

el arriendo sea por tiempo determinado ó indeterminado. Por esto debe cuidarse de hacerle por determinado, si han de evitarse largos y costosos litigios. No bastará poner por meses ó por años, es preciso poner *un mes, dos, etc.; un año, dos, etc.*; pues nunca hay peligro, en cuanto se considera por la tácita renovado en otro tanto y con las mismas condiciones, sin necesidad de moverse.

Fundado el desahucio en el cumplimiento del término estipulado, el Juez convoca las partes á juicio verbal (638), dentro de los tres días de presentada la demanda (639). La citacion se hace en persona al demandado, y si no se le encuentra en dos diligencias, con intervaño de seis horas, se le deja á uno de su familia ó al vecino mas inmediato (640); demandándose en el punto de la cosa sita, se hará al apoderado ó encargado, y á falta por exhorto (641), y lo mismo en el domicilio, cuando esté ausente (642), con apercibimiento (643). No teniendo domicilio fijo se hará en estrados (644). No compareciendo el que hubiere recibido la primera citacion, se le volverá á citar para el dia inmediato bajo apercibimiento de tenerle por conforme (645). No compareciendo el presente, despues de la segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el Juez declara haber lugar al desahucio, apercibiendo de lanzamiento si no desaloja la finca (646); dentro de ocho dias, de la casa en que habite el demandado ó su familia; dentro de quince, si hay fábrica ó tráfico; dentro de veinte, si es hacienda, alqueria, cortijo ó finca rural con caserío, en la cual haya constantemente algun sirviente (647), y si no tuviere esta circunstancia la finca rústica, el desahucio es inmediato (648). La notificacion del lanzamiento se hace en los términos que la citacion, y en los demás casos, en estrados (649).

Todos los términos del art. 647 son improrrogables (650), y pasados sin desalojar, se procede al lanzamiento del inquilino ó colono á su costa (651); reclamando este alguna labor ó plantio como propio, se estiende diligencia circunstanciada, sin que sirva de obstáculo al lanzamiento (652), y al ejecutarle se retendrán los bienes mas realizables para el pago de costas (653); los cuales, prévia tasacion pericial, se venderán, no pagándose en el acto (654), conforme á la venta de apremio ejecutivo (655); y respecto á las labores, plantios ó cosas inseparables, se procede á avalúo pericial (656); pide el desahuciado abono (657); se sentencia en juicio verbal con audiencia y prueba (658), admitiéndose en ambos efectos la apelacion que se interponga (659), sustanciándose como en los interdictos (660), pero sin detener el desahucio; que concurriendo ambas partes, oidas con sus pruebas, sentenciará el Juez (661), admitiendo en ambos efectos la apelacion (662); pero consentido ó pasado el término, se ejecutará como se ha dicho en caso de ausencia (663); y en caso de segunda instancia, emplazadas las partes (664), se sustancia como interdicto (665), siendo la confirmatoria siempre con costas (666); y devueltos los autos para su cumplimiento (667), se cumple la declaracion de desahucio segun se ha dicho (668).

Si la causa porque se pide el desahucio no es el cumplimiento del plazo, se celebra juicio verbal; y si compareciendo el demandado conviene en los hechos con el demandante, dicta el Juez sentencia, ó no compareciendo se le tiene por conforme, y sentencia en rebeldia haber lugar al desahucio (669), siendo la sentencia apelable en ambos efectos (670); y sustanciándose como en los interdictos la segunda instancia (671).

Pero si el demandado no conviniere en los hechos, se le confiere traslado de la demanda y se sustancia la cuestion en juicio ordinario (672).

En Vizcaya, el régimen comun es el de aparceria ó á *media ganancia*, del cual se hablará luego.

En Aragon se da preferencia al posterior con escritura sobre el anterior sin ella; y es preferido el dueño por el precio á cualesquiera acreedores en los frutos de la finca.

En Portugal son treinta dias y no cuarenta los del denuncia, y puede retenerse la cosa por mejoras útiles y necesarias.

