



BIBLIOTECA

K.M.19

F.8

L.31

V.25



1831

1831

TITULO IX.

(TITULO VIII DEL CODIGO CIVIL.)

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (1)

1. El Código Civil no define el arrendamiento en general; creemos inútil reproducir la definición que los autores dan de él. Hay en realidad, como lo dice el art. 1708, dos clases de arrendamientos: el de las cosas y el de los trabajos. Comenzaremos por el primero, haciendo á un lado por ahora las definiciones y subdivisiones que los artículos 1710 y 1711 hacen del segundo.

El arrendamiento de las cosas está definido en los siguientes términos por el artículo 1709: «Es un contrato por el que una de las partes se obliga á dar en goce á la otra una cosa durante cierto tiempo, mediante un cierto precio que éste se obliga á pagarle.» El arrendamiento toma el nombre de *contrato de locación* cuando tiene por objeto casas ó muebles; se le llama contrato de arrendamiento cuando tiene por objeto inmuebles rurales (art. 1711).

1 Fuentes: Duvergier, *Del contrato de arrendamiento*, 2 vols. en 8.º (París, 1836). Troplong, *Del cambio y del arrendamiento*, 3 vols. en 8.º (París, 1840 (edición belga, 1 vol. gr. en 8.º Bruselas, 1845)).

PRIMERA PARTE.

DEL ARRENDAMIENTO DE LAS COSAS.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Sección I. Carácter del arrendamiento.

§ I.—OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. DIFERENCIA ENTRE EL ARRENDAMIENTO Y LA VENTA.

2. La definición que el artículo 1709 da del arrendamiento de las cosas da á conocer el carácter esencial de este contrato: el que arrienda se obliga á dar al arrendatario el goce de una cosa. Ordinariamente este goce comprende toda la utilidad que se puede sacar de la cosa; el que arrienda se desposa de su derecho de goce en provecho del arrendatario sin reservarse nada; la renta substituye al goce de que abdicar. Sin embargo, no es de la esencia del arrendamiento que el que arrienda no conserve ningún derecho de goce, la definición no lo dice; siempre que una de las partes se obligue á dar el goce de una cosa á la otra hay arrendamiento. La cuestión se presentó ante la Corte de Casación: fué sentenciado que el contrato no deja de ser un arrendamiento aunque el que arrienda no haya abandonado de un mo-

do completo el goce del lugar arrendado. En el caso el propietario de un molino había puesto á disposición del otro contratante un molino para que pudiera operar en él la resaca de tortas de aceitunas destinadas á la fabricación del aceite; la operación debía hacerse por los operarios del propietario, pero el arrendatario quedaba encargado de la vigilancia y del pago de salarios. El propietario conservaba el libre acceso en la fábrica, en la que quedaba cierta cantidad de aceite que le pertenecía. Un incendio que se declaró destruyó la fábrica así como los aceites que en ella había; el propietario intentó una acción de responsabilidad contra el arrendatario fundándose en el artículo 1733. El demandado negó que hubiese contrato de arrendamiento de la fábrica, faltando para eso la primera condición de un contrato de arrendamiento: el propietario no se desprendía de la posesión de la cosa, la que continuaba ocupando. Sucumbió en primera instancia y en apelación. Recurso de casación fundado en que el contrato de arrendamiento implica el abandono completo del goce de los locales arrendados. La Corte pronunció una sentencia de denegada, sin discutir la cuestión de derecho; la decide implícitamente manteniendo la sentencia de la Corte de la Apelación de Aix y sentenciando que dicha Corte había hecho una justa aplicación de la ley. (1)

3. Pothier y á continuación todos los autores observan que hay una grande analogía entre el arrendamiento y la venta. Hacemos á un lado los caracteres generales de estos contratos que Pothier hace constar, á saber: que la venta y el arrendamiento son de derecho de gentes, consensuales, sinalagmáticos, conmutativos; esto es verdad para muchos otros contratos. Hay una analogía mucho más considerable, es que los tres elementos que constituyen la venta, la cosa, el precio y el consentimiento son también exigidos para que ha-

