

(Continuación).

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Dr. Guillermo Ochoa González.

El derecho de retención en el arrendamiento.

185. - En la parte cuarta de estas notas, destinada al estudio de los contratos de garantía o seguro de obligaciones, se tratará en capítulo especial, a continuación de la prenda convencional, del llamado derecho de retención o prenda legal y se entrará entonces, a fondo, en el examen de su concepto, de su naturaleza, de sus efectos y, en general, de su sentido y regulación.

Basta pues, ahora, para los fines del tema objeto de esta sección, indicar someramente que el derecho de retención es la facultad que tiene quien está obligado a la entrega de una cosa para rehusar dicha entrega y mantener el bien en su poder, en garantía de prestaciones en favor suyo y a cargo de la persona llamada a recibirlo.

186. - Según nuestro derecho, la facultad en cuestión la tiene el arrendatario en aquellos casos en que, al término del arriendo, se le deben indemnizaciones o reembolsos por gastos que deben serle reconocidos según el régimen del contrato. El arrendatario, entonces, no puede ser "expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador" (código civil, artículo 1995, párrafo primero). Este derecho a retener se extingue una vez hecho el pago o asegurada la deuda a satisfacción

del arrendatario, o a satisfacción del juez si la cuestión se controversiamente mediante un juicio sumario que autoriza el artículo 10 de la Ley 95 de 1.890 y que regula el artículo 1203 del código de procedimiento civil.

Nuestro código, sin embargo, desconoce al arrendatario la facultad de retener cuando el arriendo expira por extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada (artículo 1.995, párrafo segundo). La exclusión se explica porque, cuando se presenta esta situación, hay de por medio intereses ajenos que no pueden ser perjudicados por la retención del bien en razón de circunstancias a las cuales son extraños.

Así por ejemplo, si la cosa es objeto de expropiación al arrendador, el interés general que la motiva impone la necesidad de que la entidad que la efectúa pueda, sin trabas, utilizar el bien para los fines de utilidad pública. Si el arrendador es un usufructuario o un propietario fiduciario y se extingue su usufructo o se cumple la condición que resuelve su derecho, el bien debe pasar a manos del nudo propietario o del fideicomisario, cuyo interés no puede quedar en entredicho por causa de las relaciones personales entre arrendador y arrendatario.

Y si lo que ocurre es que la cosa perece o se destruye, la retención, como es evidente, se hace imposible por sustracción de materia.

En casos como los anteriores, el arrendatario podrá hacer valer por otros medios los derechos que tenga frente al arrendador.

187. - Al arrendador, a su vez, el artículo 2.000, párrafo segundo, del Código Civil Colombiano le permite, para seguridad del pago del precio y de las indemnizaciones a que tenga derecho, "retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria".

También en este evento, la retención termina por pago de las prestaciones o por asegurarlas a satisfacción del arrendador o del funcionario judicial, según el caso.

En opinión de algunos, esta hipótesis no constituye un derecho de retención propiamente dicho. Sostienen que éste, por su naturaleza, recae sobre cosas que una persona tiene en su poder con la obligación de entregarlas a otra y que los frutos y objetos de que trata el párra-

fo segundo del artículo 2.000 de nuestro código no se encuentran en esta circunstancia, pues son bienes que ya están en poder del arrendatario. Y concluyen que, más bien, se está en presencia de una aplicación de cierta tradición jurídica según la cual los muebles introducidos en el edificio arrendado quedan afectados con prenda en favor del arrendador.

Si este punto de vista tiene algún interés, no pasa del puramente académico. Porque el hecho es que el arrendador tiene la facultad de mantener en su poder (de "retener", como dice la ley) cosas del arrendatario que, en circunstancias normales, debería dejar retirar del bien arrendado. Que esa facultad se le confiere para seguridad de prestaciones en su favor, y que, en fin, en ausencia de un régimen particular, ella se sujeta a los principios que gobiernan el derecho de retención, con el cual, por lo tanto, se identifica en sus aspectos fundamentales.

Expiración del arrendamiento

188. - Sin perjuicio de la aplicación de las normas generales sobre extinción de las obligaciones cuando ella es pertinente (por ejemplo cuando el arrendatario adquiere el bien arrendado y se opera la confusión), la expiración del arrendamiento se produce según se estudiará en las secciones que siguen.

Expiración por destrucción del bien arrendado.

189. - Es evidente que la destrucción del bien hace que el contrato pierda su razón de ser económica y jurídica. La obligación del arrendador se hace imposible, porque no se puede conceder el uso de algo que ya no existe. En consecuencia, ya no es dable la subsistencia del arriendo. Este punto, como se ve, no requiere mayores comentarios. Sólo debe advertirse que, si la destrucción de la cosa obedece a hecho o culpa de alguna de las partes, hay lugar a las correspondientes indemnizaciones.

En consecuencia, si la destrucción es imputable al arrendatario, éste debe reconocer al arrendador el valor de la cosa más la satisfacción de los demás perjuicios que se le ocasionen. Y, si es imputable al arrendador, éste debe reparar los perjuicios que sufra el arrendatario.

Expiración por cumplimiento del tiempo estipulado.

190. - El arrendamiento es un contrato que usualmente se celebra por un plazo determinado, cumplido el cual expira, como es obvio, la relación arrendaticia, sin perjuicio de que, para que el arrendatario sea constituido en mora de restituír, deba hacerse el requerimiento de que se habló en el número 181 de estos apuntes.

También expira la relación arrendaticia cuando se vencen los términos fijados legalmente (ver número 143 de estas notas) y cuando, no habiéndose señalado expresamente el plazo, éste resulta del servicio especial a que se destina la cosa (como si se arrienda un traje de etiqueta para determinado acto social) o de la costumbre (entre nosotros, el uso indica que el arriendo de una finca campestre para la temporada de fin de año comprende, si no se dispone algo distinto, los meses de diciembre y enero).

191. - El derecho especial sobre el arriendo de inmuebles urbanos ha introducido una excepción al principio de que la relación arrendaticia expira cuando se cumple el plazo, al permitir al inquilino permanecer en el uso del bien, no obstante el "vencimiento del contrato", mientras se den las circunstancias que se analizarán en el lugar correspondiente.

Expiración por desahucio.

