuando el arrendatario de una finca, que ha traspasado su arriendo á un tercero sin consentimiento expreso del dueño, á consecuencia de reclamaciones judiciales de este contra el mismo arrendatario, responde del pago de las rentas que no ha satisfecho el tercero, reconoce que sus tratos con este no tienen fuerza obligatoria para el dueño de la finca. (9 de mayo de 1860).

El precepto legal de que se respeten los arrendamientos de los predios rústicos por el tiempo determinado en el contrato, está subordinado al de que se cumplan por el arrendatario las condiciones estipuladas. (9 de junio de 1860).

Contra la oposicion del arrendatario á cumplir un pacto, alegando que entre los fortuitos no se prestan los mas insólitos, se decide que pueden modificarse los respectivos derechos y obligaciones por todo pacto lícito y honesto. (8 de febrero de 1861).

El contrato de *dar á partido* por cuatro años la explotacion de una mina por cierto precio, no constituye venta, ya por la calidad temporal, ya por haberse reservado el derecho de propiedad; por lo cual no son aplicables al caso las formalidades necesarias para la venta de bienes de menores; y la explotacion de las minas, sujeta como cualesquiera otros bienes á la propiedad particular, puede ser objeto de arriendo; no pudiéndose los menores prevaler de la circunstancia de no haber tomado parte directa en el contrato, habiéndolo despues aprobado en el hecho de percibir por sí y por su apoderado la parte de precio que les correspondia. (19 de abril de 1861).

Dejada por última voluntad la preferencia de ocupar por cierto precio habitaciones de una casa que á virtud de disposicion supe-

rior se ha reedificado, se declara que la ley 6.^a, tít. 8.^o, part. 5.^a, se limita al arriendo de casas, y la 27, tít. 31, part. 3.^a, fija la duracion de la servidumbre de habitacion, pero el caso en cuestion, ni es contrato de arriendo, ni legado de habitacion por haber impuesto á los legatarios obligacion de pagar alquileres, y que las leyes aplicables al caso son las de testamento, por lo cual debe cumplirse la voluntad del testador, calculándose pericialmente el aumento de alquiler que debieran los legatarios pagar por la mejor distribucion, mayor comodidad ó ensanche, de manera que el mismo beneficio ó ventaja que anteriormente hubieren podido disfrutar los legatarios, le siguieran disfrutando hasta la época determinada por el testador. (14 de junio de 1861).

Desahucio.

En cuestion de resistencia á desocupar una casa no pagando alquiler, se decide que, apareciendo no ser de la ocupante la parte de casa litigada, sino de la desahuciante, se la condena al pago de alquileres y desocupar la casa, á no ser que satisfaciendo aquella cantidad, continuara corrientemente el pago de alquileres, en cuyo caso se le declara con derecho á continuar en la casa con preferencia á cualquier otro inquilino. (21 de marzo de 1844).

Subsiste un desahucio consentido por vecinos solidarios del arriendo comunal de todo un pueblo, respecto del dueño reconocido como territorial, pudiendo aquellos hablar á nombre de todos. (18 de marzo de 1859).

Ha lugar al desahucio del que *posee* en el todo como inquilino, aunque sea dueño de una parte alcuota. (29 de diciembre de 1859).

Faltando á las condiciones del arriendo, procede el desahucio sin anuncio anticipado por el tiempo prefijado, y sin perjuicio de reclamar por resultado de la liquidacion el exceso que se hubiere prestado por alquiler ó gastos abonables. (6 de febrero de 1860).

Rescision.

Se declara rescindido por engaño en mas de la mitad del justo precio, un contrato de arriendo de obra en que la Audiencia, previo el informe pericial, ha fijado las cantidades como la pareció conveniente. (24 de setiembre de 1858).

Locacion de obras.

El contrato sobre construccion de un instrumento fabril no lo es

de labor á destajo, ni de alquiler de servicio, y por lo tanto no son aplicables á aquel la ley 16, tit. 8.º, part. 5.ª; ni la 58, tit. 2.º, libro XIX del Código romano, referente á los últimos.

