

TITULO VII

DEI CONTRATO DE AIQUILEF Ó ARRENDAMIENTO

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ART 1404 Alquiler ó arrendamiento se llama el contrato por el cual una de las partes cede á la otra el uso de alguna cosa o le presta sus servicios, y trabaja por precio convenido, y tiempo determinado (2)

1405 Adquiere toda su perfeccion desde que las partes se convengan en la cosa y precio, sea presentemente, sea por causas ó bien por prociador (3)

1406 El precio ó merced debe ser cierto y en dinero efectivo, pero, como en la venta, podia dejarse al arbitrio de un tercero, en los terminos allí prevenidos (4)

1407 Sin embargo, podria sufrir variacion dicho precio, si los bienes arrendados fueren de campo y se perdieren todos sus frutos por alguna causa que no fuese muy acostumbrada, como sequedad extraordinaria, avenida de rio ó causas semejantes, en cuyo caso nada debe pagar por aquel año el arrendatario (5)

I Lev 4 tit y P cit [2] Ley I tit S P 5 [3] Sala nov y Alv. mas en este tit. [4] Ley I cit. [5] Ley 22 ali

1409 Mas si no se perdieren todos los frutos, quedará á su eleccion pagar toda la renta ó entregarle los que haya logiado, bajados los gastos de la labor (1)

1409 En ambos casos tendrá que pagar el arrendatario toda la renta, si así lo pacto en el contrato, ó si tubo culpa en la perdida, ó en fin, si esta se compensa con la abundancia de otro en manera que laste para cubrir la renta y gastos de los dos años (2)

1410 Pueden alquilar ó tomar en alquiler todos aquellos que pueden comprar y vender (3)

1411 El alquiler de bienes pertenecientes a la hacienda publica o al comun de los pueblos, el de eclesiasticos, universitarios ó de establecimiento publico, se sujetara á sus reglamentos particulares

CAPITULO II

Del arrendamiento de cosas

1412 Toda hacienda, rancho, potrero ó tierra de cualquiera clase, perteneciente á dominio particular, ya sea finca libre ó vinculada, podra cercarse y arrendarse como mejor parezca á sus dueños o poseedores

1413 Los arrendamientos de cualesquiera fincas, serán tambien libres á gusto de los contratantes y por el precio ó cuota en que se convengan

1414 Ni el dueño ni el arrendatario de cualquier

1. Allí (2) La misma (3) Ley 2 tit cit.

ra clase, podían pretender que el precio estipulado se reduzca á tasacion, aunque pod'á usar en su caso del remedio de lesion y el gaño, confo me a la ley

1415 Los arrendamientos obligaran del mismo modo a los herederos de las partes

1416 En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas, ninguna persona ni corporacion pod'á bajo pretesto alguno alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño

1417 Los arrendamientos de tierras, potreros ó cualquiera otros predios rústicos, por tiempo determinado, fenecerán con este sin necesidad de nuevo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato

1418 Sin embargo, si tres dias despues ó mas de concluido el término, permaneciere el arrendatario en la finca con ausencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año, con las mismas condiciones

1419 Durante el tiempo estipulado, se observarán religiosamente los arrendamientos, y el dueño aun con el pretesto de necesitar la finca para si mismo, no podra despedir al arrendatario sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca ó faltar a las condiciones estipuladas

1420 Los arrendamientos sin tiempo determina-

do, durarán á voluntad de las partes, pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así avisando á la otra un año antes, y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño.

1421 El arrendatario no podrá subarrendar el todo ó parte de la finca, sin aprobacion del dueño, pero podrá sin ella vender ó ceder al precio que le parezca alguna parte de los pastos ó fincos, a no ser que en el contrato se estipule otra cosa (1)

1422 Lo prevenido en el art 1419 sobre no poderse quitar la cosa arrendada durante el tiempo del arrendamiento, no se entenderá cuando ella sea casa ó tienda, pues entonces el dueño podrá quitarla por las causas siguientes

1.^a Cuando caiga en todo ó en parte la casa en que vive el dueño ó ella amenazare ruina, no temiendo otra en que vivir, ó hubiere contraido tal enemistad en aquella vecindad, ó se hallare con otra urgencia que no le permita vivir allí, ó en fin, si casare a alguno de sus hijos ó le estableciere de manera que necesite habitar con separacion.

2.^a Si despues que arrendó la finca resultare novedad que le amenaze ruina si no se repara aquel daño.

3.^a Si el arrendatario usase mal de la finca ha-

1 Deci de las Cort Esp de 8 de Junio de 1813

viendo en ella daño por que se deteriore, ó use
 toipe y reprobadamente de ella con perjuicio de
 la vecindad

4.^o Si alquilaré alguno su casa ó tienda por 4
 ó 5 años habiendo de dársele por ella cierta ren-
 ta por cada uno, y pasaren dos años sin pagar-
 sele la correspondiente (1)

1423 Lo prevenido en la 1.^a y 2.^a parte del art.
 ant debe entenderse con obligacion en el dueño de
 la casa ó tienda, de dar al inquilino otra capáz del
 mismo uso, ó como agradare, hasta el término en
 que debe ocupar la otra, ó descontarle del alquiler
 la parte correspondiente al tiempo que debe ocu-
 parla (2)

1424 El que recibiere en alquiler alguna béstia,
 deberá volverla á su dueño tan buena como la reci-
 bió, y si por su culpa se muriere, debe darle otra ig-
 ual, o su valor, sin embargo, siempre se presumirá
 que muere naturalmente si no se prueba dicha cul-
 pa (3)

1425 Lo mismo sucederá si le causa algun da-
 ño ó usa de ella para otros fines ó por mas tiempo
 que los designados en el contrato, ó si usare de ella
 en manera que le perjudique (4)