192. - La expiración por desahucio es propia sólo de los arrendamientos cuyo plazo no está señalado expresamente ni es determinado por la costumbre o por el servicio especial a que se destina la cosa (ver artículos 2.009, párrafo primero, del código colombiano; 564, párrafo segundo, del código alemán). Se trata de una expiración por decisión unilateral del arrendador o del arrendatario y, por esta razón, no cabe en los arriendos que tienen un término de duración, pues ese término es parte del contrato y, como tal, constituye una ley para los contratantes, los cuales deben respetarlo mientras esté pendiente. Una vez cumplido, el arriendo expira por el motivo que se estudió en la sección anterior.

El desahucio es un aviso o noticia que una parte da a la otra de su intención de terminar la relación arrendaticia y que opera una vez transcurridos ciertos plazos de que más adelante se hablará. Tiene, pues, el carácter de un anuncio anticipado y se fundamenta en el prin-

cipio de la buena fe contractual, porque, si por una parte es natural que el arriendo, como relación eminentemente temporal, pueda expirar, cuando no tiene un término de duración, a voluntad de cualquiera de las partes, por otra es de justicia que la decisión que se tome en tal sentido se comuniqué oportunamente al otro contratante, para evitar a éste los perjuicios que se le ocasionarían con la terminación intempestiva.

El desahucio puede hacerse por cualquier medio que sea adecuado, teniendo en cuenta las circunstancias y la necesidad de actuar de buena fe, ya que no está sujeto a formas especiales. No obstante, para imprimirle autenticidad y asegurar la posibilidad de su demostración, es aconsejable emplear el conducto judicial (ver artículo 1104, literal e, de nuestro código de procedimiento civil) o, al menos, formularlo por escrito.

193. - El código colombiano establece sobre el desahucio las siguientes reglas principales:

a) Su anticipación "se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes" (artículo 2009, párrafo segundo).

b) "El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período" (artículo 2009, párrafo tercero). Si el arriendo de mi casa transcurre por períodos mensuales que comienzan el primero de cada mes y se me desahucia, por ejemplo, el quince de abril, el plazo correspondiente se contará a partir del primero de mayo siguiente.

c) "El que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla sin el consentimiento de la otra parte" (artículo 2010). Esto se explica porque el contratante desahuciado no puede estar expuesto a que el capricho del otro le haga perder las gestiones adelantadas o desatender los compromisos contraídos en vista de la terminación que se le anuncia, por ejemplo para procurarse el uso de otro bien, si es arrendatario, o para conseguir un nuevo cliente, si es arrendador.

d) "Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes, y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará sin embargo, sujeta a dar la noticia anticipada", es decir, a desahuciar a la otra (artículo 2011).

Esto se dispone en acatamiento a los imperativos de la buena fe que re-
pudian, como ya se indicó, una cesación intempestiva que perjudicaría
al otro contratante.

e) La restitución del bien por parte del arrendatario, antes de que
expire el término del desahucio, no lo exonera de pagar la renta co-
rrespondiente al tiempo que falta para su cumplimiento (artículo 2013).

El arrendatario que efectúa esta restitución anticipada está renun-
ciando a un plazo que interesa a ambos contratantes y del cual, por lo
mismo, sólo puede disponerse por mutuo acuerdo de las partes. La re-
nuncia unilateral de una de ellas se entiende, pues, sin perjuicio de los
derechos de la otra.

f) Cuando se trata de un predio rústico, que se ha arrendado se-
gún las normas del derecho común, el desahucio, salvo cuando las par-
tes hayan acordado otra regla, deberá darse con anticipación de un año,
que se determinará así: "el día del año en que principió la entrega del
fundo al colono, se mirará como el día inicial de todos los años sucesi-
vos, y el año de anticipación se contará desde este día inicial, aunque
el desahucio se haya dado algún tiempo después". (artículo 2043).

194. - La expiración por desahucio también existe en otras legisla-
ciones. En la alemana, por ejemplo, según explica Karl Larenz (quien
da a este fenómeno el nombre de "rescisión ordinaria del arriendo"),
la consagra el artículo 564, párrafo segundo, del código civil. "Si no se
fijó el momento de la extinción de la relación arrendaticia (expresa di-
cho autor), cada parte podrá, en principio, denunciarla, previa obser-
vancia de los plazos y términos determinados en el contrato o en la ley".
(obra citada, Tomo II, página 229).

Respecto a los términos del desahucio, enseña el mismo tratadista
lo siguiente: "Hay que diferenciar según se trata de cosas muebles o
de inmuebles. Para los últimos la rescisión es admisible, por regla ge-
neral, para el final de cada trimestre natural y, para que tenga lugar,
ha de notificarse la misma con un plazo previo de tres meses, o más
exactamente, y a más tardar, en el tercer día hábil del trimestre para
cuyo final se desea la rescisión. Este plazo, relativamente amplio, pro-
cura hacer posible que la otra parte se prepare para la extinción de la
relación arrendaticia. Pero regirán plazos más breves cuando la renta,
como ocurre generalmente, p. ej., en caso de habitaciones amuebla-
das, esté calculada por meses o plazos más cortos. Si la base del cálculo
es el mes, la rescisión será admisible para el final de cada mes y ha

de anunciarse la misma a más tardar el día 15 del mes de que se trata; si la renta se colculó por semanas, la rescisión podrá pedirse para la terminación de cada semana natural y ha de anunciarse, a más tardar, en el primer día hábil de la semana; finalmente, si la renta se fijó por días, la rescisión se admitirá dentro de cada día para el siguiente.... En cuanto a las cosas muebles, la rescisión es admisible cada día con efecto para el tercero de los siguientes. Cuando la renta esté fijada por días, el contrato puede ser denunciado para el siguiente...." (ibidem, páginas 230 y 231).

Expiración por sentencia judicial.

195. - La expiración del arrendamiento por sentencia judicial tiene lugar cuando, ante el incumplimiento de sus deberes contractuales por una de las partes, la otra hace valer el derecho de desvinculación que esta circunstancia le confiere y obtiene una decisión en su favor (por ejemplo, cuando el arrendador no hace entrega de la cosa arrendada, o cuando el arrendatario no paga el precio convenido o subarrendada sin tener facultad para ello). Véase, al respecto, lo dicho en los números 144 a 157 y 161 a 184 de estos apuntes, en relación con las obligaciones de los contratantes.

