

tado á un año, comprende todo el tiempo del contrato; es, pues, el precio entero el que forma la *cosa*, según la expresión vaga del art. 1341, y es según este precio como se decidirá si la prueba testimonial puede ser admitida. La doctrina y la jurisprudencia están en este sentido. (1)

*II. Segunda hipótesis. El principio de ejecución del arrendamiento es contestado.*

87. Una de las partes pretende que la ejecución del arrendamiento ha comenzado, la otra lo niega. Aquella que niega el principio de ejecución niega por esto mismo la existencia del arrendamiento; toca, pues, á la parte que sostiene que hay un arrendamiento el probarlo. Se pregunta si esta parte estará admitida á probar por testigos los hechos de ejecución que alega para inducir que el arrendamiento existe. La Corte de Casación se pronunció por la negativa; esta solución está, en nuestro concepto, fundada en los verdaderos principios. Cuando el arrendamiento excede á la suma de 150 francos no hay ninguna duda. En efecto, la regla es la prohibición de la prueba testimonial cuando la cosa litigiosa excede de valor: se necesitaría, pues, una excepción á la prohibición para que la prueba testimonial fuese admitida a efecto de probar la existencia de un arrendamiento verbal, probando los pretendidos hechos de ejecución, y el art. 1716, que habla del arrendamiento verbal cuya ejecución ha comenzado, supone que el hecho de la ejecución consta (núm. 77); si la ejecución está contestada la existencia misma del arrendamiento es dudosa, y cuando el arrendamiento verbal no ha recibido una ejecución no contestada se está en el caso del artículo 1715, el cual prohíbe la prueba testimonial del arrendamiento

1 Duvergier, t. I, p. 17, núm. 15. Aubry y Rau, t. IV, p. 467, nota 13, párrafo 364. Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 183.

miento por muy módico que sea su precio. Luego en lugar de una disposición extensiva del art. 1341 tenemos una disposición restrictiva que agrava la prohibición haciéndola más absoluta. De esto se sigue que no hay para qué distinguir si el precio del arrendamiento excede ó no del valor de 150 francos. Siendo el objeto del debate el probar la existencia de un arrendamiento verbal hay que aplicar el art. 1715 que desecha la prueba testimonial. (1)

Se objeta que los hechos de ejecución de un arrendamiento son hechos materiales que se prueban siempre por testigos, cualquiera que sea el monto pecuniario del litigio: tal es el hecho de cultivar la tierra si se trata de un arrendamiento rural, del hecho de haber introducido muebles en una casa cuando se trata del arrendamiento de un departamento. Estos hechos por sí no engendran derecho ni obligación, son hechos puros y simples á los que no se aplica el art. 1341; se prueban por testigos indefinidamente sin considerar cuál es el valor del litigio. Permaneciendo la prueba de estos hechos fuera del art. 1341 no se puede ya invocar el art. 1715 que deroga esta disposición; se permanece, pues, bajo el imperio común que admite siempre la prueba por testigos de los hechos materiales. (2) La objeción es seria; hé aquí lo que la Corte de Casación le contesta: «el art. 1715 prohíbe la prueba testimonial de un arrendamiento verbal que aun no recibe ninguna ejecución, cualquiera que sea la modicidad del precio. ¿Cuándo puede decirse que un arrendamiento no recibió ninguna ejecución? Desde que la pretendida ejecución alegada por una de las partes es negada por la otra. Luego hay que desechar la prueba testimonial de los hechos contestados, pues admitir la prueba por testigos de los hechos considerados como

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 468, nota 17, pfo. 364 y las autoridades que citan.