En Grecia todo convenio de *dar por hacer* es locacion. La venta rescinde el arriendo. Los empresarios y maestros de obras responden de sus faltas por diez años.

SEGUNDO SISTEMA.—CIVILISMO.

En Francia se distingue la locacion de cosas y de obras: en el primero se obliga uno á hacer que otro goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante cierto precio que el último se obliga á pagar; y en el de obras se obliga uno á hacer una cosa por la otra, mediante un precio convenido. Subdividense en alquiler, arriendo ó colonia, locacion de obras ó trabajo; renuevo (*bail à cheptel*) y el ajuste, trato, ó destajo, que es la obra por cierto precio, dando el dueño los materiales. En el arriendo verbal no empezado, no puede recibirse prueba de testigos, sino juramento decisorio. En el comenzado, se creará bajo juramento sobre el precio al dueño, si el locatario no prefiere la prueba pericial á su costa, escediendo de su precio. Hay subarriendo, no prohibiéndose. El locador hace los gastos necesarios, excepto los locativos, y garantiza de todos los defectos que impidan el uso. La destruccion fortuita rescinde de pleno derecho el arriendo: si es en parte, puede el locatario pedir rescision ó disminucion. Cuando los reparos urgentes duran mas de cuarenta dias, puede reclamar disminucion. Las interrupciones de hecho y no de derecho deben rechazarse por el locatario; en estas el dueño, si se le denuncian, indemniza. El locatario presta la culpa leve y paga el precio. Si destina la cosa á otro uso que el convenido, puede haber rescision. Entregándose por apeo se devolverá del mismo modo, salvo lo envejecido ó perdido fortuitamente. En todo lo demás responde, si no prueba su inculpabilidad; y hasta del incendio, no probando su procedencia fortuita, por causa mayor ó vicio de construccion. Responde de su familia y de los subarrendadores. En el no escrito se sigue para desahuciar la costumbre; el escrito concluye de pleno derecho en el plazo determinado. El contrato se res-

cinde por la pérdida y por la falta de cumplimiento. El adquirente no puede espulsar al locatario por escrito con plazo determinado, sin pacto expreso al arrendar, y en todo caso se indemnizará al locatario; y tratándose de habitación ó tienda, se dará el precio de arriendo por el tiempo de aviso; y en bienes rurales el tercio, por el tiempo que falta, pagado de antemano. En la retroventa no se espulsa hasta concluir el plazo.

El inquilino que amuebla la casa puede ser espulsado. El subarrendador no responde sino del precio del subarriendo. El inquilino repara lo exterior de las chimeneas, el revestimiento de las paredes á la altura de un metro desde el suelo; el entarimado ó enlosado del suelo; los vidrios y cristales de los cuartos, cuando solo hay algunos; la cristalería exterior, no siendo por acaso; las puertas, ventanas, planchas, cerraduras ó cerramientos de tiendas.

La limpieza de pozos, alcantarillas y conductos de aguas sucias son del dueño. El alquiler de mobiliario, etc., para toda una casa se considera hecho por el tiempo de la cosa. El de una habitación, por el tiempo de la paga, ó segun costumbre. Siguiendo el locatario, concluido el plazo, se renueva por la tácita. Rescindido por falta de él, pagará hasta el nuevo arriendo. No puede el dueño rescindir aun para habitar él mismo.

En el arriendo rural puede haber rescision por no ocupar la heredad con los animales y utensilios necesarios, por abandonar el cultivo ó no prestar en él la culpa leve; por abusar de la cosa, ó por no ejecutar las cláusulas del contrato. El colono de una granja debe vivir en ella. Responde de todo gasto y usurpacion. Puede pedir rebaja por la pérdida casual, total, ó de mitad de la cosecha, si no se ha indemnizado con las anteriores, cuando es por varios años; pero cuando solo es por uno, será descargado inmediatamente: no tendrá esto lugar despues de cortados los frutos. Puede el locatario pactar el caso de granizo, rayo, helada ó mala sazon: no la guerra, inundacion ú otros extraordinarios. No fijándose tiempo, se juzga el necesario para coger frutos, cesando entonces de pleno derecho. El colono saliente debe dejar al entrante en buena disposicion los edificios y tierras; y habiéndolos recibido con paja y abono, debe dejarlos así; pudiendo el dueño retenerlos, pagando su precio.