1 Ley 16 tit 8 P 5.^a (2) La misma

3 Gom lib 2 var cap 3 n 22

4. Leyes 1 y 6 tit 17 lib 3 del F R

CAPITULO III

Del alquiler de obras

A T 1426 El alquiler de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga á hacer alguna cosa en beneficio de la otra por el precio en que se convienen (1)

1427 Pueden, por consiguiente, alquilarse todo género de obras y trabajos, con tal que sean honestos y puedan sujetarse á precio, bien consistan en hecho propio como caminar, conducir &c, bien produzcan una obra eterna como edificar una casa, hacer un coche &c (2)

1428 Por lo mismo, no podrá haber alquiler en aquellas obras que se ejercitan mas bien con el ingenio que con el trabajo del cuerpo, y no reciben estimacion, como enseñar, abogar, curar, cuya recompensa no es alquiler sino honorario (3)

1429, No podian tampoco alquilarse obras contrarias á la honestidad o a las buenas costumbres, ni obligara promesa alguna de hacer cosas contrarias á la moral ó á la ley (4)

CAPITULO IV

De las obligaciones y derechos del que alquila ó arrenda alguna cosa

1430 El alquilador ó arrendador estará obligado,
1º A entregar al otro contrayente la cosa ar-

1 Ley I tit 9 P 3 (2) Mur en est tit (3) All: (4) Id

rendada, en el estado conveniente y de manera que pueda servir al objeto para que se le alquila, impendiendo todo lo necesario para lograrlo (1)

2° A mantenerle en el disfrute de ella hasta la conclusion del tiempo estipulado, en los términos que se dijo en el art. 1419 (2)

3° A satisfacerle todos los perjuicios y aun las utilidades que habua tenido con ella en el caso de que no pueda usarla por culpa del mismo alquilador ó arrendador (3)

4° A pagar igualmente los perjuicios que padeciere el que hubiere tomado en alquiler, cosas viciadas en manera que al usarlas resulte perjudicado el que las recibe, aunque ignorase sus defectos (4)

5° A satisfacer las cargas y tributos públicos que se deban por razon de la cosa alquilada ó arrendada, y abonarle las espensas y mejoras hechas en ella, si hubieren de subsistir despues de concluido el contrato (5)

1431 Lo dispuesto en la parte 4 del art. ant. no se observará en los campos que tengan malas yervas, si el arrendador no lo sabia, el cual en tal caso sólo perderá su renta (6)

1432 Si el alquilador de obra no la ejecutare, quedará obligado á todo el interés que de ella le habia

1 Ley 21 tit 8 P 5 (2) Ley 6 allí (3) Ley 21 cit

4 Ley 14 allí (5) Ley 24 allí (6) Allí.

de resultar á la otra parte, y por consiguiente, el criado que se escapa antes del tiempo convenido estará obligado á resarcir al amo todo el daño que de allí le proviniere, y perderá el salario del tiempo pasado pudiendo exigirsele el que haya recibido (1)

1333 Lo mismo se dirá de los artifices y profesores de ciencias que se obligan á ejecutar alguna obra, si por su culpa é impericia resulta perjuicio al otro contratante, pues que estaban obligados al resarcimiento de él, siempre que no proceda de caso fortuito (2)

CAPITULO V

De las obligaciones y derechos del arrendatario.

1434 Las obligaciones del arrendatario, serán:

1^o Usar de la cosa arrendada como si fuese propia, debiendo por consiguiente prestar la culpa leve (3)

2^o Pagar el precio al tiempo expresado en la convencion, ó al acostumbrado en el pais, ó en su defecto al fin del año ó término estipulado (4)

3^o Volver la cosa á su dueño concluido el tiempo del arrendamiento (5)

4^o Indemnizar al propietario de todos los perjuicios que experimente la cosa por usar de ella para otro fin que aquel con que se le arrendó, ó

1 Mur lug cit (2) Id (3) Ley 7 tit, 8 P 5,

4 Ley 4 all (5) Ley 18 all.

por cualquiera otra causa en que sea culpable el mismo arrendatario (1)

1435 Si hubiere morosidad en el arrendatario en orden á pagar la renta ó merced de que habla la parte 2 del art. ant , podrá espedirle el dueño y retener para el pago los bienes que hubiere en la casa ó finca rustica arrendada, con tal que se haga inventario de ellos ante vecinos

1436 Sin embargo, si los bienes de una finca rústica se hallaren en ella sin conocimiento del arrendatario, y los de la casa provisionalmente, como los depósitos y efectos de un comerciante, en tal caso no podrán tomarse para dicho pago (2)

CAPITULO VI

De las causas por que se acaba el arrendamiento

1437 El arrendamiento terminará

1º Por haberse cumplido el tiempo estipulado al efecto, como se previno en el capitulo 2 de este título

2º Por cesar el derecho del dueño en la cosa arrendada (3)

3º Por muerte del arrendador, si este solo tenia el usufruto de los bienes arrendados, mas no cuando se halla con la libre propiedad ó facultad de arrendar, como la tienen los administradores.

1. Leyes 1 y 6 tit 17 lib 3 F R (2) Ley 5 tit 8 P 5, Greg, Lop en ella, (3) Leyes 19 y 21 allí

tiadores, tutores, curadores &c (1)

1438 De lo dicho en la parte 2 del ant art se sigue que si el dueño de la cosa arrendada la vende, puede el comprador despedir al arrendatario, á menos que el arrendamiento se hubiere extendido á toda la vida de este, ó si en el contrato se hubiere pactado no poder espelerle durante el tiempo del contrato (2)

1439 En todo caso de espulsion, el arrendador deberá volver al arrendatario la renta que hubiere recibido, correspondiente al tiempo que le falta, con indemnizacion de los perjuicios que se le originen (3)