

en cuyo interés la ley establece las prescripciones relativas á la duración del arrendamiento y su renovación. Transladamos á lo que fué dicho de los arrendamientos consentidos por el usufructuario y por el marido administrador. (1)

Los propietarios de los bienes cuyos administradores han consentido un arrendamiento por más de nueve años pueden pedir su nulidad en tanto que el arrendamiento es ilegal; es decir, que el arrendamiento será reducido al plazo de nueve años. Si estos bienes son enajenados los adquirentes ó adjudicatarios tienen el mismo derecho, puesto que la venta transmite al comprador todos los derechos del vendedor. Sin embargo, los compradores pueden renunciar este derecho; si el cuaderno de cargos dice que el adjudicatario de los bienes de un menor ó de un interdicto debe respetar los arrendamientos existentes, no podrá pedir su reducción, pues los arrendamientos existentes son los contratos tales como fueron consentidos, aunque pasen del plazo legal. (2)

54. Las restricciones que resultan de los arts. 1429 y 1430 sólo son relativas á la duración por la que los arrendamientos pueden ser consentidos. Además, los administradores pueden ejercer, con relación á los arrendamientos, todos los derechos que entran en los límites de su poder de administración. Así fué sentenciado que el marido tiene calidad para rescindir el arrendamiento de una casa de la mujer que tenía todavía un plazo de quince años. Rescindir un arrendamiento es un acto de administración como consentir un arrendamiento, y la rescisión no está sometida á ninguna restricción, lo que es decisivo. (3)

55. ¿Los arrendamientos consentidos por los administradores pueden ser atacados por vileza del precio? NÓ, y sin

1 Durantón, t. XVII, p. 22, núm. 38.

2 Denegada, 3 de Abril de 1839 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 68).

3 París, 26 de Abril de 1850 (Daloz, 1851, 2, 180).

duda alguna. La cuestión ha sido llevada ante los tribunales varias veces y siempre fué decidida en este sentido. Los administradores que dan un bien en arrendamiento por el plazo legal obran en el límite de su poder; luego el acta que hacen es válida como toda acta conforme con la ley. ¿Se dirá que los administradores están perjudicados por el arrendamiento? Se contesta que la lesión no es una causa de rescisión del arrendamiento. Si hay mala gestión los administradores tienen la acción de responsabilidad. Si hay fraude tienen la acción pauliana. Estas son sus garantías legales; no pudieran tener otras. (1)

56. Ahora que sabemos qué personas pueden consentir un arrendamiento nos será fácil contestar á la cuestión de saber si el arrendamiento de la cosa ajena es válido. La negativa nos parece segura. Se supone que aquel que da la cosa en arrendamiento no es propietario de ella, que no tiene en ella ningún derecho de goce y que no está encargado de administrarla. Es decir, que no tiene ninguna calidad para transmitir al arrendatario un goce en el que el mismo no tiene ningún derecho. No teniendo ningún derecho en la cosa no puede obligarse á transmitir el goce á un arrendatario como no puede transmitir la propiedad á un comprador; debe, pues, decirse que el arrendamiento de la cosa ajena es nulo por la misma razón que lo es la venta de la cosa ajena.

La cuestión está, sin embargo, controvertida. Se objeta la tradición. Es verdad que Pothier enseña que el arrendamiento de la cosa ajena es válido y supone que el dador no tiene ningún derecho en la cosa. Contestaremos que la objeción se vuelve contra los que la hacen. ¿Por qué Pothier

1 Casación, 11 de Agosto de 1818 (Daloz, en la palabra *Menor edad*, úm. 205) Denegada, 11 de Marzo de 1824 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 97) Burdeos, 23 de Mayo de 1840 (Daloz, en la palabra *Disposiciones*, núm. 3844).

declara válido el arrendamiento de la cosa ajena? El mismo dice que puede arrendarse la cosa ajena lo mismo que se puede vender. Funda, pues, su opinión en la doctrina romana, y el Código ha desechado el principio romano en lo que se refiere á la venta; por esto mismo lo rechazó para con el arrendamiento. Hemos dicho al explicar el art. 1599, que el principio del derecho francés no es jurídico y que apesar de la anulación de la venta de la cosa ajena ésta produce poco menos los efectos que tenía en la jurisprudencia antigua. Lo mismo sucede con el arrendamiento de la cosa ajena. Hé aquí en qué sentido dice Pothier que el contrato es válido. El dador, dice, no puede dar al arrendatario un derecho de goce en la cosa que él mismo no tiene, pero se obliga válidamente, hacia el locatario, á la garantía en caso de que éste no pueda gozar de la cosa. (1) Lo mismo fuera bajo el imperio del Código Civil. El comprador tiene derecho á la garantía y aun á daños y perjuicios, si compró de buena fe la cosa ajena (art. 1599); por identidad de razón el arrendatario tiene acción á garantía y á daños y perjuicios, si hay lugar contra el dador.

Hay, sin embargo, esta diferencia entre el derecho moderno y el antiguo: que el comprador no tiene que esperar á ser vencido para promover contra el vendedor, puede pedir la nulidad de la venta é intentar su acción de nulidad desde que pueda probar que la cosa vendida no pertenece al vendedor. Hay que decir otro tanto del arrendatario: siendo nulo el arrendamiento de la cosa ajena puede promover la nulidad antes de cualquiera evicción, á cargo de probar que el dador no es propietario de la cosa arrendada y que no tiene además ninguna calidad para darla en arrendamiento. (2)

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 20. Marcadé, t. VI, p. 428, núm. IV del art. 1713.

2 Colmet de Santerre, t. VII, p. 232, núm. 159 bis II. Champlonnère y Risgaud, t. IV, p. 241, núm. 3097. Compárese Duvergier, t. I, p. 80, núm. 82.

57. Es según este principio como debe decidirse si los arrendamientos consentidos por el heredero aparente son válidos. En nuestra opinión las actas de disposición hechas por el heredero aparente son nulas; trasladamos á lo que fué dicho en el título *De las Sucesiones* acerca de la petición de heredad. Por identidad de razones hay que decir que los arrendamientos que el heredero aparente consiente son nulos; aquel que no tiene ningún derecho en la cosa no puede transmitir un derecho de goce que él mismo no tiene; Pothier acaba de decírnoslo (núm. 56). En vano se dirá que el propietario aparente debe ser considerado como el mandatario legal del propietario real. (1) Ya hemos hecho ver lo que vale este pretendido mandato que se llama legal y que la ley ignora tanto como el pretendido mandante.

La misma cuestión se presenta para el poseedor de buena ó mala fe. También es propietario aparente y no se puede ya invocar la buena ó mala fe del arrendatario. Estos argumentos no tienen valor alguno; se dirigen cuanto más al legislador. La buena fe de los terceros no da ningún derecho al poseedor que no lo tiene. Aunque el poseedor fuera de buena fe ésta no le daría derecho para hacer arrendamientos; la ley determina los efectos que da á la posesión, no se le pueden reconocer otros; el poseedor gana los frutos si posee en virtud de un título translativo de propiedad del que ignora los vicios (art. 549), pero la ley no le da el derecho de ligar al propietario por los actos de administración que hiciera. (2) El goce es un hecho del que la ley tiene cuenta al poseedor que debió creerse propietario; otra cosa es obligar al verdadero propietario por medio de contratos á los que éste es extraño. La buena fe de las partes contratantes justificaría quizá una excepción, pero el legislador sólo puede hacerla.

1 Marcadé, t. VI, p. 428, núm. IV del art. 1713.

2 Durantón, t. XVII, p. 20, núm. 34 y p. 103, núm. 135.