La locacion de obras se divide en ajustes de servicios, de transportes y de destajos. El de servicios solo puede ser por tiempo ó trabajo determinado; y el amo es creído, bajo palabra, sobre la cuota de salario, el pago del año vencido, y por lo dado á cuenta en el año corriente. Los porteadores tienen el deber de depositarios por los objetos confiados, desde que se encargan en el puerto ó punto de comision; y responden hasta de las pérdidas que no sean por fuerza mayor ó fortuitas, debiendo tener registros. En los *destajos* puede pactarse dar la materia ó ponerla el destajista, siendo para este la pérdida antes de la entrega, si no ha habido en el comitente mora en recibirla, cuando pone este la materia; solo por falta responde de la pérdida el comisionado. Este no tiene sala-

rio si no hay vicio en la materia, aun en la pérdida sin su falta. Los arquitectos y destajistas responden durante diez años del edificio perdido por falta de construccion, y aun por defecto del suelo, y ninguno de ellos puede pedir aumento de precio de ajuste por cualquier causa. El dueño puede rescindir el contrato aun comenzada la obra, indemnizando al destajista. Se disuelve el contrato por la muerte de este ó del arquitecto, pagando el dueño á los herederos el precio proporcional. El destajista responde de las personas que emplea, y estas no tienen accion contra el dueño, sino por lo que este deba al destajista. Todo obrero que trabaja á destajo es considerado empresario.

En Cerdeña los arriendos rurales no duran mas de treinta años; pero las casas pueden serlo por vida; y en los no cultivados por cien años.

En Holanda el locatario no responde del incendio, á no probarse ser su causante.

En Suiza ha de constar por escrito pasando de cierta suma; y generalmente se prohíbe el subarriendo: en Vaud y Friburgo no responde del incendio el inquilino: acaba el arriendo por muerte del arrendador y del arrendatario. En Vaud, en caso de venta ó particion, se rescinde.

En Baden, la afirmacion del amo no vale contra la prueba testimonial, y es inadmisibile siendo aquel de mala fama.

En Luisiana tampoco responde del incendio el locatario, ni se da entero crédito á la afirmacion del amo, y el servicio debe durar el tiempo convenido ó el acostumbrado, indemnizando al amo caso de despedida.

TERCER SISTEMA. — GERMANISMO.

En Austria pueden arrendarse aun los derechos ó la propia cosa, cuando el uso es de otro. Es consensual, y se considera compra de uso. Registrado el derecho, es real. Las reparaciones á que el locatario está obligado son las que pueden hacerse con los materiales de la cosa ó con los servicios dependientes de su naturaleza. Por los gastos útiles y necesarios será considerado como gestor de negocios, cuya accion se prescribe á los seis meses. El subarriendo es supuesto. Todas las cargas é impuestos son del locador, á no hacerse en masa. Por el precio tiene el locador privilegio sobre los instrumentos del locatario. Cuando se paga una parte alicuota, no es arriendo, sino sociedad. Por el acaso extraordinario no se debe renta: si el producto es menos de la mitad, hay rebaja proporcional. La carga de riesgos por el locatario, comprende los ordinarios, entre ellos la inundacion. Solo con no oponerse al locador se prolonga el arriendo por la tácita. El aviso por los arriendos rurales es de seis meses; el de los inmuebles, quince dias; y el de los muebles, veinticuatro horas. Es causa de rescision la reedificacion. El locatario que no ha inscrito el acto, no tiene derecho real, y puede siempre ser espulsado con aviso é indemnizacion en caso de venta. Por venta forzosa se rescinde aun el arriendo registrado.