Es que, como se sabe, la llamada "condición resolutoria tácita", que se entiende incluida en los contratos bilaterales (artículo 1546 del código colombiano), no opera por sí misma o, lo que es lo mismo, el incumplimiento no deshace automáticamente la relación jurídica. Sólo faculta a la parte perjudicada para acudir al juez en busca de una sentencia que deje sin vigor el contrato. Y únicamente en virtud de esa sentencia se produce su resolución o terminación.

Expiración por extinción del derecho del arrendador.

196. - Sin descartar la hipótesis del arrendamiento de cosa ajena de que se trató en el número 142 de estos apuntes, lo normal es que quien da en arriendo un bien, lo haga en ejercicio de la propiedad que tiene sobre él o de algún otro derecho que, como el de usufructo, sea susceptible de este contrato. Pues bien: si ese derecho del arrendador llega a extinguirse, expira al propio tiempo, salvo en algunos casos de excepción, la relación que lo vincula con el arrendatario.

197. - Para un estudio ordenado del tema, se clasificarán, según su relación con la conducta del arrendador, los fenómenos que pueden dar

lugar a la extinción de su derecho y se precisarán los efectos de los de cada tipo sobre la relación arrendaticia.

198. - En primer término, el derecho del arrendador sobre el bien puede cesar por hechos o circunstancias independientes de su propia conducta, como si se le expropia el inmueble arrendado, o si, teniendo la calidad de usufructuario o de propietario fiduciario, se cumple el término del usufructo o la condición establecida para el fideicomiso.

Cuando así ocurre, la relación arrendaticia expira, aún antes de cumplirse su término de duración, sin que el arrendatario tenga acción de perjuicios contra el arrendador, por cuanto falta en éste el elemento culpa (conducta a la cual es atribuible el daño), indispensable a la noción de responsabilidad. Pero si el arrendador, teniendo apenas un derecho limitado o incierto, como el usufructo o la propiedad fiduciaria, arrienda como propietario absoluto, existe de su parte un proceder al cual puede imputarse el daño y, por eso, en tal evento "será obligado a indemnizar al arrendatario; salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto" (código colombiano, artículos 2016 y 2017).

La expiración de la relación arrendaticia de que se habló en el párrafo anterior no ocurre de inmediato en el evento de extinción del derecho de usufructo que tiene el arrendador, cuando el arrendatario, al producirse ésta, tiene frutos por percibir. En tal hipótesis, el nudo propietario en quien se consolida el dominio debe dar al arrendatario el tiempo necesario para la recolección de estos frutos y, entre tanto, ocupa el lugar del usufructuario en el contrato de arriendo. (código colombiano, párrafo segundo del artículo 853, en armonía con el artículo 2016). Se trata, como se ve, de una transmisión legal de la calidad de arrendador, establecida en atención a claros intereses económicos del arrendatario.

Algo similar tiene lugar en el caso de expropiación del bien arrendado, pues, según las reglas 1ª y 2ª del artículo 2018 de nuestro código, la Nación o la entidad que expropia debe dar al arrendatario "el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes" o, "si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que dé lugar a ello", reconocerle la correspondiente indemnización de perjuicios.

Para esta hipótesis de expropiación del bien, nuestro legislador, en el artículo 2018 que se acaba de citar, sienta dos principios que no es ocioso mencionar en este punto. Son los siguientes:

a) Cuando el arrendamiento "se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por la nación o por quien haga la expropiación". Esta norma consagra uno de los efectos especiales del arriendo por escritura pública, cuyo examen detenido se efectuará posteriormente.

b) Cuando la expropiación comprende solamente una parte del bien, el arrendatario puede perseverar en el contrato o hacerlo cesar, según que la porción que resta sea o no suficiente para satisfacer el interés que lo movió a celebrarlo.

199. - En segundo lugar, el derecho del arrendador puede extinguirse por circunstancias imputables a su culpa o negligencia. A, por ejemplo, omite pagar en forma oportuna el precio de adquisición del bien que tiene arrendado a B y ello da lugar a la resolución del correspondiente contrato de compraventa y a que, en consecuencia, el dominio vuelva al patrimonio del vendedor.

En casos como éste, se produce la expiración de la relación arrendaticia y, además, en razón del vínculo causal que media entre la conducta del arrendador y el perjuicio del arrendatario, aquél queda obligado a reconocer a éste la correspondiente indemnización. Así lo dispone el artículo 2019 del código colombiano.

200. - Finalmente, la extinción del derecho del arrendador puede obedecer a un hecho suyo, como cuando transmite la propiedad del bien a otra persona. En esta hipótesis también tienen lugar la expiración del arrendamiento y la indemnización de perjuicios, a no ser que el derecho pase a un adquirente que, de acuerdo con principios que se examinarán posteriormente, deba respetar al arriendo y, por lo tanto, venga a ocupar el lugar del arrendador en el contrato. (código colombiano, artículo 2019).

201. - Los principios expuestos en la presente sección se han tomado del derecho colombiano. Otras legislaciones, como la alemana y la italiana, tratan primordialmente del efecto que en la relación arrendaticia produce la transmisión del bien arrendado, para definir cuándo aquélla debe ser respetada por el adquirente. Este tema será materia de una sección especial en estos comentarios.

Por ahora resta agregar que, de conformidad con el artículo 2021 de nuestro código civil, en los perjuicios que el arrendador debe reco-

nocer al arrendatario según lo visto en los números anteriores "se contarán los que el subarrendatario sufriere por su parte. El arrendatario directo reclamará la indemnización de estos perjuicios a su propio nombre, o cederá su acción al subarrendatario. El arrendatario directo deberá reembolsar al subarrendatario las pensiones anticipadas".

Caso especial de expiración del arriendo de inmuebles de menores.

202. - El padre de familia y el guardador de un menor no pueden arrendar un bien raíz del hijo o del pupilo por más tiempo del que faltaría a su representado para llegar a la mayor edad. El arriendo que contraríe esta prohibición es inoponible al menor y a quien le suceda en su derecho, en cuanto al plazo que exceda el límite indicado (código colombiano, artículo 496, en armonía con el artículo 2027).

En esta forma, cuando llega el momento de la mayor edad del menor, éste o su sucesor en el derecho pueden reclamar el bien y, con ello, dar lugar a la expiración del arriendo. Sin perjuicio de que, del mismo modo, puedan ratificar el contrato celebrado sin poder suficiente y sin perjuicio, además, de la responsabilidad que pueda caber al representante que arrendó frente al arrendatario lesionado.

Reconducción tácita del contrato de arriendo.

