

CAPITULO II.

DE LAS REGLAS COMUNES DE LOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS Y DE BIENES RURALES.

SECCION I.—*De las obligaciones del dador.*

99. El art. 1602 dice que todo pacto obscuro ó ambiguo se interpreta contra el vendedor. Se pregunta si esta disposición debe ser aplicada por analogía al arrendamiento. El orador del Gobierno dijo en la Exposición de los Motivos que el arrendamiento se parece mucho á la venta y que apesar de las diferencias que separan á ambos contratos tienen muchas relaciones. Sobre esto está el testimonio de Cujas, que relata del latín; luego invoca una ley romana que transcribe igualmente, ley que establece la regla del artículo 1602 para los contratos de venta y de arrendamientos. La razón es, dijo el orador, que hay iguales motivos para decidir: está en el poder del dador como del vendedor formular claramente la ley del contrato. (1) No sabemos si en Roma el dador dictaba la ley del contrato, pero es seguro que no sucede ya lo mismo en nuestras costumbres; los propietarios sufren las condiciones del arrendatario más bien que imponerlas. Pero poco importa. Se trata de saber si la analogía que existe entre la venta y el arrendamiento

1 Galli, *Exposición de los motivos*, núm. 1 (Loché, t. VII, p. 192).

basta para extender al dador una regla de interpretación que la ley establece contra el vendedor. Si el art. 1602 consagrara un principio de derecho común, la afirmativa no fuera dudosa; pero no es así, el art. 1602 deroga el derecho común (art. 1162); es una excepción que los intérpretes tienen mucho trabajo en justificar y que la jurisprudencia elude cuando lo puede. Esto decide la cuestión: una disposición exorbitante del derecho común no se extiende aunque hubiese analogía. Hasta puede contestarse la tal analogía; el propietario está obligado á arrendar, puesto que este es el único provecho que saca de la cosa; no se encuentra, pues, en el caso de imponer la ley. Ni siquiera se puede afirmar que conoce la cosa arrendada como un vendedor conoce la cosa que vende, pues el propietario no habita la casa arrendada. Queda la autoridad que se debe dar á la Exposición de los Motivos: es muy pequeña en el caso. Galli es un legista romano que se molesta mucho cuando se trata de interpretar un derecho que no es el en que fué creado: es, pues, muy natural que no aperciba ninguna diferencia entre el derecho romano y el derecho francés. (1)

Sin embargo, la jurisprudencia, arrastrada por la tradición, se pronunció por la aplicación del art. 1602 al arrendamiento. Se lee en una sentencia de la Corte de París que en caso de duda las cláusulas obscuras deben interpretarse contra el dador en provecho del arrendatario. (2) Un arrendamiento contratado por un funcionario público dice que el arrendamiento será rescindido por cesación ó cambio de funciones. El arrendatario muere; sus herederos pretenden que el arrendamiento está rescindido. En primera instancia éstos sucumben, pero la Corte de Apelación pronun-

1 Compárese Duvergier, *Del arrendamiento*, t. I, p. 23, núm. 26.

2 París, 10 de Agosto de 1841 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 147).

cia la rescisión invocando la regla de que, en la duda, se debe interpretar la cláusula en favor del arrendatario. (1) En derecho la Corte se equivocó, en nuestro concepto. La cláusula litigiosa estaba estipulada para el arrendatario, en su interés, contra el dador; no era, pues, el caso de aplicar el art. 1602, según la interpretación que generalmente se le da (t. XXIV, núm. 156) De hecho había circunstancias que parecían testificar que, en la intención común de las partes, el arrendamiento debía acabar con la muerte del arrendatario.

100. Hay otra regla de interpretación que es mucho más racional que la del art. 1602. Siendo el arrendamiento el contrato más usado se formaron por todas partes usos locales que determinan los derechos y las obligaciones de las partes contratantes. Estos usos son el verdadero intérprete del contrato, pues las partes contratantes no conocen otras reglas. Es, sobre todo, al arrendamiento al que deben aplicarse los arts. 1759 y 1760, según los cuales "lo que es ambiguo se interpreta por lo que se usa en el país en que se hizo el contrato;" y se deben suplir en los contratos las cláusulas que son de uso aunque "no estén expresadas en ellos." Un propietario pretende que los coches que conducen, ya sea al locatario, ya á las personas que van á casa de éste, no pueden entrar al patio después de media noche. La Corte de París desecha esta pretensión invocando el uso. Invoca también otra regla igualmente fundada en la razón: es que debe darse á las convenciones el sentido que las partes le han dado al ejecutarlo: la ejecución y el uso son los mejores intérpretes de la intención de las partes contratantes. (2)