2 Durantón, t. XVII, p. 37, núm. 56. Troplong, núm. 113. Mourlón, t. III, p. 292, núm. 737.

un principio de ejecución de un arrendamiento verbal para inducir de ello la existencia de este arrendamiento, equivaldría á admitir la prueba testimonial de un arrendamiento verbal, lo que el art. 1715 prohíbe terminantemente. (1) En nuestro concepto la contestación es perentoria. La Corte de Casación no habla de la distinción de los hechos materiales y de los hechos jurídicos; no necesitaba distinguir ni tenía derecho para ello, pues se hallaba en presencia de un texto absoluto que prohíbe la prueba testimonial de un arrendamiento verbal cuya ejecución está contestada y cuya existencia es, por consiguiente, insegura; el art. 1715 decide la cuestión.

Las sentencias de Casación que la Suprema Corte pronuncia prueban que la incertidumbre reina siempre en la jurisprudencia acerca de los principios que gobiernan la materia. Lo mismo pasa con la jurisprudencia de las cortes de Bélgica. Una sentencia de Lieja admite la prueba testimonial de los hechos de ejecución fundándose en que éstos hechos no son de naturaleza á ser probados de otro modo que el testimonio. (2) Esto es verdad, pero la cuestión está en saber si la ley admite la prueba testimonial de estos hechos para inducir de ella la existencia de un arrendamiento verbal; y el art. 1715 decide lo contrario. Esto es lo que dice la Corte de Bruselas en una sentencia pronunciada en sentido contrario; la prueba de los hechos de ejecución constituiría la prueba del arrendamiento verbal por testigos; violaría, pues, el art. 1715. (3)

88. ¿De que la prueba testimonial está prohibida debe deducirse que los hechos de ejecución no pueden ser pro-

1 Casación, 14 de Enero de 1840 [Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 131], después de deliberación en Sala de Consejo y sobre conclusiones contrarias del Abogado General Tarbé. Denegada, 3 de Enero de 1848 [Dalloz, 1848, 1, 28]. Casación, 12 de Enero de 1864 [Dalloz, 1864, 1, 142].

2 Lieja, 18 de Diciembre de 1838 (*Pasicrisia*, 1841, 2, 19).

3 Bruselas, 27 de Mayo de 1848 (*Pasicrisia*, 1849, 1, 129) y 15 de Febrero de 1858 (*Pasicrisia*, 1858, 2, 266).

bados por testigos cuando hay un principio de prueba por escrito? Fué sentenciado por la Corte de Bruselas que en este caso la prueba testimonial es admisible. (1) En la opinión que hemos enseñado acerca del art. 1715 esto no es dudoso. Si un arrendamiento puramente verbal, sin alegación de hechos de ejecución, puede probarse por testigo en los casos previstos por los arts. 1347 y 1348, debe suceder lo mismo, y con más razón, cuando una de las partes quiere probar que hubo hechos de ejecución. Estos hechos agregan una probabilidad á la demanda; mejor dicho, cuando los hechos de ejecución están bien pronunciados esta es la mayor de las pruebas; no se puede ya negar la existencia de un contrato que se ejecuta. Hay objeciones, las hemos ya contestado (núm. 79). Por identidad de motivos debe decirse que el principio de ejecución puede ser probado por confesión, luego por la absolución de posiciones. En una palabra, el derecho común queda aplicable, salvo que esté derogada la regla del art. 1341. Se entiende que el principio de ejecución y la existencia de arrendamiento pueden ser probados por una carta; esto es, una confesión escrita. La Corte de Casación lo sentenció así. (2)

*Núm. 3. Casos en los que los arts. 1715 y 1716 no son aplicables.*

89. El art. 1715 consagra una excepción al derecho común que es difícil justificar (núm. 69). Es una razón determinante para restringir la aplicación al caso previsto por la ley. Así sucede con todas las excepciones, y se debe, sobre todo, restringir las disposiciones excepcionales que hacen imposible la prueba de un contrato cuando esta prueba estaría admitida en virtud de los principios generales de de-

1 Bruselas, 30 de Marzo de 1863 (*Pasicrisia*, 1863, 2, 177).

2 Denegada, 5 de Marzo de 1856 (Dalloz, 1856, 1, 146).