

del arrendamiento ó una disminución del precio ó daños y perjuicios. Desde luego esta inexecución debe bastar para que el juez suspenda el pago de las rentas. No hay en esta materia un más ó un menos. Cuando el dador no cumple las obligaciones que le impone el contrato no puede obligar al arrendatario á que cumpla las suyas.

§ II.—DE LOS GASTOS Y COSTAS.

244. Según el art. 1593 los gastos de actas y demás accesorios de la venta son á cargo del comprador. ¿Cuáles son estos gastos? Transladamos á lo que fué dicho en el título *De la Venta*.

§ III.—DE LAS CONTRIBUCIONES.

245. Según la ley del 3 Frimario, año VII, el arrendatario está obligado á la contribución del Estado, no está obligado á ella para con el dador. La contribución es por la propiedad y no por el goce; debe, pues, estar á cargo del propietario. Si el Estado puede dirigirse contra el detentor del inmueble es para facilitar el cobro de los impuestos. De esto se sigue que el arrendatario puede deducir la contribución que fué obligado á pagar al Fisco del monto de su renta. (1)

La aplicación del principio suscita dificultades serias en lo que se refiere á las construcciones que hace el arrendatario en el fundo. ¿Son propiedad del dador por derecho de accesión? ¿O pertenecen al arrendatario? ¿Constituyen un derecho mobiliario ó inmobiliario? Esta última cuestión fué examinada en el título *De la distinción de bienes* y trasladamos á lo que fué dicho más atrás en esta materia. (2)

De ordinario el contrato de arrendamiento se explica

1 Ley de 3 Frimario, año VII, art. 147. Durantón, t. XVII, p. 56, núm. 74.
2 Véase el tomo V de estos *Principios*, núms. 415 y 416.

acerca de las construcciones que hará el arrendatario. Si según el contrato el arrendatario tiene en ellas sólo un derecho de goce estas construcciones deben quedar al dador y, por consiguiente, la contribución debe ser soportada por él, quien en este caso se vuelve propietario por accesión desde el momento que rehacen las construcciones. (1)

246. «La contribución por puertas y ventanas, dice una ley de 12 Frimario, año VII (art. 12), será exigible contra los propietarios y arrendatarios principales de casas y fábricas, á reserva de su recurso contra los locatarios particulares para el reembolso de la suma debida por razón de los locales ocupados.» Resulta que esta contribución llamada personal es debida por el arrendatario aunque sea exigible contra el propietario; de ahí el recurso que se les concede contra el arrendatario. La Corte de Casación ha sentenciado que esto es de derecho sin que sea necesaria una estipulación particular y aunque el dador hubiera dado durante dos años los recibos sin reclamar el reembolso de sus anticipos y sin hacer reservas. Es inútil mencionar en el arrendamiento la obligación del arrendatario, puesto que está fijada por la ley, y al recibir el monto de las rentas que se le deben el propietario no renuncia al recurso que la ley le asegura por reembolso de la contribución, puesto que tiene, en principio, treinta años para promover. (2)

247. Ninguna ley habla de los impuestos extraordinarios que el inmueble tuviera que pagar; basta que sean impuestos á la propiedad para que el propietario deba soportarlos. En efecto, dice Pothier, el propietario que arrienda su inmueble no sólo conserva su propiedad sino también la posesión y el goce, puesto que goza por medio de su arrendatario y que las rentas le sirven de goce y posesión. Pothier

1 París, 15 de Diciembre de 1865 [Dalloz, 1866, 5, 287, núm. 1]. Compárese Casación, 8 de Julio de 1851 [Dalloz, 1851, 1, 198].

2 Casación, 26 de Octubre de 1814 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 352).

concluye que el dador es quien debe sufrir todos los cargos del inmueble y no el arrendatario que no posee propiamente el fundo arrendado, sólo tiene la posesión en nombre de quien recibe la cosa en arrendamiento. (1)

Se entiende que el contrato puede derogar el derecho común, pero algunas veces el legislador no toma en cuenta estas derogaciones cuando por razón de circunstancias políticas quiere imponer una contribución especial á la propiedad inmobiliar. Así la ley francesa de 16 de Marzo de 1848 ha puesto las contribuciones sobre bienes á cargo de los propietarios solos, no obstante todas las estipulaciones contrarias que pudieran hacer en los contratos de arrendamiento.

§ IV.—MODO DEL GOCE.

248. El art. 1728 impone dos obligaciones al arrendatario en lo que se refiere al goce. Debe: 1.º usar de la cosa como un buen padre de familia; 2.º debe usar de ella según el destino que le fué dado.

Núm. 1. El arrendatario debe gozar como buen padre de familia.

249. Todo deudor debe cumplir sus obligaciones con el cuidado de un buen padre de familia, y el arrendatario es deudor en cuanto al goce, pues goza de una cosa que no le pertenece y que debe restituir al fin del arrendamiento. De esto el principio formulado por Pothier: «El arrendatario debe gozar de la cosa que le fué arrendada, como un buen padre de familia que se sirve de lo suyo propio; debe tener el mismo cuidado para conservarla como un bueno y cuidadoso padre de familia tendría para la casa que le pertene-

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 211. Merlín, *Repertorio*, en la palabra *Arrendamiento*, pfo. IX, núm. IV.

ce.» El principio tiene sobre todo gran importancia en lo que se refiere á los arrendamientos de los bienes rurales. El arrendatario debe labrar bien las tierras y en buena época. No se le permite recargarlos y obligarlos contra el tiempo; debe tener animales en cantidad suficiente para explotar los terrenos. Le está puramente prohibido malgastar el abono ni ningunas pajas de la granja, siendo éstas destinadas á los abonos de la tierra. (1)

250. Si el arrendatario no usa como buen padre de familia hay abuso; diremos más adelante cuáles son, en este caso, los derechos del propietario. Debe primero hacer constar cuándo hay abuso. No basta que haya daño causado por el modo del goce del arrendatario; si tiene el derecho de hacer lo que hace, no es responsable del perjuicio que resulta. El arrendatario establece una cervecería en un fundo arrendado; el propietario lo demanda por rescisión de contrato y por daños y perjuicios. Pero la instrucción, los términos del contrato y las circunstancias de la causa, probaban que el locatario había usado de su derecho. La Corte de Gante decidió que el propietario, habiendo autorizado al arrendatario para este género de negocios, no podía quejarse del perjuicio que era su necesario resultado. Si la ley permite la rescisión del arrendamiento por un uso perjudicial, es que supone que este uso está desaprobado, que es un abuso, y un uso previsto como consecuencia de la convención no podría considerarse como un goce abusivo. (2)

Un propietario arrienda su casa, situada en los *boulevards* exteriores de París, á un comerciante de vinos; se opone á que su locatario deje que bailen en la casa ciertos días de la semana. La Corte de París desechó su demanda fundándose en el uso general de los expendedores de vinos establecidos en el *boulevard*. No había abuso, había ejercicio

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 190.

2 Gante, 28 de Abril de 1846 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 96).