1 Denegada, 30 de Enero de 1856 (Daloz, 1856, 1, 458).

ya arrendamiento. Sin embargo, hay una diferencia esencial: el vendedor se obliga á transmitir la propiedad al comprador, mientras que el que arrienda sólo se obliga á dar el goce de la cosa al arrendatario. Pothier agrega que esta diferencia no es tan considerable como parece serlo, porque el arrendamiento encierra, *de algún modo*, no la venta de la misma cosa que se arrienda, pero sí la venta del goce y uso de la cosa, y que la suma convenida para la renta es el precio de ella. Si así fuera el arrendamiento sería una venta; no debe, pues, tomarse á la letra lo que dice Pothier; esto es una comparación y no un principio. Pothier debiera haber insistido en la diferencia que separa ambos contratos, apesar de su similitud aparente. El mismo no se expresa con la certidumbre que conviene á la ciencia del derecho: el arrendamiento encierra *en algún modo* una venta. Nos sorprende que el gran jurisconsulto, que ordinariamente es de tan minuciosa exactitud, se valga de una expresión tan poca jurídica, y es porque lo hace él por lo que insistimos en este descuido, con el fin de que nuestros lectores se cuiden de no imitarlo. Nó, nunca hay venta en el arrendamiento, y grande es la diferencia entre el contrato que da al arrendatario el derecho de cosechar los frutos y la venta de estos mismos frutos. El arrendamiento consiste en la obligación de dar un goce al arrendatario; la venta de los frutos no es una obligación de hacer, es una obligación de dar; es decir, de transferir la propiedad de los frutos vendidos. Los efectos de ambos contratos son enteramente distintos. En el arrendamiento es el arrendatario el que goza y cultiva, y los gastos están naturalmente á su cargo, puesto que el derecho de cultivar es el que estipuló. En la venta de los frutos es el vendedor el que goza y cultiva y á sus costas; el comprador paga el precio de los frutos, nunca paga los gastos de labores y siembras. El arrendamiento da al arrendatario un goce sucesivo, y al que arrienda un de-

recho á un precio que también vence sucesivamente día á día mientras dura el contrato. En la venta todo se perfecciona instantáneamente; los frutos son transmitidos al comprador y el vendedor tiene derecho á todo el precio. Por esto es que la cosa arrendada está á riesgos del que arrienda en el sentido de que si perece cesando el goce del arrendatario sus obligaciones cesan también; mientras que la cosa vendida está á riesgo del comprador desde que queda terminada. (1) Es inútil continuar este paralelo: las diferencias esenciales que acabamos de notar bastan para probar que Pothier hace mal en decir, aunque sólo sea un modo de decir, que el arrendamiento encierra una venta.

4. La analogía que existe entre el arrendamiento y la venta da origen á una cuestión muy difícil. ¿Cómo pueden distinguirse ambos contratos? La cuestión era ya controvertida en el derecho antiguo. Unos se apegaban á la diferencia que existe ordinariamente entre la renta y el precio de la venta y decidían que si la cesión se hace por el precio de varias sumas de dinero uniformes y pagaderas cada año, el contrato es un arrendamiento, mientras que si se hace por un precio único hay venta. Los otros, esta era la opinión de Pothier, observaban que las partes podían por contrato de arrendamiento incluir en una sola suma y en un solo precio la renta de cada anualidad del arrendamiento, de modo que este carácter no basta para distinguir el arrendamiento de la venta; ellos proponían otro, á saber: que el contrato se presume ser un arrendamiento cuando el goce está concebido por un tiempo que no excede de nueve años, y una venta si el goce excede á este tiempo. (2) Esta última doctrina no es más admisible que la primera. En el derecho antiguo se admitía muy generalmente que el arren-