El que encarga una obra se entiende obligado al precio de uso. Siendo

la obra impropia puede dejar de tomarla, no pagarla, ó exigir indemnización, reteniendo parte del salario, lo mismo que no entregándola en el tiempo convenido. Estas reglas se estienden á los profesores, artistas y autores.

En Prusia se exige escrito para los bienes rurales. El locatario solo goza los productos ordinarios, y no puede exigir los extraordinarios, contrarios á su sustancia. En el alquiler los impuestos y cargas son del dueño, y en el arriendo rural del colono. Los plazos, no habiendo pacto, son por trimestres: Pascuas, San Juan, San Miguel, Navidad. No hay subarriendo sin permiso. El colono cuida de los linderos: no puede vender la paja ni disminuir el número de animales, si resultare pérdida de abono.

En Berna debe ser por escrito pasando de 200 francos; no hay subarriendo sin permiso; puede el dueño desahuciar á la muerte del locatario indemnizando de lo útil y necesario.

En Baviera la tácita locacion se entiende con las mismas condiciones, y se rescinde como en España por lesion.

En Suecia es válido, de cualquier modo que conste, y el primero es preferido. Los criados solo pueden ajustarse entre San Lorenzo y San Miguel, y despues que se hayan despedido, comenzando la época de servicio en este último plazo. El sirviente que se comprometa con dos amos, sirve al primero y pierde el salario de un año para el segundo. En el campo entrarán lo mas tarde siete dias, y en las ciudades cuatro, despues de San Miguel. En caso de negligencia y obstinacion, amonestados y corregidos dos veces, serán á la tercera despedidos sin paga. Ningun sirviente puede tener efectos fuera de la casa del amo. Este debe cuidar al sirviente enfermo, pagándose de su salario.

INGLATERRA.

Arrendador es el que da por cierto precio sus tierras ó bienes raíces, para que otro se utilice de ellos. Colono es el que posee por cualquier título bienes raíces, ya sea por toda su vida, á voluntad, ó por muchos años. Inquilino, el que habita una casa de otro. Renta líquida, la cantidad pagada al rentero ó arrendador, deducidos gastos y contribuciones. Arrendamiento es el modo, término y condicion con que se arriendan los bienes. Entre los arrendadores y colonos existen las mismas relaciones que entre caseros é inquilinos.

El contrato de arrendamiento es un convenio por el que se da una cosa temporalmente por cierto precio, para que se utilice el que la recibe. Cualquiera puede arrendar por un término menor á aquel porque se le haya dado la posesion de la cosa, pues un arrendamiento por todo el término, seria mas bien una cesion. Un enfitéuta (*tenant in tail*) puede arrendar por veintiun años obligando al pago de la renta, mas no al de la reversion. El marido, en union con la mujer, puede por igual tiempo arrendar los bienes de esta. El arrendamiento puede llevar la fecha atrasada respecto del dia en que se ejecuta, pero nunca adelantada; se escri-

