

ALGO SOBRE CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Por Miguel Moreno Jaramillo

CAPITULO XIV

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

I

Por este contrato las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (art. 1973 del C. C.).

De ambas partes se dice **arrendar** porque este verbo, como su sinónimo **alquilar** y como otros de nuestra lengua, puede expresar ya el activo, ya el pasivo. Quien se obliga a conceder el goce de una cosa, arrienda. Quien por este goce, se obliga a pagar un precio, arrienda. Pero, con el fin de evitar equívocos, lo aconsejable es ceñirse a la forma legal que habla de **arrendador** y de **arrendatario** (art. 1977 del C. C.).

II

El arrendamiento obliga a ambos contratantes y tiene por objeto la utilidad de ambos, pero esta última verdad, así escueta, no bastaría para calificarlo de oneroso (art. 1497 del C. C.).

Dos ejemplos:

a) — El comodato puede aprovechar a ambas partes (art. 2204 del C. C.), mas no por eso deja de ser gratuito si la utilidad de ambas no se obtiene gravándose cada una a beneficio de la otra (art. 1497 del C. C.), pues si proviniera de mutuo gravamen no habría comodato sino otra convención. El comodato es esencialmente gratuito (art. 2200 del C. C.).

b) — El arrendamiento es oneroso no por el solo hecho de convenir al arrendador y al arrendatario, sino porque esa conveniencia de los dos procede de haberse gravado el uno a favor del otro y el otro a favor del uno, pues el gerundio "gravándose", empleado por el artículo 1497 del Código Civil, no deja la menor duda de que la utilidad de ambos debe tener como causa su gravamen recíproco.

III

El arriendo es contrato principal porque subsiste por sí mismo sin que su subsistencia requiera otra fuente de obligaciones, no otra "convención" como dice el Código Civil en su artículo 1499.

Y es contrato consensual porque se perfecciona por el solo consentimiento de las partes (art. 1500 del C. C.), pero no es desdeñable la escritura pública. Tal formalidad puede ser muy útil (art. 2020 del C. C.).

IV

En Francia se habla de contratos **instantáneos** y de contratos **sucesivos**. Yo prefiero llamar a los primeros **desinentes** y a los segundos **permanentes** por las razones que expuse en el Capítulo VIII de esta obra. Allí dije que la compraventa sería desinente, porque celebrada concluye, y que, por lo contrario, el arrendamiento sería permanente, porque celebrado continúa durando.

Cualidades del arrendamiento de cosa:

Bilateral,
Oneroso,
Principal,
Consensual,
Permanente.

Hecha la clasificación de este contrato, veamos algunas de las muy importantes materias que integran su régimen legal.

Por cuánto tiempo pueden arrendarse las cosas susceptibles de arrendamiento?

El Código Civil no trae límite en el tiempo si exceptuamos algunas normas relativas a bienes de incapaces.

No podrá el tutor o curador dar en arriendo ninguna parte de los predios **rústicos** del pupilo por más de ocho años, ni de los **urbanos** por más de cinco, ni por más número de años que los que falten al pupilo para llegar a los veintiuno. Si lo hiciere, no será obligatorio el arrendamiento para el pupilo, o para el que le suceda en el dominio del predio, por el tiempo que excediere de los límites aquí señalados. Así lo prescribe el artículo 496.

No podrá el padre dar en arriendo por largo tiempo parte de los bienes del hijo. Así lo prescribe el artículo 304.

Qué es largo tiempo? Creo que por analogía se aplica lo dispuesto por el mismo código en su artículo 496, sobre predios rústicos y sobre predios urbanos (ley 153 de 1887, art. 8º).

Fuera de las excepciones anotadas, no conozco ninguna norma que limite la duración del arriendo en forma general. A mi ver, sería muy razonable que la hubiese para evitar el abuso de una u otra parte, o, sencillamente, la falta de previsión en cualquiera de las dos, y me parece que al decretar esa limitación en el tiempo debería distinguirse entre muebles e inmuebles, y cuanto a los últimos hacer la subdistinción entre rústicos y urbanos.

V

Qué es predio rústico?

Olvíde enseñárnoslo el Código Civil. Nos ofrece, sí, una luz para entenderlo puesto que al dar reglas particulares relativas al arrendamiento de inmuebles, trata primero de casas, almacenes u otros edificios, y luégo, en capítulo diferente, de predios rústicos (artículos 2028 a 2035 y 2036 a 2044 del C. C.). (1).