1 Prudhón, *Del usufructo*, t. II, p. 551, núm. 993. Bugnet acerca de Pothier t. IV, p. 3, nota 1.

2 Pothier, *Tratado del contrato de arrendamiento*, núm. 4. Durantón, tomo XVII, p. 10, núm. 17.

damiento por más de nueve años transfería al arrendatario el dominio útil; aun quedan rastros de esta opinión en el Código Civil, como lo diremos al hablar de los contratos hechos por los administradores. Lo seguro es que, en nuestro concepto, el arrendamiento, cualquiera que sea su duración, no es nunca un acto translativo de propiedad; desde luego la duración del goce no puede ser una distinción efectiva del arrendamiento. (1)

Se pudiera creer, y se ha dicho, que la dificultad es más bien de hecho que de derecho. Cuando se interpreta un contrato ¿no es ante todo la intención de las partes la que debe considerarse? (2) Sin duda, cuando se trata de cosas en las que las partes están libres de hacer las convenciones que gusten. También es verdad que pueden, á su gusto, vender ó arrendar una cosa; pero no está en su poder cambiar la esencia de los contratos; si el contrato que califican de arrendamiento presenta los caracteres esenciales de la venta, este contrato quedará regido no por los principios del arrendamiento sino por los de la venta. Las partes no pueden lo imposible, y es jurídicamente imposible que la venta sea un arrendamiento. Se vuelve, pues, á presentar nuestra cuestión. ¿Cuál es el carácter esencial que distingue el arrendamiento de la venta? Se encuentra escrito en la definición del arrendamiento: el que arrienda se obliga á dar un goce al arrendatario; el objeto del contrato es, pues, el goce y un goce temporal, pues la ley agrega: *durante cierto tiempo*. El vendedor, por el contrario, se obliga á transferir la propiedad de la cosa (art. 1599); la venta es, pues, esencialmente translativa de propiedad, esto es su objeto; confiere al comprador mucho más que un goce temporal, le transmite el derecho de disponer y gozar de la cosa del modo más absoluto. El juez debe, pues, ver si el contrato liti-

1 Duvergier, t. I, p. 34, núm. 33.

2 Marcadé, t. VI, p. 423, núm. I del art. 1713.

gioso tiene por objeto un goce temporal ó si tiene por objeto una translación de propiedad. En derecho esto no deja ninguna duda; de hecho la dificultad subsiste. El juez la decidirá según los términos del contrato, el objeto que las partes se propusieron alcanzar y las circunstancias de la causa; no se deciden estas cuestiones *a priori*.

5. La jurisprudencia consagra estos principios. Venta mediante una suma de 700 francos pagada al contado por un propietario de todas las hojas de morera plantadas ó por plantar en sus tierras durante siete años. Algunos días después de este contrato el propietario vende los terrenos. Se abre una orden para la distribución del precio entre sus acreedores inscritos en los bienes vendidos. En el curso del orden el adquirente pide y obtiene la disminución de su precio de 700 francos que formaba el precio de la venta anticipada de hojas de moreras. Los acreedores hipotecarios piden la nulidad de la venta fundándose en que la pretendida venta es un arrendamiento y que el arrendamiento no les puede ser opuesto, según el artículo 634 del Código de Procedimientos (*nuevo*). La cuestión fue llevada ante la Corte de Casación, la que sentenció que el contrato litigioso tenía mucho más el carácter de una venta de frutos que el de un arrendamiento. En efecto, el vendedor quedaba en posesión de su terreno, él lo cultivaba, no había, pues, ninguna translación de goce, luego no había arrendamiento; el contrato tenía por objeto una venta de frutos futuros: esto era decisivo. En apoyo de esta interpretación se agregaba que el precio estaba fijado en junto en lugar de ser anualidades como se usa hacerlo para las rentas que representan frutos anuales. (1) La Corte dice que esto es indiferente; este carácter del arrendamiento sólo es accesorio: el precio de 700 francos estipulado por una cesión de frutos durante siete años podía