101. El art. 1719 enumera las obligaciones del dador:

1 Angérs, 23 de Abril de 1842 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 87).

2 París, 8 de Enero de 1856 (Dalloz, 1856, 2, 75).

está obligado á entregar al arrendatario la cosa arrendada, á mantener esta cosa en estado de servir al uso para el que fué arrendada y á dar el goce pacífico de ella al arrendatario durante el tiempo del contrato. Todas estas obligaciones derivan del objeto del contrato, tal cual lo define el artículo 1709. El dador se obliga á dar al arrendatario el goce de una cosa durante cierto tiempo.

§ I.—DE LA OBLIGACION DE ENTREGAR.

102. El dador está obligado por la naturaleza del contrato, y sin que sea necesaria ninguna estipulación particular, á entregar al arrendatario la cosa arrendada (art. 1759, 1.º) Puesto que el dador se obliga á dar el goce de la cosa al arrendatario, debe empezar por entregársela para que el arrendatario pueda gozar de ella. La primera cuestión que se presenta acerca de la entrega, dice Pothier, es saber si el dador, quien tiene el poder de entregar la cosa al arrendatario, puede ser obligado á ello en caso de necesidad por la fuerza pública, ó si sólo puede ser condenado á daños y perjuicios. Pothier contesta que la obligación del dador no es una obligación de hacer; que se obligó á entregar, luego á dar en el sentido lato de esta palabra; de donde se sigue que la obligación es susceptible de ser ejecutada apesar de que se niegue á ello el deudor. Debe decirse más: aunque esto fuera obligación de hacer, el acreedor puede reclamar la ejecución forzada en todos los casos en que la intervención personal del deudor no es necesaria: y tal es, seguramente, la obligación del dador. Traducimos en cuanto á los principios al título *De las Obligaciones* (t. XVI, núm. 197). El relator del Tribunado hace la aplicación del principio al arrendamiento: "si pudiendo el dador entregar la cosa se niega á ello ó sólo la dilata, el arrendatario puede hacerse autorizar por el juez y tomar posesión de ella." Si el dador se encuentra imposibilitado para hacer la entrega está sujeto á

daños y perjuicios para el arrendatario, á no ser que la cosa haya perecido por un incidente de fuerza mayor." (1) Hay que agregar: ó que esté en la imposibilidad legal de hacer la entrega; pero si esta imposibilidad le es imputable estará obligado á daños y perjuicios; tal sería el caso en que hubiese arrendado la cosa ajena y que fuese vencido antes de haber hecho la entrega. La negación sola del dador no impide, pues, que el arrendatario obtenga la entrega de la cosa; la obtendrá por intervención del juez y con daños y perjuicios si hay lugar.

103. ¿A cargo de quién se hace la entrega? El relator del Tribunado contesta que el dador sufre los gastos. Aquí puede uno prevalecerse de la analogía que existe entre la venta y el arrendamiento, siendo el vendedor y el dador igualmente obligados á entregar. El art. 1608 dice que los gastos de la entrega están á cargo del vendedor: esta es una aplicación del principio que pone los gastos del pago á cargo del deudor (art. 1248); y el dador, así como el vendedor, son deudores en lo que se refiere á la entrega de la cosa.

104. Según el art. 1615 la obligación de entregar la cosa comprende sus accesorios y todo lo que está destinado á su uso perpetuo. La ley no reproduce esta disposición en el título *Del Arrendamiento*; esto era inútil, puesto que es de derecho común. Mouricault lo hace notar: la cosa, dice, debe ser entregada con todos sus accesorios, sin lo que la entrega no sería completa. (2) Debe, pues, aplicarse al arrendamiento lo que hemos dicho de la venta en el título que es el sitio de la materia.

Troplong pone entre los accesorios el vestíbulo y el patio; esto es de gran importancia en las cosas arrendadas á

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 66. Mouricault, Informe núm. 8 (Loché, t. VII, p. 199). Duvergier, t. I, p. 271, núm. 186. La jurisprudencia está en el mismo sentido. Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 159.