La constitucion 4.ª de Cataluña (*De prescriptiones*), se refiere á contratos no escritos y á salarios devengados; no á contratos literales. (30 de abril de 1860).

Cuando deja de cumplirse un contrato de obras dentro del plazo estipulado, no por culpa de la parte que debía ejecutarlas, sino por no haber llenado la otra ciertas condiciones indispensables al efecto, esta no tiene derecho á reclamar de aquella los perjuicios que se le hayan seguido de la dilacion. (18 de mayo de 1860).

Servicios

Las sociedades y empresas de transportes en virtud de los anuncios que publican, relativos á los términos y condiciones bajo las cuales ofrecen sus servicios, estan obligadas á cumplir exactamente lo que en ellas hayan prometido; por lo cual habiendo el locatario pagado el precio de conduccion y entregado el objeto, quedó perfeccionado el contrato, sin que le libre el caso fortuito de los malos temporales; pues ni lo son, sobre todo en invierno, ni procuró el locador vencerlos tomando las medidas necesarias para excusar culpa. (20 de febrero de 1860).

COMPARACION.

PRIMER SISTEMA.—ROMANISMO

ESPAÑA.

Locacion es un contrato esencialmente consensual, por el cual se trasmite cierta cosa para usarla, ó las obras de alguno, mediante cierta cantidad convenida. Se llama *arriendo* ó *arrendamiento* el de cosas y locacion de obras ó de servicios, el de productos ú ocupacion. El arriendo especial de las casas se llama *alquiler*, y *fletamento* el de los navíos. El precio ha de consistir en dinero ó frutos.

Pueden celebrar este contrato todos los que pueden comprar y vender, excepto el militar en activo servicio, que no podrá arrendar campos. Pasan las obligaciones á los herederos de ambas partes contratantes; y por tanto, aun cuando muera una ú otra de ellas, no concluye el contrato hasta finalizar el término porque se arrendó la cosa, á no ser que lo arrendado fuese el usufructo, pues morirá el contrato con la persona del dueño, si bien su heredero estará obligado á devolver lo que hubiere recibido por aquel año, ó á permitir el disfrute. Es opinion de los autores que los arrendamientos hechos por los maridos, tutores, prelados y auto-

ridades municipales, respecto de los bienes de mujeres, pupilos, iglesias y pueblos, no concluyen por cesar el derecho del que los hizo.

Pueden ser arrendadas las cosas, asi muebles como inmuebles, las obras, tanto de hombres como de bestias, y los derechos en ciertos casos, como el usufructo y la habitación. No son arrendables las cosas fungibles, porque no acostumbran á arrendarse ni fuera posible arrendarlas, ni el uso.

Llámase, en uso comun, arrendador al que da en arrendamiento un campo; colono ó arrendatario, al que le recibe; alquilador, al que arrienda una casa ó cosa mueble, y á aquel mas propiamente *casero*, como al que la recibe, *inquilino*. Sin embargo, en el Norte se llama *casero* al colono; por lo cual es mas claro llamar al que arrienda de cualquier modo, el *arrendador*, y al que recibe, *arrendatario*.