203. - La reconducción tácita es la renovación del contrato de arriendo producida en virtud de una manifestación, no expresa pero sí inequívoca, de la voluntad de hacerlo subsistir que tienen las partes.

La reconducción, según esto, tiene su origen en la convención y no en la ley. El legislador no la crea ni al impone. Simplemente la acoge y la regula, reconociendo así el significado intencional y jurídicamente vinculante que tiene la conducta humana cuando, inequívocamente, puede tomarse como una manifestación de voluntad. Las normas legales referentes a este fenómeno son, pues, meramente interpretativas del querer de las partes. Por tal razón, no prevalecen contra una declaración expresa que sea contraria a la renovación del contrato o que la sujete a reglas diferentes de las que se consagran en la ley.

204. - En Colombia, la tácita reconducción está contemplada en los artículos 2014 y 2015 del código civil. Los principios contenidos en dichos textos son los siguientes.

a) La renovación no se entiende producida por el solo hecho de que el arrendador, a la terminación del contrato, se abstenga de reclamar la restitución del bien, denotando con esto una aparente aquiescencia a su permanencia en poder del arrendatario. Se requiere algo más que esta simple omisión o tolerancia: una conducta positiva que sólo pueda interpretarse como expresión de la voluntad de mantener la relación arrendaticia.

Ejemplos de estos hechos inequívocos que exige la reconducción son el pago, por el arrendatario, de la renta correspondiente a un período cualquiera subsiguiente a la terminación y su recibo por el arrendador. O la solicitud del primero, al vencimiento del contrato, para que se efectúen ciertas reparaciones que estima necesarias para su debido uso del bien y su atención por parte del segundo.

b) La reconducción sólo se admite en los arriendos sobre bienes inmuebles, sin que ninguna razón válida justifique esta curiosa discriminación del legislador colombiano, explicable tal vez por el desprecio que las cosas muebles inspiraban a los juristas de las viejas épocas.

c) El arriendo se entiende renovado "bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principales y coger los frutos pendientes en los predios rústicos".

d) Pueden producirse renovaciones sucesivas cuantas veces se den las circunstancias que fundamentan el fenómeno de la tácita reconducción.

e) En cuanto a las garantías que respaldan las obligaciones de las partes, subsisten durante la renovación las otorgadas directamente por ellas. Desaparecen las constituídas por terceros, porque a éstos no pueden vincularlos las voluntades de otras personas que, sin su intervención, producen la reconducción del contrato.

205. - La renovación tácita del contrato de arriendo está prevista igualmente en otras legislaciones, aunque algunas de ellas no coinciden con la nuestra en la manera como la conciben y regulan.

En Alemania, por ejemplo, la relación arrendataria se prorroga por tiempo indeterminado cuando, una vez expirada su vigencia inicial, el arrendatario sigue utilizando la cosa, a menos que una de las partes manifieste, en un término de dos semanas, su inconformidad con la renovación. Las dos semanas se cuentan, para el arrendatario, desde que

se inicia su continuación en el uso. Para el arrendador, desde que tiene conocimiento de esta continuación (código civil, artículo 568).

De otra parte, un sector importante de la doctrina alemana es o puesto al criterio que se acogió en el número 203 de estos apuntes y que asigna un carácter simplemente interpretativo de la voluntad particular a las disposiciones legales relativas a la tácita reconducción. Considera, en cambio, que la prórroga "como efecto legal tiene lugar independientemente de si las partes en el caso concreto han declarado o tenido la voluntad relativa a la consecuencia expresada". (Karl Lorenz, obra citada, Tomo II, página 234).

Finalmente, el derecho alemán no limita la renovación tácita al arriendo de los bienes inmuebles.

Del mismo modo en Italia, sin distinciones basadas en la índole del bien, se entiende que hay renovación tácita por tiempo indeterminado y en las condiciones anteriores del contrato cuando, a su terminación, el arrendatario permanece utilizando la cosa arrendada (artículo 1597 del código civil).

Y en España, también sin reparar en la naturaleza mobiliaria o inmobiliaria de la cosa, se entiende producida la tácita reconducción del arriendo, por los plazos establecidos en la ley, "si al terminar el contrato el arrendatario sigue disfrutando quince días del bien con aquiescencia del arrendador... A menos que haya precedido requerimiento" (artículo 1566 del código civil).

Respeto del arriendo por terceros.

206. - Al arrendamiento se aplica, en principio, la regla de la relatividad contractual, en cuya virtud un contrato sólo produce efectos entre las partes que lo celebran y es, por lo mismo, inoponible a terceras personas.

Ocurre, sin embargo, que la adquisición de un bien conlleva, en ciertos casos, la obligación de respetar el arriendo pendiente sobre él, de modo que el derecho se desplaza al nuevo titular con la limitación que significa la relación arrendaticia existente. En este evento, el adquirente entra a ocupar el lugar del primitivo arrendador, a quien sustituye en los derechos y obligaciones que le competen como tal. Se excepciona así el principio de la relatividad, por cuanto una persona que no intervino en el contrato y que, hasta entonces, ha sido ajena al mismo, viene a quedar vinculada por sus estipulaciones.

Este respeto del arriendo por parte de terceros adquirentes tiene, como finalidad primordial, dar firmeza a la relación contractual en beneficio del arrendatario, pues con él se elimina la posibilidad de que éste, en cualquier momento, vea arruinado el justo interés que creyó dejar satisfecho al contratar por causa de una transmisión, tal vez fraudulenta, del bien cuya utilización le ha sido concedida.

207. - A la luz de nuestra legislación, el arriendo debe ser respetado por las personas enumeradas en el artículo 2020 del código civil, a saber:

a) Quienes adquieren el derecho del arrendador a título gratuito o lucrativo (donatarios, herederos, legatarios). En atención a que la transmisión del bien les reporta sólo beneficio, sin imponerles carga alguna, estos adquirentes deben respetar cualquier arriendo pendiente sobre la cosa, haya sido o no rodeado de formalidades especiales en su celebración.

b) Quienes adquieren el derecho del arrendador a título oneroso (como la compraventa y la permuta), cuando el arriendo ha sido celebrado por escritura pública. Se exceptúan los acreedores hipotecarios con garantía real sobre el bien a quienes éste se adjudica en pago de sus créditos.

c) Los acreedores hipotecarios mencionados en el literal anterior, cuando el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública que se ha inscrito en el registro correspondiente antes de la inscripción hipotecaria.