2 Mouricault, Informe núm. 8 (Loché, t. VII, p. 199).

varios inquilinos. Esto es lo que ha dado lugar al proceso del que hemos hablado. Un propietario pretendía que los coches de las personas que llegaban al sarao en casa de uno de sus inquilinos debían pararse ante la puerta cochera en la calle y no podían pasar por esta puerta para entrar en el patio. El abogado trataba de justificar esta pretensión sosteniendo que los invitados no tenían necesidad de entrar en el patio, puesto que la escalera estaba colocada bajo un vestíbulo á dos pasos del zaguán. Séguier, el Primer Presidente de la Corte, lo interrumpió diciendo: "Se puede bajar bajo la puerta y no fuera de ella. Para vos Mme. C....., bajando del coche con zapatos negros no os importaría, pero la Sra. C. . . . llegando al baile con zapatos blancos no había de querer bajar en la calle. En la casa en la que soy inquilino, las personas que vienen á visitarme entran en su coche en el patio." Fué sentenciado que pasar por el zahuán de una casa y usar del patio siendo común á los inquilinos, á no ser que haya estipulación contraria, el propietario puede oponerse á que los cocheros de las personas que vienen á visitar á los inquilinos entren por el zaguán en el patio de la casa aunque la entrada del departamento ocupada por el inquilino estuviera colocada muy cerca del zaguán. En una sentencia más reciente la Corte de París ordenó al propietario dejar entrar en el patio de su casa, aun después de media noche, los coches que conducen á las personas que visitan á sus inquilinos, autorizando al inquilino á mandar que se abra la puerta á este efecto; y en caso de resistencia, á hacerse asistir por la fuerza armada. (1)

105. En el momento en que el arrendatario quiere entrar en posesión de la cosa arrendada, se oponen á ello unos terceros por vía de hecho sin pretender ningún derecho en la cosa. ¿Está obligado el dador á quitar este obstáculo? Sí,

1 París, 4 de Marzo de 1828 y 8 de Enero de 1856 (Dalloz, 1856, 2, 75 y nota).

pues la entrega consiste precisamente en la transmisión de la cosa arrendada á la posesión del arrendatario, para que éste pueda gozar de ella (art. 1604). Se objeta que según el artículo 1725 el dador no está obligado á garantizar al arrendatario por las perturbaciones que los terceros hagan por vía de hecho á su goce si no pretenden ningún derecho en la cosa arrendada, á reserva de que el arrendatario los persiga en su nombre personal. La contestación es fácil y perentoria; el art. 1725 supone que el arrendatario está en posesión y que se le molesta por vías de hecho; el dador no responde de estas perturbaciones. Mientras que en nuestras hipótesis el arrendatario no llega á entrar en posesión á consecuencia de los obstáculos que los terceros le oponen, esto es decir que la entrega no está hecha; luego el dador no cumplió con su primera obligación. Poco importa que los terceros pretendan ó no tener derechos en la cosa arrendada; el dador está obligado á promover contra ellos, con el fin de poder hacer la entrega al arrendatario. (1) Hay una sentencia que parece decidir lo contrario; el error es evidente si se trataba de vía de hechos anteriores á la puesta en posesión. (2)

106. El dador falta á la obligación de entregar, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en virtud de la condición resolutoria tácita que está subentendida en todo contrato sinalagmático. Además, el dador pagará los daños y perjuicios (art. 1134) si hay lugar. Los daños y perjuicios suponen una falta; la hubiera si el dador se hubiera puesto por su hecho en la imposibilidad de entregar la cosa arrendada; por ejemplo, si la hubiese vendido sin imponer al comprador la obligación de respetar el arrendamiento. Si el

1 Duvergier, t. I, p. 246, núm. 277. Aubry y Rau, t. IV, p. 473, nota 2, párrafo 366. Denegada, 7 de Junio de 1837 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 240)

2 Nimes, 26 de Junio de 1806 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 238, 2.º)

dador no había podido hacer la entrega á consecuencia de un acontecimiento de fuerza mayor, el arrendatario no tendría derecho á daños y perjuicios; tal fuera la expropiación de la cosa por causa de utilidad pública. (1) Si el dador se atrasa simplemente en hacer la entrega, el arrendatario puede reclamar daños y perjuicios sin tener que constituir en mora al dador, pues éste está en falta por esto sólo: de no cumplir su obligación de entregar la cosa arrendada. (2) El arrendatario podría hasta pedir la resolución del contrato si por razón de las circunstancias su toma de posesión no pudiera hacerse útilmente. (3)

107. «El dador está obligado á entregar la cosa en buen estado de reparaciones de toda clase» (art. 1720). Fuera una entrega irrisoria, dice el Relator del Tribunado, si la cosa fuera entregada en mal estado, puesto que el arrendatario no podría sacar de ella la utilidad con que tiene derecho de contar. (4) A este respecto la obligación del dador es más extensa que la del vendedor. Este está solamente obligado á entregar la cosa en el estado en que se encuentra en el momento de la venta (art. 1614); no tiene que hacer las reparaciones necesarias para que el comprador pueda servirse de ella, pues no se obliga á dar el goce al comprador sino á transferirle la propiedad de la cosa vendida. La obligación del dador es más estrecha, se obliga á dar el goce al arrendatario (art. 1709); tiene, pues, que poner la cosa en tal estado que pueda gozarse de ella.