Nadie puede alegar motivo para ser admitido en el arrendamiento con preferencia á otro; pues es un contrato enteramente libre. El arrendatario no gana por posesion la propiedad, pues posee por el dueño. Tiene el arrendador, en los frutos de su campo, derecho preferente ó otros acreedores. No pagándose al arrendador en los plazos señalados, puede espulsar al arrendatario, tomando delante de vecinos para hacerse pago lo que encontrase dentro de la casa ó el campo. Sin duda esta ley 5.ª, titulo 4.º, part. 5.ª, se refiere á cuando no se ha señalado el tiempo que ha de durar el contrato; pues la siguiente dice que puede ser espulsado el arrendatario, cuando habiendo prometido pagar cierta cantidad cada año de los cuatro ó cinco por que tomaba el arriendo, se pasasen dos sin haber pagado nada. Disponiase tambien poder despedirle de la casa que hubiere arrendado cuando necesitase de ella para establecer á su hijo, ó cuando aquel la destinase á malos usos. Y cuando tenga el arrendador que componer ó reedificar la casa donde habita ó la arrendada, podrá hacer salir al inquilino, pero dándole otra donde habitar, ó devolviéndole la parte correspondiente del precio. Pero en las fincas no podrá el dueño echar al arrendatario aunque necesite la cosa, á no ser por no pagar renta, tratar mal la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas. Todo esto ha de entenderse ahora antes de concluir el plazo. En los arrendamientos de fincas por tiempo indeterminado, deberán avisarse un año antes. Sin licencia del arrendador no podrá subarrendarse la finca; mas si podrá venderse ó cederse el todo ó parte de los frutos. Está el arrendatario obligado á cuidar la cosa como si fuese suya y pagar los daños que puedan resultar de su negligencia. Si perece la cosa, no la debe el arrendador, á no ser que se hubiese así pactado, hubiese tardado en devolverla, ó hubiese dado ocasion á aquel suceso. Asi los vidrios rotos por el granizo, los debe el dueño; mas los daños causados por personas con quienes tenia el arrendatario enemistad antigua, los debe este. Si dan á coser, lavar ó teñir á alguno seda, paño, etc., y lo cambia ó empeora á sabiendas, debe volver otra pieza de igual clase ó dar su estimacion. Y cuando calle el arrendador de toneles, vasijas, etc., alguna falta que tuviesen,

si se perdiese el líquido encerrado en ellos, ó cuando el arrendador de un prado oculta las malas yerbas que produce, si muriesen algunos animales de los que pastan, el daño será del arrendador si sabia aquel defecto, y aun cuando le ignorase, no podrá pedir el precio del arriendo. Los maestros en artes y oficios no pueden alegar lesion en mas de la mitad del justo precio en las obras que se obligaren á tomar á su cargo. Puede reclamarse esta en el contrato y pedirse su anulacion por dolo, violencia ó error. Aunque pueden usar del medio de la lesion y engaño, con arreglo á las leyes, no pueden pedir que se sujete el precio á tasacion. Los menoscabos que sufran los ganados, serán de los que los guardan, á no probar que ninguna culpa tuvieron. Cuando antes de acabarse se destruye la obra que se ha encargado á alguno, este se halla obligado á comenzarla de nuevo ó á pagar al dueño todos los daños y perjuicios, si sujeto el caso á la decision de peritos no decidiesen á favor del empresario. En los casos en que pacta uno que pagará cierta obra á otro á quien la encarga, despues de acabada tendrá esta obligacion desde el momento en que peritos declaren que está bien hecha; y si perece ó se deteriora, será en perjuicio suyo. Vendida á un tercero la cosa arrendada, puede este despedir al arrendatario, si no hubiese obtenido aquella para toda su vida ó para siempre, ó si no se hubiese pactado en el contrato de venta que seguiria hasta la conclusion del arriendo. En caso de despedida, deberá el arrendador devolver el precio que hubiese tomado adelantado. Si despues de concluido el arriendo siguiese uno por espacio de tres dias con la heredad fructifera que tuviese arrendada, se entiende que sigue aquel año pagando igual precio que en los anteriores; mas en las casas y habitaciones solo se pagará á razon del precio estipulado todo el tiempo que permanezcan.