Definir, no define el código lo que se entiende por rusticidad de predios. Según el uso general del vocablo "urbano" y de su contrario "rústico", aplícase el primero al que está en poblado y el segundo al que está fuera de poblado. No se averigua más. Que haya o no casa o almacén u otro edificio, que se vea un destino agrícola

(1) Don Arturo Alessandri Rodríguez señala esa diversidad de reglas como ejemplo de la distinción legal entre rústicos y urbanos. "De la Compra-Venta i de la Promesa de Venta". Nº 1060.

o pecuario o forestal, que el fundo esté en servicio o en halganza, a nadie le importan esas cosas. (2).

Se ha dicho que los romanos denominaban fundos urbanos a aquellos sobre los cuales había construcciones y fundos rústicos a aquellos sobre los cuales no las había. Así, una servidumbre era urbana si estaba establecida en provecho de un fundo edificado y rústica en el caso contrario: **servitutes praediorum urbanorum, servitutes praediorum rusticorum**. (3).

También se ha dicho que "Según el destino económico de los inmuebles, para el que se tenía en cuenta la situación (aunque no era decisiva) se dividían en urbanos (**praedia urbana**) — destinados a servir de habitación o para el ejercicio del comercio urbano o la industria — y rústicos (**praedia rustica**) — como eran el campo, el bosque, las praderas y los locales destinados a viviendas en el campo o almacenes". (4).

Escriche llama urbano al "sitio en que hay edificio para habitar, ya sea en el poblado o ya en el campo", y dice que los predios no se distinguen por el lugar, como querían algunos jurisconsultos antiguos, sino sólo por la calidad y el uso. (5).

Para Barros Errázuriz son urbanos los destinados a habitación o edificados para almacenes u otros fines urbanos, y son rústicos los destinados al cultivo o beneficio, sin que pueda distinguírseles por el lugar en que se hallen sino por la calidad o fin a que se destinan. (6)

Me parece que convendría mucho estudiar si puede llamarse predio urbano al edificado y predio rústico al no edificado. Nada más. Añadir que para clasificarlos se requiere su destino permanente a un

-
- (2) El decreto 059 de 11 de enero de 1938 dice en su artículo 3º:
"Para los efectos de la Ley 200 es fundo o predio rural el que se halle situado fuera de los límites legalmente determinados del área de la respectiva población".
"Si no existiere disposición legalmente expedida que fije el área de población, se entenderá por fundo o predio rural el que se halle situado a una distancia mayor de cien (100) metros de las últimas edificaciones que formen el núcleo urbano de la respectiva población o caserío".
- (3) Bry, "Principes de Droit Romain". Nº 268. B.
- (4) P. Jors. - W. Kunkel, "Derecho Privado Romano". Nº 46. Traducción de L. Prieto Castro.
- (5) Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, pág. 1429.

uso concreto — casas, plantíos, etc., etc. — puede quizá complicar innecesariamente las cosas. Entiéndese por destino el señalamiento o aplicación para determinado fin, lo cual puede suscitar dificultades porque unos dirán que para ello es suficiente la intención del propietario y otros que esa intención ha debido traducirse en hechos positivos. También lo de la permanencia puede originar discusiones, porque el incendio que destruyera un edificio talvez traería duda sobre si el predio continuó siendo lo que era o se transformó en su contrario. Quizá en un estudio a fondo pueda llegarse a concluir que los bienes raíces, cultivados o sin cultivar, no son por naturaleza rústicos ni urbanos, y que su rusticidad y su **urbanía** (llamémosla impropriamente así) proceden de que estén o no edificadas. Así se tendría un criterio cierto. Los demás pueden prestarse a vacilaciones y fluctuaciones.

Como no estoy escribiendo un proyecto de sentencia ni dando un dictamen jurídico, sino apenas haciendo meras observaciones teóricas sobre la importancia de que el legislador llene un vacío en nuestro Código Civil, mediante la definición de predio urbano y de predio rústico, no entro a estudiar si llegando a presentarse una controversia sobre este asunto habría que aplicar por analogía el decreto 059 de 11 de enero de 1938 que inserté en una nota marginal del presente capítulo. Prescindo, pues, de estudiar ese decreto a la luz de la ley 153 de 1887, en su artículo 8º, y prescindo también de estudiar otras normas legales como la contenida en el artículo 28 del Código Civil y en otros del mismo código, sobre interpretación y aplicación de las leyes.

Me limito a decir que, a mi ver, conviene legislar sobre este punto. Dígalo, si no, el mismo Código Civil en sus artículos 496, 1813, 2002, 2014 y otros.

(6) Curso de Derecho Civil, volumen III, pág. 138.