birá si es por mas de tres años; se leerá á los contratantes y dos testigos, principiándose á contar desde el dia de la entrega, y no desde la fecha del contrato. Las obligaciones por parte del arrendador se reducen á entregar la cosa arrendada; por parte del arrendatario á pagar el precio y las contribuciones, reparar aquella, y dar las correspondientes fianzas, prometiendo no emplearla en usos perjudiciales. En los arrendamientos para la labranza, se espresará que no ha de hacerse mal uso de la cosa ó bien el uso que haya de hacerse. Si despues de concluido el arriendo sigue el arrendatario empleando su trabajo en el campo, y el arrendador recibe algunas sumas despues de percibidas todas las rentas estipuladas en el contrato, sigue este en los mismos términos, hasta que medio año antes de coger los frutos avise el arrendador que cesa el arrendatario ó entregue este las fincas. Hay cesion de arriendo cuando se cede por todo el tiempo de este la cosa arrendada, y subarriendo cuando solo por una parte. En el primer caso sustituye el cesionario al arrendatario en el cumplimiento del contrato, y en el segundo se obliga solo para con el arrendador sin sujecion á los términos del original. Se concluye el arriendo: 1.º por pasar á otras manos la propiedad; 2.º por cometer el arrendatario delito que merezca confiscacion; 3.º por mal uso del arrendatario, y 4.º por no pagar la renta. Concluido el arriendo, no puede llevarse el arrendatario las cosas que ha fijado en el suelo introduciéndolas, aun cuando le hayan servido para la agricultura. Mas podrá sacar las que le hayan servido para otro objeto de industria, las sujetas con tornillos, mas no las con clavos; y debiendo remover todo lo que pueda llevarse mientras dure el arriendo. No damos las disposiciones sobre posaderos, portea-dores, carruajeros y otros locadores de obras y servicios, por corresponder mas bien al régimen municipal y administrativo.

En los Estados anglo-americanos se sigue en esta materia á Inglaterra, excepto Luisiana, de que ya se ha hablado.

CUARTO SISTEMA.—ESLAVISMO.

El contrato de locacion de cosas debe determinar el objeto, la duracion y el precio; y no puede esceder de veinte años, á no ser el de tierras eriales sobre que se construyan fábricas, que podrán llegar á treinta. El mayor de un año adelantado debe ser certificado por la autoridad del registro. Entra en el arriendo el contrato de alzar un edificio para disfrutarle cierto tiempo, dejándole al cabo de él en beneficio del dueño del suelo. En España es enfitéusis.

La locacion de muebles puede hacerse verbalmente; y la de raíces ó buques por escrito y ante escribano. Los inquilinatos y arriendos de terrenos en las ciudades, pueden hacerse como mejor parezca. El incendio no se sufre por el locatario sino pactado. Por disposiciones particulares se rigen los arriendos del Estado, las corporaciones municipales, los mansos episcopales, los monasterios é iglesias; estendiéndose el Código á prescribir todo lo relativo á los contratos de provisiones y suministros

en todos los ramos de la administracion pública, lo cual entre nosotros corresponde á la legislacion administrativa.

QUINTO SISTEMA.—ORIENTALISMO.

En China se conoce este contrato con el carácter y naturaleza peculiar á un pueblo donde se interesa directamente el Estado por el cultivo, interviene en la edificacion y restringe el derecho de propiedad. Las tierras de infantazgo ó feudo solo pueden arrendarse por tres años.

En la India el arrendatario de tierras adquiere la facultad de edificar y conservar el edificio siempre que esté pronto á pagar la renta. Esta se pagará aun cuando no se utilice la cosa. No se presta el acaso, ni la innovacion judicial.

Entre los musulmanes el arriendo llamado *idjara*, se define: una venta para hacer gozar de las ventajas y utilidades de lo que puede trasportarse, en cambio de lo que no procede de las mismas utilidades, debiendo corresponder la suma á estas utilidades y ventajas. Esta definicion da idea del aspecto bajo que se considera el contrato en el derecho musulman. Es una venta de uso con todas las circunstancias requeridas en el contrato de venta. No puede hacerse por lo mismo para evitar la preocupacion de la transmutacion y la realidad de algun fraude oculto bajo esa ficcion. En fin, se exige la igualdad de cantidades por la idea dominante contra la usura. Se comprenden las colonias, los inquilinatos, las locaciones de obras y servicios, ajustes, destajos, salarios, concesiones, portes, fletamentos, etc.

SECCION II.

CONTRATO POSESORIO PASADO.

Comodato.