1 Denegada, 30 de Marzo de 1868 (Daloz, 1868, 1, 417).

ser considerado como fijado á razón de 100 francos anuales; y las partes hubieran podido convenir que se pagaría por anualidades, esto no hubiera cambiado la naturaleza del contrato, pues el precio de venta puede ser pagado en plazos y aun fuera natural estipularlo así cuando la cosa consiste en frutos que se entregan anualmente. Vale, pues, más apartar un carácter que nada decide.

La Corte de Bruselas ha sentenciado en el mismo sentido. Se trataba de un contrato calificado de arrendamiento, por el cual el que daba se obligaba durante todo el contrato á desmontar el bosque que formaba el objeto del contrato, á hacerlo propio al cultivo y á sembrarlo á sus costas; los arrendatarios se limitaban á cosechar los frutos, se obligaban á pagar una renta de 20 francos por hectárea. Los acreedores inscriptos pidieron la nulidad del arrendamiento sosteniendo que disfrazaba una venta hecha en fraude de sus derechos. Fué resuelto que el contrato calificado de arrendamiento era una venta; lo que no era muy dudoso, vistas las terminantes estipulaciones del contrato. El pretendido deudor quedaba en posesión y cultivaba los fundos, los entregaba listos para ser cosechados al arrendatario, luego no había translación de goce, lo que era decisivo. Es verdad que el precio se estipulaba pagadero por anualidades, pero el modo de pago del precio de venta y de las rentas, no siendo de la esencia de los contratos de venta y de arrendamiento, no puede invocarse para determinar la naturaleza del contrato. (1)

6. Se ve que la Corte no se creyó ligada por la calificación que las partes habían dado al contrato. No quiere esto decir que nunca deba el juez tomarlos en consideración. Generalmente las partes dan á su convención el nombre que les conviene en virtud de la naturaleza de las estipulaciones, pe-

1 Bruselas, 26 de Noviembre de 1863 (*Pasicrisia*, 1864, 2, 7).

ro pueden equivocarse y algunas veces quieren engañar. Debe, pues, decirse con la Corte de Casación, que el contrato calificado de arrendamiento no debe considerarse como tal más que cuando las convenciones de las partes no están en contradicción con la naturaleza de este contrato. En el caso un propietario de un monte había dado en arrendamiento un bosque por un precio anual, por todo el tiempo que tenía que durar la revolución completa del corte. Las cláusulas del acta probaban que el contrato no sólo tenía por objeto el corte de madera, pero confería realmente al cesionario el goce del bosque; en efecto, el cesionario tenía el derecho de entrar en los cortes aun no explotables y volver á los cortes ya explotados para recoger los frutos, tales como las bellotas, la leña muerta, las hierbas y frutos salvajes. Esto era decisivo. Había otras cláusulas de las que se sacaba una excepción: fijaban todo cuanto es necesario para asegurar una buena administración y concedían en consecuencia al propietario un derecho de intervención; se reservaba, por ejemplo, el derecho de señalar en cada corte las vigas para conservar; pero de esto no resultaba que el contrato pida una venta; hay que atenerse al carácter esencial de la convención y ésta transmitía al arrendatario el goce de la cosa; no es de la esencia del arrendamiento que este goce sea completo, exclusive de cierto goce del dueño. La dificultad era la que se refería á los derechos por percibir: el acta había sido registrada con derechos de 20 céntimos por cada 100 francos, establecido para los arrendamientos de duración limitada por una ley (francesa) de 16 de Junio de 1824; la recaudación, estimando que había lugar á percibir el derecho proporcional de 2 por 100 fijado por la ley de 22 Frimario, año VII, para las ventas de cortes de maderas, notificó á los cesionarios un pago suplementario de derechos cuyo monto era de 16,846 francos. Fué sentenciado que el acta era de arrendamiento. El tribunal comienza por sentar un princi-