208. - En algunos derechos extranjeros se consagra el criterio de que el arriendo debe ser respetado por terceros adquirentes del bien, siempre que tenga fecha cierta anterior a la enajenación (artículos 1743 del código francés y 1599 del código italiano). La fecha cierta resulta de determinados hechos o circunstancias (particularmente la inscripción en un registro público) que se consideran suficientes para que el contrato pueda hacerse valer, llegado el caso, frente a personas ajenas a su celebración.

209. - El código alemán, al reglamentar el punto en estudio, distingue según que el arriendo recaiga sobre cosas muebles o sobre bienes raíces.

Cuando recae sobre muebles, la enajenación debe hacerse, según explica Karl Larenz (obra citada, Tomo II, páginas 218 y 219), mediante cesión de la "pretensión de entrega" que el arrendador tiene frente al

arrendatario. Pero este último puede alegar ante el adquirente "las excepciones que le correspondan contra la pretensión cedida". Es decir, puede oponerle el derecho a mantener el bien en su poder, derivado de la relación arrendaticia.

Este es el único efecto del arriendo de una cosa mueble frente al tercero que la adquiere. En cuanto a "las pretensiones derivadas de la relación arrendaticia (señala Larenz), p. ej., la dirigida a obtener la conservación de la cosa en estado adecuado para el uso convenido en el contrato, solamente corresponde al arrendatario contra el arrendador originario, no contra el adquirente".

Cuando se trata de un bien raíz, el adquirente está obligado a un respeto pleno del arriendo y, en consecuencia, "interviene en la relación jurídica por ministerio de la ley en el lugar que ocupaba el arrendador, de modo que el arrendatario podrá ejercitar contra él todas las pretensiones derivadas de la relación arrendaticia, así como las que surjan después de la transmisión de la propiedad". (Larenz, obra citada, Tomo II, página 219).

210. - La obligación de respetar el arriendo se traduce comúnmente en una sustitución de la parte arrendadora, cuyo lugar entra a ocupar el adquirente del bien. En otras palabras, da lugar a una transmisión íntegra de la calidad de arrendador, con todos los derechos y obligaciones que ella comporta, como ocurre en el caso de cesión del contrato que se estudió en el número 173 de estos apuntes.

Cláusula de no enajenar el bien arrendado.

211. - En nuestro código se prevé el caso de que, en el contrato de arriendo, se incluya una cláusula que prohíba la enajenación del bien arrendado. Al respecto, el artículo 2022 dispone que "el pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo hasta su terminación natural".

Esta norma, acorde con los principios que rechazan las trabas a la libre circulación de los bienes, no reconoce efectos a la cláusula en referencia, en cuanto ésta constituye una prohibición de enajenar. Apenas la considera como una consagración del derecho del arrendatario a continuar en el uso de la cosa, a pesar de su transmisión a otra persona, hasta cuando la relación arrendaticia esté llamada a terminar según las disposiciones del contrato o de la ley.

Parece, no obstante, que aún este efecto limitado del pacto de no enajenación debería aceptarse con alguna reserva, en virtud de la necesidad de proteger la buena fe del tercero que adquiere el bien a título oneroso, ignorando justificadamente, por falta de publicidad y de información, que la cláusula ha sido estipulada. Lo justo, en esta hipótesis, sería admitir que el arriendo termina por la enajenación (a no ser que deba respetarse según los principios estudiados en los números 206 a 210), dejando a salvo el derecho del arrendatario a ser indemnizado por el arrendador que transmite su derecho.

Cosa distinta ocurriría, desde luego, cuando el tercero adquirente conoce o debe conocer la existencia del pacto o cuando, al menos, éste consta en un documento privado que tenga fecha cierta.

Teoría del derecho real.

212. - El derecho real, según es conocido por el estudio de los bienes, se caracteriza por su eficacia general o "erga omnes", en virtud de la cual debe ser respetado por todas las personas y que se traduce en el atributo de la persecución, que permite al titular hacer valer su interés frente a cualquiera que, en un momento dado, detente el bien sobre el cual se radica el derecho.

Pues bien: el derecho al uso que tiene el arrendatario debe ser respetado por personas ajenas a las relaciones que surgen del contrato de arriendo, como son, de acuerdo con lo visto en las secciones anteriores, ciertos terceros adquirentes del bien. Y esta circunstancia, interpretada como la manifestación de una eficacia general, ha dado lugar a la tesis, sostenida por algunos sectores doctrinarios, de que el arrendatario, cuando puede imponer ese respeto, tiene un derecho de naturaleza real sobre la cosa.

Esta teoría, sin embargo, ha sido combatida con razón por la mayoría, para la cual el arrendamiento tiene siempre la estructura de una relación personal, en cuya virtud el arrendatario se hace titular, frente al arrendador, de un derecho de crédito que lo faculta para exigirle el uso de la cosa, pero no de un señorío directo sobre ésta clasificable como un verdadero derecho real. El respeto que este derecho de crédito merece por parte de terceros adquirentes se explica, acertadamente, por la necesidad de dar alguna seguridad al interés del arrendatario, a fin de que no esté sujeto a quedar defraudado por cualquier acto de cesión del derecho del arrendador sobre el bien.

Precisamente por eso el respeto se impone, por lo general, a quienes por razón de las formalidades que han rodeado la celebración del arrendo, están en condiciones de informarse de su existencia y a quienes adquieren el bien gratuitamente, reportando todo el provecho sin asumir carga alguna.

Arrendamiento de viviendas.

213. - El derecho civil, para exponer su acepción más simple y su noción menos complicada, es aquella rama de las ciencias jurídicas que trata de las relaciones entre los particulares. Sin embargo, la circunstancia de que esas relaciones que son objeto del derecho civil tengan efecto entre particulares no implica que el interés en las mismas, en su formación y desarrollo, sea siempre, exclusivamente, el de esos individuos que, como personas privadas, intervienen en ellas. Muchas veces el grupo social en general, al cual no puede ser indiferente la suerte de sus miembros, particularmente en lo que se refiere a las necesidades vitales de éstos y a las instituciones que son fundamentales a la propia comunidad, está interesado en esas relaciones jurídicas cuyos protagonistas, en principio, son personas privadas.