No hay sentencias: ROMANISMO: doctrina de las culpas.—Acaso el dueño.—Daño en el tránsito.—Retencion por gastos.—Aragon.—Portugal.—CIVILISMO: Francia: préstamo personal.—Culpa leve.—Apreciada para el comodatario.—No hay retencion por compensacion.—Caso urgente de reclamacion.—Caso urgente de gastos.—Defectos perjudiciales.—GERMANISMO: Austria: como en Derecho romano.—Baviera: solo detencion.—Prusia: verbal es precario.—Suecia: compensacion por gastos necesarios.—Inglaterra: personal.—Culpa levisima.—Precario.—Estados.—ESLAVISMO: Rusia: segun su naturaleza, no habiendo pacto.—Servia: no se pide, aun por urgencia.—ORIENTALISMO: entre musulmanes, responsabilidad de lo que se guarda.

COMPARACION.

PRIMER SISTEMA.—ROMANISMO.

ESPAÑA.

El contrato de comodato, de préstamo de uso, al cual pudiera llamarse para distinguirlo bien *prestacion*, es, segun la nomenclatura admitida, un contrato real por el cual se recibe una cosa no fungible para usarla

gratuitamente durante cierto tiempo, devolviéndose despues á su dueño. Por regla general recibe en este contrato la utilidad toda el comodatario ó el que usa la cosa; pero casos hay tambien en que el beneficio es de ambos, y aun solo del comodante ó dueño de aquella. Segun las reglas generales de los contratos, el que recibe el beneficio exclusivamente, presta la culpa levisima; es decir, que está obligado á resarcir los daños que se originen, por no velar con cuidadosa diligencia en la conservacion del objeto del contrato. Así en el comodato presta comunmente el comodatario la culpa levisima hasta el punto de obligarle á atender á la cosa prestada con preferencia á las suyas propias; pero cuando la utilidad es comun, prestan ambos la leve; y cuando es del comodante, presta el otro la culpa lata. Esta consiste en estar obligado á resarcir los daños que hubiera evitado el hombre menos celoso por sus intereses, y la leve, en resarcir aquellos que hubiera evitado con regular cuidado. Los daños producidos no por culpa, sino por acaso, los sufrirá el dueño á no haber abusado del comodato estendiéndole á mas tiempo ó mas usos, ó haber pactado que eran de su cuenta aquellos daños. Si la cosa prestada fuese enviada por uno á otro de los contrayentes, hallándose en distintos parajes, por conducto de una persona de confianza, y no llegase á su destino, sufrirá el daño aquel de cuya confianza fuese el conductor; pero cuando el comodatario mandase aviso al comodante para que se la entregase á señalada persona de su confianza, si el portador del aviso, no siendo el designado, lo supusiese ante el comodante y consiguiese la confianza de la cosa; si se pierde esta, será á costa del comodatario. Mas los daños que al comodatario provengan de vicios ocultados por el dueño, los resarcirá este, pagando los gastos que haya hecho aquel mientras tenia la cosa por razon de enfermedad acaecida sin culpa suya. Visto que este contrato es generalmente en utilidad del comodatario, debemos notar que dándose el uso bajo ciertas restricciones y por determinado tiempo, está obligado aquel á entregar la cosa concluido el tiempo ó el servicio, si antes no hubiere muerto, en cuyo caso la entregarán los herederos hallándose obligados *in solidum* á dar el importe ú otra tan buena, caso de haberse perdido. Solo hay un caso en que se permite retenerla, y es cuando haya hecho el comodatario, despues de recibirla, gastos por su causa ó en su provecho, de los cuales será reintegrado antes de la entrega. Cuando al tomar la cosa dos ó mas comodatarios no se obligasen por el todo, en caso de pérdida cumplirán con responder por su parte. Averiguado el paradero de una cosa perdida, de cuyo extravío hubiese respondido el comodatario, puede este reclamarla como suya, quedándole al comodante opcion á quedarse con la indemnizacion recibida por la pérdida, ó á devolverla y tomar la cosa.

En Aragon cuando habia perdido el comodatario una bestia, se mandaba recibir juramento de su valor al dueño.

En Portugal se considera el comodato como una especie de donacion, y se distingue del precario en que este es por lo que plazca al comodante,