

## § III.—DEL PRECIO.

58. El art. 1709 dice que el arrendamiento se hace mediante cierto precio que el arrendatario se obliga á pagar. También en la venta el comprador se obliga á pagar cierto precio (arts. 1582 y 1591). La palabra es la misma en ambos contratos; debe concluirse de ello que la obligación es idéntica. Así, el precio debe tener en el arrendamiento las mismas calidades que en la venta; ante todo debe consistir en dinero. La razón es sencilla. En la venta el precio es la estimación del valor de la cosa; en el arrendamiento el precio es la estimación del goce temporal de la cosa, y sólo el dinero es el signo representativo del valor de las cosas ó del uso que de ellas se hace; luego cualquier precio consiste en dinero. Pothier establece este principio y concluye de él que si el precio del goce no consiste en dinero no es un arrendamiento sino otra especie de contrato, una de aquellas convenciones que los romanos llamaban innominadas. Pero Pothier agrega que esta distinción tan importante en el derecho romano no tiene ya utilidad práctica en derecho francés; aunque el contrato no sea un arrendamiento, según la sutileza del derecho, es una convención que se forma como el arrendamiento por el consentimiento y que produce las mismas obligaciones. (1)

Siempre se admitió una excepción al principio de que el precio debe consistir en dinero en el arrendamiento; el precio de los arrendamientos de granjas puede consistir en cierta cantidad de productos del terreno arrendado. Así Pothier dice que las granjas se arriendan por cierta cantidad de granos por año, los viñedos por cierta cantidad de vino, las tierras plantadas con olivos por cierta cantidad de aceite. Esta excepción fué introducida para la utilidad de las

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 38. Colmet de Santerre, t. VII, p. 230 núm. 156 bis II.

partes contratantes; el arrendatario no está obligado á vender para procurarse dinero y el dador no se ve obligado á comprar para tener granos ú otros productos de que necesita para su gasto. Algunas veces las tierras se arriendan por una parte alícuota de los frutos que se recogerán; estos arrendamientos se nombran medieros porque los frutos se dividen entre el arrendatario y el dador. El Código ha mantenido esta tradición de siglos; no había ningún motivo para derogarla (1) (arts. 1763, 1771, 1827 y siguientes).

59. Hay una diferencia entre el arrendamiento y la venta en lo que se refiere al precio. El Código admite la rescisión de la venta de los inmuebles por causa de lesión en provecho del vendedor; mientras que los arrendamientos no pueden ser rescindidos por precio vil. En derecho esto no es dudoso, puesto que la regla es que la lesión no vicia las convenciones, excepto en ciertos contratos que son la partición y la venta (art. 1118). La Corte de Rouen lo sentenció así, pero hizo mal en agregar que el dador tenía el derecho de reclamar un suplemento al precio. (2) Los contratos son la ley de las partes; resulta que las convenciones no pueden ser revocadas ni modificadas más que por mutuo consentimiento de las partes contratantes (art. 1134).

¿Por qué la lesión no es causa de rescisión en el arrendamiento? Pothier contesta que, en el arrendamiento, la lesión sólo cae en los frutos del inmueble, que son muebles y que, según los principios del derecho francés, no hay lugar á la restitución en enajenación de muebles. (3) Esto es un motivo jurídico. La razón que decidió al legislador es que las consideraciones que hicieron derogar la regla en favor del vendedor no existen en el arrendamiento: se puede estar

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 39. Duvergier, t. I, p. 101, núm. 97.

2 Rouen, 21 de Mayo de 1844 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 36, 1.º) Compárese Douai, 24 de Julio de 1865 (Daloz, 1866, 2, 29).

3 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 36.

obligado á vender por necesidad á precio vil, nunca se está obligado á dar en arrendamiento.

§ IV.—DEL OBJETO.

60. El Código dice que se puede arrendar toda clase de bienes muebles é inmuebles (art. 1713). No dice, como en materia de venta, que todo lo que está en el comercio puede ser arrendado (art. 1598); pero hay una disposición más general que establece este principio; según el art. 1128 sólo las cosas que están en el comercio pueden ser objeto de las convenciones. Se debe, pues, decir del arrendamiento lo que la ley dice de la venta: puede tener por objeto todas las cosas cuyo goce no está fuera del comercio, con excepción de las que las leyes particulares prohíben la locación.

61. Hay una restricción que el legislador creyó inútil consagrar porque resulta de un principio elemental de derecho. Pothier dice también que no se puede arrendar la cosa propia. Se supone que aquel que toma en arrendamiento tiene la propiedad de la cosa; este contrato sería nulo ó, mejor dicho, inexistente, pues el propietario tiene el derecho de gozar de las cosas que le pertenecen del modo más absoluto (art. 544); no puede, pues, estipular este goce; por lo tanto, semejante contrato faltaría de objeto, lo que lo haría inexistente.

La jurisprudencia ha consagrado este principio. Una parte de un terreno estaba poseída desde tiempo inmemorial á título de enfiteusis. Y en la jurisprudencia antigua el enfiteusis era perpetuo y se admitía que confería el dominio útil al enfiteuta. Sin embargo, aquel que ocupaba el terreno con este título consintió en tomarlo en arrendamiento. La Corte de Gante sentenció que el contrato era no existente de pleno derecho y que, por consiguiente, dicho contrato no podía ser validado por ninguna confirmación. Sólo había una dificultad: ¿el enfiteusis anterior á la nueva legis-

lación no había sido modificado por la ley de 18-29 de Diciembre de 1790? La Corte interpretó esta ley en el sentido de que el detentor del terreno se había vuelto propietario absoluto de él con cargo de pagar una renta rescatable. Recurso de casación. Se dijo: la Corte interpretó mal la ley de 1790; esta ley declara rescatables las rentas perpetuas, y es sólo por rescate como los enfiteutas adquieren la propiedad. Poco importa, dice la Corte de Casación. Aun en el sistema del recursante es verdad decir que la ley de 1790 no alteró la naturaleza del derecho del enfiteuta; era, pues, propietario del dominio útil en el momento en que consintió en tomar el fundo en arrendamiento. Hemos combatido, al tratar del enfiteusis, la teoría del dominio útil, pero puede también decirse que esta teoría era indiferente en el caso; una cosa es segura: es que el enfiteuta tenía un derecho real de goce, y aquel que tiene un derecho real de goce no puede estipular el goce á título de derecho personal, esto fuera estipular un derecho que ya tiene á título superior. Quedaba, pues, establecido que el arrendatario había tomado en arrendamiento un goce que poseía y que este arrendamiento era nulo; la Corte de Gante dice mejor, inexistente, pues no se puede concebir un arrendamiento sin objeto. (1)

62. El Código prohíbe sólo de un modo terminante el arrendamiento del derecho de uso y del derecho de habitación (arts. 631 y 634). Ya hemos dado la razón en el título *Del Usufructo*.

Hay otras prohibiciones de arrendar que resultan de la misma naturaleza de las cosas que no pueden darse en arrendamiento. Pothier dice, según las leyes romanas, que no se pueden arrendar los derechos de servidumbres en este sentido: que el propietario de un inmueble al que está ligado

1 Denegada, 4 de Marzo de 1847 (*Pasicrisia*, 1848, 1, 43). Compárese en el mismo sentido Bruselas, 14 de Febrero de 1859 (*Pasicrisia*, 1859, 2, 165).