La consecuencia de este interés social en las relaciones entre los individuos es la correlativa pérdida del poder dispositivo de estos últimos sobre las situaciones que crean. En cuanto la relación jurídica excede en sus implicaciones el ámbito puramente privado, en idéntica proporción la voluntad de sus autores y primordialmente interesados va perdiendo su autonomía para el manejo de los diversos aspectos de la situación a que dieron origen. Su reforma o modificación, la derogación de ciertas estipulaciones y, de modo especial, ciertas renunciaciones a derechos o facultades emanadas del acuerdo de voluntades, salen del libre arbitrio de los contratantes, afectan en mayor o menor grado el orden público y, en la misma medida, su validez queda subordinada a este interés general.

Este principio ha sido, incluso, materia de una más o menos satisfactoria consagración legislativa. En nuestro código civil, por ejemplo, el artículo 15 permite la renuncia de los derechos que sólo miran al interés individual del renunciante. Y el artículo 16, a su turno, prohíbe derogar por convenios particulares las leyes cuya observancia interese al orden público en general, o a una de sus más importantes manifestaciones en particular: las buenas costumbres.

214. - Ahora bien: la vivienda constituye una necesidad esencial de la persona y de la familia. Ella cumple una serie de funciones directa-

mente relacionadas con el bienestar del individuo. Es el abrigo y el lugar de descanso, el asiento del hogar y de las relaciones domésticas. La familia es el fundamento de la sociedad y sus importantes finalidades no pueden lograrse debidamente sin una sede donde se desarrolle su intimidad, se desenvuelvan los afectos de sus miembros y se cumplan las funciones básicas de la procreación y de la formación y capacitación de la prole. Como el alimento y el vestido, como la instrucción y la sanidad, la vivienda es factor vital en la marcha ordenada del ser humano y del grupo a que pertenece hacia la conquista de sus fines.

Por eso, en la satisfacción estable de la necesidad, que todos tenemos, de una vivienda adecuada para los fines a que está llamada, existe un interés que sobrepasa los límites del meramente personal o privado. Un interés social, general, el mismo que va implicado en todas las necesidades esenciales de la persona y de la familia.

Consecuencialmente, ese interés público no es ajeno a las relaciones jurídicas que sirven de medio para proveer de vivienda a los miembros de la comunidad social, entre los cuales figuran, con destacada importancia, las que configuran el contrato de arriendo. Por ende, es fácil lograr una conclusión fundamental: el contrato de arrendamiento de viviendas tiene implicaciones de orden público.

215. - Cómo se ha traducido, en las legislaciones positivas, ese interés público implicado en el arrendamiento de locales destinados a habitación es cuestión que ha variado con el tiempo, con las concepciones ideológicas imperantes en cada momento y con los fenómenos sociales que han hecho más o menos aguda la insuficiencia del espacio habitacional, provocando, a veces, una demanda de viviendas que resulta muy superior a la oferta, con las consecuencias del encarecimiento de los precios del arriendo y de la inestabilidad para los inquilinos cuya economía no puede afrontar las continuas alzas de los cánones.

216. - Obviamente, las viejas legislaciones, de las que es ejemplo nuestro código civil, apenas se ocuparon de plasmar en normas legales el interés público de que se trata. En general, las circunstancias existentes al momento de su expedición no demandaban una intervención a fondo en lo relacionado con la vivienda, como la que ha llegado a ser necesaria con el correr de los tiempos. Por otra parte, el espíritu individualista que las inspira no es el más propicio a alardes semejantes, limitativos de la voluntad particular en consideración a intereses generales.

Y, no obstante lo anterior, en el código colombiano se encuentran señales claras de que el legislador de entonces ya comprendió lo que representa la vivienda dentro del concierto social y quiso proteger a los inquilinos mediante algunas disposiciones encaminadas a depararles cierto grado de seguridad en el uso, disposiciones simples como su época, pero avanzadas dentro del marco filosófico en que fueron concebidas.

217. - Efectivamente: se observa en las reglas pertinentes del Código Civil Colombiano cierto afán del legislador por favorecer la estabilidad del arrendatario en el uso del local alquilado, con la segura finalidad de prevenir en lo posible los inconvenientes personales y sociales que se derivan de la falta de albergue. Particularmente cabe llamar la atención sobre las normas relativas a la mora en el cumplimiento de la obligación principalísima que pesa sobre el locatario: el pago del precio del arriendo.

Para el efecto, es bueno recordar cómo la mora en el cumplimiento de las obligaciones se produce de una de estas maneras: por el no pago dentro del término correspondiente (mora que con acierto ha sido calificada de automática), en las obligaciones a plazo fijo, en las cuales tiene cabal aplicación el principio de que el tiempo reclama por el hombre. Y mediante el lleno de un requisito adicional al retardo (el requerimiento al deudor), en las obligaciones de duración indeterminada y en algunas otras que, no obstante tener señalada su vigencia temporal, han sido tenidas en cuenta por el legislador para exigir, no ciertamente por mero capricho, sino por razones que así lo justifiquen, la reconvencción como elemento indispensable para la constitución en mora.

Pues bien: a pesar de que el contrato o, en su defecto, normas subsidiarias como la costumbre y los principios supletorios de la ley han de indicar, en cada caso, cuál es la oportunidad en que debe cubrirse el precio del arriendo, de tal manera que esta obligación tendrá siempre un plazo determinado, no basta, sin embargo, el retardo en su cumplimiento para que el arrendatario tenga la calidad jurídica de deudor moroso.

En otras palabras, la mora en el pago del arriendo no es automática. Por el contrario: para que ella se configure y el arrendador pueda ejercer el consiguiente derecho de terminación del contrato, ha de sumarse al retardo una serie de requisitos tales que convierten el régimen de la mora en el pago del precio del arriendo en algo único en el derecho colombiano.

En el texto del artículo 2035 de nuestro código civil se establece, en

efecto, que, producido el retardo en el pago de un período de la renta, el arrendador, antes de poder ejercer la facultad de desvinculación que se deriva del incumplimiento en los contratos bilaterales, deberá requerir al inquilino para que le cumpla la cantidad debida, y no una, sino dos veces por lo menos y con intervalos mínimos de cuatro días entre ellas. Pero esto no es bastante: el arrendatario, retardado en el pago y requerido, a quien no le es posible atender la reconvencción, puede todavía defenderse de la mora y evitar que se le prive del local arrendado prestando una caución de que solucionará la obligación dentro de un plazo notablemente amplio: treinta días, como mínimo.