pio: que para determinar la naturaleza de una convención debe buscarse cuál fué la común intención de las partes, más bien que fijarse en el sentido literal de las palabras; pero se debe también mantener la calificación dada al contrato cuando las cláusulas del acta ni las circunstancias de la causa no excluyen la calificación que le dieron las partes. Después la sentencia enumera las cláusulas de las que resultaba que el goce del fundo había sido transmitido á los cesionarios: el goce versaba sobre la totalidad del lote de monte sin ninguna reserva para lo baldío ó inculto, lo que probaba que el contrato no tenía por objeto exclusiva el corte de madera. Si el acta hubiera sido una venta los compradores no hubieran tenido derecho más que en el corte anual, mientras que su goce comprendía los frutos de los cortes ya hechos y por hacer. Como consecuencia de estas cláusulas los arrendatarios eran responsables hasta el fin del arrendamiento por toda la extensión del suelo montoso; quedaban encargados de pagar los impuestos y gastos de guardabosques durante el arrendamiento. Por contra tenían el derecho de perseguir los delitos cometidos en toda la extensión del monte y aprovechaban de los daños y perjuicios. La decisión fué mantenida por la Corte de Casación. (1)

Sin duda todos estos derechos accesorios tenían poca importancia y el objeto esencial del contrato era el corte de maderaa. La recaudación no hacía mal en objetar que era extraño que el cesionario sólo pagase 20 céntimos por 100 francos, cuando tenía el principal beneficio del contrato, los cortes y además los frutos y demás accesorios, mientras que hubiera pagado 2 francos por 100 si sólo hubiese tenido derecho á los cortes. Esto equivalía á hacer el proceso de la ley: cuando una convención presenta todos los caracteres de un arrendamiento el juez no puede considerarla como una venta.

1 Denegada, Sala Civil, 22 de Febrero de 1842 (Daloz, en la palabra *Registro*, núm. 98).

7. Por aplicación de los mismos principios fué sentenciado que había venta, aunque el acto fuese calificado de arrendamiento, en el caso siguiente. Un propietario daba en arrendamiento por diez años consecutivos la explotación de sus montes á una compañía de fraguas. Resultaba de las cláusulas, enteramente contrarias á las que acabamos de analizar (núm. 6), que los pretendidos arrendatarios no tenían el goce del suelo montoso. En efecto, se estipulaba que los arrendatarios no tendrían ninguna indemnización por los terrenos incultos; se designaban por números las partes por explotar y los años de la explotación; se prohibía á los arrendatarios volver á tocar los terrenos ya explotados; se les descargaba de toda responsabilidad en las partes explotadas ya; en fin, el propietario se reservaba el derecho de tener guardabosques para la conservación del monte. Todas estas estipulaciones, dice la Corte de Casación, al pegar al arrendatario el goce de la parte montosa del bosque y al entregarle sólo los cortes por hacer durante diez años consecutivos, excluían, por su naturaleza, los caracteres del arrendamiento y sólo presentaban los de una venta. (1) Se ve á cuáles caracteres se agrega la Corte: es á aquellos que resultan de la definición del arrendamiento y de la venta; la Corte cita estas definiciones: el que arrienda se obliga á dar el goce, el vendedor se obliga á entregar; es decir, á transferir la propiedad (arts. 1719 y 1582), y la convención litigiosa no daba á los concesionarios el goce del suelo montoso, les daba sólo un derecho en los cortes: esto decidía la cuestión.

8. Estando el arrendamiento sometido á un derecho de registro, mucho menos que el de la venta, las partes califican amenudo de arrendamiento las actas que constituyen en realidad una transmisión de propiedad. Así pasa con la cesión

1 Denegada, 20 de Mayo de 1839 (Daloz, en la palabra *Registro*, número 2856).