Los dueños que impiden á sus arrendatarios el uso y aprovechamiento de la cosa arrendada por ellos, deben pagar á estos los perjuicios que sufrieren y las ganancias que dejen de hacer. Pero si el arrendatario hace de la cosa un uso diferente del estipulado en el contrato, está obligado á pagar al dueño los daños y perjuicios que se sigan. Cuando el arrendador no es el verdadero dueño y este se presenta á impedir el uso, aquel es responsable de todos los daños que resulten al arrendatario, si al arrendarla sabia que no era dueño; quedando aun en este caso accion para reclamar el precio que indebidamente le hubiera pagado. Siempre tendrán los arrendatarios derecho á cobrar de los dueños los gastos útiles y necesarios que hubiesen hecho, con tal que creyesen al tomar la cosa en arriendo que era de quien se la daba. Cuando no por culpa del arrendatario, sino por caso fortuito, se perdiere enteramente algun año la cosecha, no estará obligado á pagar renta; pero si recolectase algo, aunque poco, tendrá obligacion de dar esta ó lo que reste de cosecha, deducidos los gastos. Aun en caso fortuito estará obligado á pagar el arrendatario, cuando lo hubiesen así pactado, cuando los frutos del año anterior á aquel en que se le perdonó la renta, eran bastantes para pagar las rentas de

dos años y los gastos empleados en el cultivo; en fin, el arrendatario deberá pagar dos rentas cuando por un caso imprevisto se aumentasen el duplo los productos de la finca arrendada. Cumplido el tiempo del arrendamiento, debe ser entregada á su dueño la cosa arrendada, pagándose los menoscabos que haya sufrido. Si alguna mejora tiene, debe ser resarcida por el arrendador, á no ser que se hubiere pactado que las obras que hubiesen mejorado aquella, corriesen por cuenta del arrendatario. El dueño de algun almacen ú otro sitio donde se guardan efectos de alguno á quien se ha arrendado, no es responsable de su pérdida si no se ha encargado de su guarda, y aun en este caso no lo será, si no ha tenido culpa. Todos los pactos que se añadan á este contrato, tendrán cumplido efecto, no siendo contra ley ó buenas costumbres.

Si un jornalero se retira del trabajo antes de acabarse el dia, puede descontársele el jornal, mas no despues de acabado, aun cuando en este caso puede encargársele otro. Tiene derecho el obrero á recibir su jornal, la noche misma del dia en que trabajare.

Llevada á los tribunales demanda de intereses mercantiles ó de salarios, devengarán aquellos desde la intervencion judicial. Los portadores estan obligados al cuidado y responsabilidad de los efectos que se les entregan.

En 26 de setiembre de 1836 se introdujo un nuevo espíritu en la legislacion, restableciendo el decreto de las Cortes, dado en 8 de junio de 1813, declarando libres los arriendos de fincas rurales á gusto de los contratantes y por el precio ó cuota en que se convengan, sin poder pedir ninguno la reduccion ó tasa, aunque sí usar del remedio de lesion ó engaño. Tambien se obligan los herederos. No hay preferencia para ninguna persona ni corporacion. Los arriendos rurales por tiempo determinado fenecen con él sin necesidad de desahucio; pero si tres dias despues sigue el arrendatario con aquiescencia del dueño, se entiende prorogado por la tácita.

El principio de libre contratacion, consiguiente á la inviolabilidad de la propiedad, consignada en la Constitucion y á la abolicion de las tasas, primero en los mercados, y últimamente hasta en el interés del dinero, recibió su completa aplicacion en la ley de Inquilinatos; por la cual los dueños de casas y otros edificios urbanos pueden arrendarlos libremente, y si es por tiempo determinado feneces sin necesidad de desahucio; pero no fijándose tiempo, ni pactado desahucio, ó continuando de hecho por consentimiento tácito despues del tiempo fijado, el dueño no puede desalojar, ni el inquilino abandonar sin aviso anticipado de costumbre, ó si no la hay, de cuarenta dias.

Por la ley de Enjuiciamiento se establece la esclusiva competencia de la jurisdiccion ordinaria en el desahucio hasta para ejecutar la sentencia, eligiendo el demandante entre el Juez del domicilio del demandado, y el de la cosa sita (636 y 37).

Hay gran diferencia en el resultado pronto y satisfactorio, segun que