En esta forma, a pesar de que la renta es nada menos que la contraprestación por el uso, el incumplimiento en su pago sólo genera para el arrendador el derecho de terminación del contrato cuando el arrendatario, además de incurrir en el retardo, es reconvenido para el pago por un número plural de ocasiones separadas por lapsos cuyo mínimo señala el legislador y, una vez producidos los requerimientos, no soluciona la deuda ni presta garantía de hacerlo en el término generoso que, también con el carácter de mínimo, establece nuestra ley.

Se trata, pues, como puede advertirlo el más desprevenido, de un caso de protección a un contratante, inusitado dentro del espíritu individualista e igualitario que informa nuestro código y que no fue obstáculo para que el legislador diera notoria preeminencia a la situación del inquilino frente a la del arrendador, tan digna de atención como la de aquél si se le contempla bajo su aspecto puramente personal.

Sólo la consideración de un interés general, más respetable que el simplemente particular, puede justificar esta actitud legislativa. Y ese interés radica en el objeto del contrato: la vivienda (a la cual se han asimilado otros tipos de locales) cuya estabilidad como elemento esencial de supervivencia humana conviene al orden público del grupo, del cual el arrendatario es miembro. Por algo este régimen de excepción sobre la mora en el pago de la renta se reserva, exclusivamente, para el arriendo de casas y otros edificios (Capítulo Quinto del Título XXVI, Libro IV del Código), a pesar de que el contrato puede recaer sobre cualquier otro bien que pueda usarse sin consumirse.

218. - Pero, si en estatutos legales de la índole de nuestro código civil apenas se encuentran tímidas manifestaciones del reconocimiento del interés social implicado en el contrato de arrendamiento de viviendas y otros edificios, no ocurre lo mismo en la época actual, cuando las gran-



des transformaciones en los órdenes social y económico han ido proscribiendo el individualismo y restando valor al principio de la autonomía de la voluntad, para dar paso a postulados de elevado contenido comunitario, como el de la función social de la propiedad y el del poder del estado para intervenir en la regulación de los contratos que se utilizan para la satisfacción de las necesidades vitales. Hoy no puede atenderse exclusivamente al bienestar individual. Se vive en función de grupo, de comunidad, sacrificando, en bien de todos, algo de cada uno.

Fenómenos sociales de distintos órdenes, que han producido notorios desequilibrios entre el volumen de población de los centros urbanos y las disponibilidades de vivienda en los mismos, han llevado a la intervención del estado en el contrato de locación de habitaciones. Se ha procurado, mediante la expedición de reglamentaciones especiales, ya aprovechar de la mejor manera el espacio habitacional existente, ya frenar los abusos de los arrendadores, convertidos, por razón de las continuas alzas de los cánones propiciadas por una demanda muy superior a la oferta, en una amenaza para la economía familiar, ya asegurar en lo posible la estabilidad de los inquilinos en el uso de las viviendas alquiladas.

Estas legislaciones especiales, como se desprende con claridad del contenido de los principios que establecen, coinciden en el reconocimiento que han hecho del interés público envuelto en el arriendo de que se viene tratando, en cuya virtud se explican figuras jurídicas tales como la prórroga, por ministerio de la ley, de los contratos de arrendamiento; la congelación de las rentas o su sujeción a límites máximos; la invalidez de la renuncia del inquilino a ciertos beneficios consagrados en su favor, y aún, como ocurrió en Alemania en la época de la postguerra, el poder de la autoridad pública para imponer en determinadas circunstancias, el arriendo obligatorio de viviendas no utilizadas.

Son ejemplos de esta clase de estatutos sobre arriendos urbanos, en España, la ley de 31 de diciembre de 1.955, publicada por Decreto de 13 de abril de 1.956. En Alemania, la ley de Administración o Intervención de Viviendas de 31 de marzo de 1.953. En México, el Decreto de 24 de diciembre de 1.948, y, en Colombia, el Decreto Legislativo 1.070 de 1.956 y sus disposiciones complementarias.

219. - Nuestra patria no ha sido ajena a los problemas sociales que han hecho precisa la intervención franca del estado en los arriendos ur-

banos. La industrialización creciente de las ciudades, por una parte, y la violencia apoderada de las zonas campesinas, por la otra, han provocado el desplazamiento, hacia las grandes urbes, de los pobladores de las áreas rurales, en busca de seguridad y de trabajo. Y, como el ritmo de la construcción en las ciudades no ha podido acomodarse a su aumento demográfico, el resultado ha sido una progresiva escasez de habitaciones, propicia a la especulación con los precios del arriendo. En esta forma, las pocas viviendas disponibles se han convertido en "arbitrio de lujo" para la mayoría de nuestra población, perteneciente a la clase que vive del mero ingreso salarial y, por lo mismo, incapaz de atender al aumento constante de los cánones de los arrendamientos.

Tal situación dio lugar a una regulación especial de la materia, contenida en varios decretos legislativos y reglamentarios de 1956, de los cuales los principales son los distinguidos con los números 453, 1070, 1616, 1849, 1943 y 2613, complementados con la Resolución número 245 del mismo año, expedida por el Ministerio de Fomento, con los decretos números 699 de 1.957, 210 de 1.958, 1798 de 1.963, 1148 de 1.964 y 344 de 1.965 y con la Ley 141 de 1.961.

220. - Esta legislación ha sido prácticamente inoperante, a causa de factores diversos, entre los cuales pueden enumerarse los siguientes:

a) Sus principios básicos fueron mal concebidos e imperfectamente enunciados, tal vez por falta de estudios previos adecuados que les dieran un sólido apoyo económico y estadístico, de tal manera que se prestan a interpretaciones equivocadas y descuidan aspectos que debieron tenerse en cuenta al legislar sobre la materia. Por ejemplo, se pasaron por alto, en el afán de proteger al inquilino, ciertos intereses legítimos del arrendador, como el derecho a percibir una renta, no especulativa ni usuraria, pero sí ajustada a su inversión.

b) Ha sido incorrectamente entendida y aplicada por jueces de criterio miope, que se apegan a la letra del inciso y son incapaces de desentrañar el espíritu y la finalidad de las normas legales.

c) Ha sido objeto de fraudes y violaciones sistemáticos por parte de los arrendadores, quienes se valen de mil argucias y expedientes para imponer su situación de privilegio a la gran masa de inquilinos necesitados de vivienda.