El art. 1720 dice que la cosa arrendada debe entregarse en buen estado de reparaciones de *toda especie*. Esto no quiere decir que el dador esté obligado á hacer todos los trabajos, aun de lujo, que el arrendatario exija; la palabra *repa-*

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 71. Duvergier, t. I, p. 272, núm. 287.

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 72. Duvergier, t. I, p. 273, núm. 290

3 Denegada, 7 de Noviembre de 1827 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 1827).

4 Mouricault, Informe núm. 8 (Loché, t. VII, p. 199).

raciones significa los trabajos *necesarios*; si la ley añade *de toda especie* es para marcar que no se debe distinguir cuando la entrega entre las reparaciones locales y las grandes reparaciones. La ley hace esta distinción mientras dura el contrato de arrendamiento poniendo las reparaciones locales á cargo del arrendamiento; más adelante daremos la razón; cuando se hace la entrega no puede tratarse de una obligación que concierna al goce y á las reparaciones que ocasiona, puesto que el arrendatario aun no goza de nada; luego todas las reparaciones, cualesquiera que sean, deben ser á cargo del dador. (1)

108. El dador puede estipular que no estará obligado á hacer estas reparaciones y dejarlas á cargo del arrendatario. Pero para esto es preciso que una cláusula lo exprese, pues que es una derogación á una obligación que la naturaleza del contrato impone al dador. No se oiría al dador que pretendiera que ha alquilado la cosa en el estado en que se encontraba cuando el arrendatario la vió y que éste no habiendo hecho ninguna reserva reconoce haber arrendado la cosa en el estado en que estaba. El arrendatario contestaría que no está obligado á hacer reservas para estipular un derecho que tiene de la ley y de la naturaleza del contrato; es al que quiere substraerse de un cargo que resulta de la naturaleza del contrato á quien toca hacer reservas, queda obligado por sólo el hecho de que las partes no han derogado el derecho común. (2)

109. Si el dador no hace las reparaciones que son de su cargo, falta á sus obligaciones y debe los daños y perjuicios. ¿Estará autorizado el arrendatario para hacer por sí las reparaciones á expensas del dador? En principio no tiene más que una acción contra el dador, acción por la que pueda pedir que el dador sea condenado á hacer los trabajos, y si no los

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 245, núm. 166 bis I.

2 Durantón, t. XVII, p. 44, núm. 61.

ejecuta, á ser autorizado para hacerlos á sus costas. Puede también limitarse á pedir los daños y perjuicios que consistirán en una disminución de la renta correspondiente al menor valor que resulta de la falta de reparaciones. La jurisprudencia va más lejos, permite al arrendatario retener de la renta el menor valor locativo. (1) Esto es permitir al arrendatario hacerse justicia por sí mismo. La vía regular es la acción contra el dador. En cuanto á los principios que rigen la obligación de hacer y en cuanto á los derechos que da al acreedor, trasladamos al título *De las Obligaciones* (t. XVI, núms. 197 y siguientes).

§ II.—DE LAS REPARACIONES MIENTRAS DURA EL CONTRATO.

110. El art. 1719 dice que el dador está obligado, por la naturaleza del contrato, á mantener la cosa en estado de servir al uso para el que fué alquilada. Si este principio se aplicara con todo rigor faltaría decidir que el dador está obligado á hacer toda especie de reparaciones mientras dura el contrato, como está obligado á ello cuando la entrega. El art. 1720, inciso II, no admite esta consecuencia sino con una restricción: «El dador debe hacer (á la casa arrendada), mientras dura el contrato, todas las reparaciones que puedan hacerse necesarias, otras que las locativas.» Estas últimas son del cargo del arrendatario; volveremos á esta cuestión. Todas las demás reparaciones deben ser hechas por el dador. La ley sólo pone una condición: que sean *necesarias*. Esto resulta de la naturaleza misma de la obligación; las reparaciones llevan consigo trabajos que deben hacerse para que la cosa esté en buen estado y el dador debe mantener la cosa así mientras dura el contrato. Es neces-

1 Véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. IV, p. 474, nota 3, párrafo 366.