Por estas circunstancias, se ha clamado con insistencia por un cambio o modificación sustancial en el régimen de los arriendos urbanos y este clamor parece haber hallado acogida en los círculos oficiales, de

tal suerte que puede esperarse que, en un plazo no muy largo, se contará con una nueva regulación de la materia. Sin embargo, el actual estatuto, así sea en su calidad de esfuerzo estatal por aliviar en algo los problemas relativos a la vivienda, merece algún comentario sobre sus dos principios fundamentales: la congelación de las rentas y la prórro-

221. - La congelación de los precios del arriendo rige para las capitales de los departamentos y para las poblaciones con más de cincuenta mil habitantes (Decreto Legislativo 1.070 de 1.965, artículo 1º), pero no comprende aquellas propiedades que, en 31 de diciembre de 1.955, se hallaban administradas por una entidad de crédito (como el Banco Central Hipotecario), en virtud de un contrato de anticresis legalmente celebrado, cuando el canon respectivo se haya fijado al propietario en consideración exclusiva a las cuotas de amortización que debía cubrir por razón de los créditos otorgados (Decreto Legislativo 1.849 de 1.956, artículo primero). Tampoco se extiende a "las propiedades raíces de las entidades de beneficencia y asistencia social" (Decreto 1.148 de 1.964, artículo 1º).

Los arrendamientos se congelaron al precio que tenían el 31 de diciembre de 1.955. Así lo dispone el artículo 1º del Decreto 1.070 y, en interpretación de dicho texto, la jurisprudencia y la mayoría de la doctrina (incluyendo la doctrina oficial del Ministerio de Fomento) han entendido que los inmuebles que no se encontraban alquilados en esa fecha, por ser de posterior construcción o por estar entonces desocupados o habitados por sus propietarios, escapan a la congelación.

Este punto de vista, a pesar de su unanimidad, no parece aceptable. En primer lugar, él desvirtúa la finalidad perseguida por la legislación especial sobre el arriendo de los predios urbanos, ya que, por un proceso natural de renovación, los más viejos edificios, que serían los comprendidos por el régimen de la congelación, van desapareciendo para ser reemplazados por construcciones nuevas, de tal suerte que, al admitirse la tesis comentada, se está llevando a dicho régimen a su inaplicabilidad progresiva por sustracción de materia. En segundo término, la opinión referida patrocina un trato desigual, por parte del legislador, a los arrendadores, unos de los cuales (aquellos cuyos locales están sujetos a la congelación) son colocados en situación desventajosa frente a todos los demás, con lo cual se contraría el principio de igualdad ante la ley, fundamental en una democracia.

Lo justo, pues, aunque con ello se desatendiera el tenor literal de algún inciso incompleto para aplicar la ley según su espíritu y su finalidad, sería admitir que los predios urbanos que no estaban arrendados el 31 de diciembre de 1955 deben entenderse congelados al canon que corresponda a su primer arrendamiento posterior a esa fecha.

222. - La prórroga legal de los arriendos, dispuesta por el artículo 2º del citado Decreto 1.070, comprende los inmuebles urbanos, sin consideración a la importancia de la población donde se encuentren ubicados. Se busca, con ella, la estabilidad del locatario, el cual puede permanecer haciendo uso del bien después del vencimiento del contrato, en tanto cumpla su obligación de pagar oportunamente los cánones correspondientes. Pero, como la protección del inquilino no puede llevar al desconocimiento del derecho del dueño a usar personalmente o a disponer de su edificio, se faculta al propietario para exigir la entrega del inmueble arrendado cuando haya de ocuparlo para su propia habitación o negocio o cuando haya de demolerlo para levantar una nueva construcción.

También este derecho del inquilino a continuar en el uso del bien ha tenido una errada interpretación doctrinaria, que no carece de consecuencias prácticas. Se ha creído, en efecto, que, como resultado de lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 1.070, todos los contratos de arrendamiento sobre inmuebles urbanos se entienden celebrados a término indefinido y es, por tanto, ineficaz el plazo convencional que normalmente se incorpora en su texto. Por lo tanto, el arrendador podrá en cualquier momento, aún antes de que se cumpla el término pactado y siempre que obtenga la licencia administrativa exigida por la ley, pedir la entrega del predio cuando lo necesite para ocuparlo personalmente o para demolerlo y levantar una nueva construcción.

Resulta así, que un precepto legal que se dictó con el propósito de dar seguridad a los arrendatarios se ha convertido en instrumento para desmejorar su situación anterior, pues con la interpretación anotada se les priva de la estabilidad mínima que les deparaba el plazo contractual antes de que se expidiera la legislación especial de 1.956.

Lo correcto es entender que el contrato se prorroga al cumplimiento del término previsto por las partes, porque lo que el legislador ha querido es garantizar la estabilidad del inquilino en el uso del local arrendado, aún con posterioridad al vencimiento del arriendo. Hasta entonces, la duración del contrato se rige por el plazo estipulado, que constituye una ley para los contratantes. Hasta entonces, el arrenda-

dor no puede demandar la restitución del inmueble con el solo argumento de que lo necesita para su uso propio o para demolerlo, porque con ello desconocería una cláusula convencional que lo obliga frente al arrendatario con fuerza de precepto legal.

Y es entonces cuando se justifica y se requiere el poder de la ley para perdurar, en lo sucesivo, una situación que el orden público tiene interés en mantener, mediante la prórroga de la relación arrendaticia hasta que el inquilino deje de cubrir en forma oportuna el precio respectivo o hasta que el propietario necesite el bien para su utilización personal o para su reedificación.

Este punto de vista se refuerza con la terminología empleada en otras legislaciones, al consagrar un principio igual al del artículo 2º de nuestro Decreto 1.070. En México, por ejemplo, el Decreto de 24 de diciembre de 1.948 dispone que "se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan..." (artículo 1º).

223. - Para terminar este tema, es conveniente recalcar que, si en el arriendo de viviendas (cuyo régimen se extiende a los inmuebles urbanos en general) tiene interés el orden público, no pueden renunciarse válidamente, al contratar, aquellos beneficios que, precisamente en atención a ese interés general, reconoce la ley al inquilino, como son, entre nosotros, el derecho a ser requerido y a dar caución antes de que pueda ser despojado del inmueble por el no pago de la renta, el derecho a la congelación del canon del arrendamiento y el derecho a la prórroga legal del contrato.

De tal suerte que son nulas las renunciaciones de este tipo que, en la práctica, incluyen los arrendadores en las minutas de contrato preparadas unilateralmente por ellos.