

II. *Derechos del dador en caso de cambio de domicilio.*

268. La ley pone el cambio de destino en la misma línea que el abuso de goce; da al juez el poder discrecional de pronunciar la rescisión del arrendamiento según las circunstancias. En teoría hay una diferencia. Cuando una casa particular está transformada en cantina la ley del contrato está violada y no se entiende; en este caso, como el juez puede tener el poder de negar la rescisión del arrendamiento, no hay un más ó un menos que haga la inejecución del compromiso más ó menos grave: el contrato está violado en un punto esencial, luego debe rescindirse. Si no obstante la ley concede al juez un poder discrecional es porque supone que se trata de simples cambios en el destino. Las innovaciones del arrendatario pueden ser más ó menos graves; por lo tanto el juez debe tener el derecho de decidir según las circunstancias. Podrá no pronunciar la rescisión del arrendamiento y limitarse á ordenar el restablecimiento del local arrendado á su primitivo estado. (1) Con más razón debe el juez conceder un plazo al arrendatario cuando éste ofrece hacer desaparecer los cambios. Esto es el derecho común del art. 1184, á reserva de que el dador estipule el pacto comisorio en el sentido de que el arrendamiento se resolverá de plano por el solo hecho de innovaciones. (2)

§ V.—DE LA OBLIGACION DE RESTITUCION.

269. El arrendatario tiene solo el derecho de goce en la cosa arrendada por un corto tiempo (art. 1709); cuando este tiempo ha concluido debe hacer la devolución. Debe restituir todo lo que recibió con sus accesorios. El principio es incontestable, no puede mucho dar lugar á dificultad

1 Nancy, 27 de Agosto de 1838 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 281.

2 Lieja, 27 de Julio de 1850 (*Pasicrisia*, 1851, 2, 36).

más que en los arrendamientos rurales. El arrendatario es responsable por el déficit del contenido de las tierras que entrega y las que existían cuando recibió el goce; poco importa que haya habido ó no un estado de los inmuebles arrendados; el estado no se refiere más que á la prueba, si no lo hay el dador será admitido, según el derecho común, á probar cuál era el contenido y cuál es lo que falta. Decimos que el arrendatario es responsable, esto supone que tiene culpa, y la tiene si, como sucede ordinariamente, el déficit se debe á usurpaciones cometidas por los propietarios contiguos, en el caso en que no los hubiera denunciado al dador. Por su lado el arrendatario puede haber tomado tierras de los vecinos, de modo que habrá un excedente de contenido por una parte y un déficit por la otra. ¿Podrá el arrendatario compensar el déficit con lo excedente? Nó, seguramente, pues este excedente no da ningún derecho al propietario, y aunque hubiese adquirido la propiedad por la prescripción, esto no impediría que el arrendatario tuviera una culpa, y una culpa no se compensa con una usurpación. (1)

270. ¿En qué estado debe el arrendatario restituir la cosa arrendada? La dificultad se presenta para las reposiciones. Según el art. 1720 el dador está obligado á entregar la cosa en buen estado de reposiciones de toda clase. ¿Incumbe la misma obligación al arrendatario en lo relativo á la restitución? Nó, hay que tener en cuenta el derecho que tiene el arrendatario de gozar de la cosa y de la acción del tiempo que todo lo gasta. El arrendatario no es responsable por la disminución del valor que la cosa sufre por el uso legítimo que de ella hace, no lo es tampoco por la vetustez. Tal es el principio. La aplicación pudiera dar lugar á dificultades; la ley las ha previsto. Hay que distinguir.

1 Nancy, 5 de Agosto de 1865 (Dalloz, 1870, 2, 53).

«Si se redactó un estado de los lugares por el dador y el arrendatario, éste debe devolver la cosa tal como la recibió según este estado y excepto lo que pereció ó se deterioró por vejez ó fuerza mayor.» Si, pues, el acta hace constar que la cosa fué entregada en buen estado de reparaciones de toda clase, el arrendatario deberá hacer las reposiciones antes de irse, sin distinguir entre las locativas y las grandes reposiciones. Sin embargo, no responde por lo que pereció por caso fortuito, pues responde por su culpa según el derecho común tal como lo hemos explicado en el título *De las Obligaciones*. La pérdida da lugar á una dificultad de prueba de la que volveremos á hablar.

Asímismo el arrendatario no tiene que reponer lo que fué deteriorado por fuerza mayor; el caso fortuito toca al propietario. Una dificultad grave se presenta aquí: ¿Es el incendio un caso fortuito ó de fuerza mayor? El Código contesta á la cuestión en los arts. 1733 y 1734 que explicaremos más adelante. En fin, el art. 1730 dice que el arrendatario no tiene que reparar lo que fué deteriorado por vejez.

Debe aplicarse esta excepción no sólo á la acción exclusiva del tiempo, sino también al goce legítimo de la cosa arrendada que pertenece al arrendatario. No puede ser responsable cuando usó de su derecho. Debe decirse del arrendatario lo que el art. 589 dice del usufructuario; éste tiene derecho de servirse de la cosa para el uso al que está destinado y no está obligado á devolverla cuando acaba el usufructo más que en el estado en que se halla no deteriorada por su culpa. Lo mismo pasa con el arrendatario. De que las partes hicieron constar el estado de la cosa arrendada cuando comenzó el arrendamiento no debe concluirse que el arrendatario se haya obligado á reparar los deterioros que son la consecuencia del uso que tenía derecho de hacer. Este derecho está comprendido en la *vetustez*, pues no es la

exclusiva acción del tiempo lo que gasta la cosa, es un uso continuado durante cierto tiempo.

271. El estado del local tiene una gran importancia en los arrendamientos industriales que comprende las máquinas y utensilios necesarios á la marcha de la fábrica. Algunas veces estos accesorios son entregados al arrendatario con la condición de pagarlos y ser pagados cuando los devuelva; con esto se hace propietario de ellos pagando su valor según el dicho de peritos, y cuando su salida el propietario los recoge reembolsando el valor que tienen igualmente por dicho de peritos. Traducimos á lo que fué dicho acerca de este punto más atrás.

Si el arrendatario no se hace propietario de los accesorios las partes quedan bajo el imperio del derecho común. Se ha preguntado si el arrendatario debía aprovechar del aumento de valor que las máquinas pueden haber adquirido por efecto de la variación del precio de las materias primas y si se debía poner á su cargo la disminución de valor que los progresos de la industria, los inventos y perfeccionamientos hicieran sufrir á los instrumentos que le fueron entregados. La Corte de Bourges se pronunció con razón por la negativa. En efecto, según el art. 1730 el arrendatario no responde por la vetustez; y es por la acción del tiempo y del progreso que trae como el material de la fábrica se despreció, luego no debe de tomarse en cuenta. Asímismo el arrendatario no puede prevalecerse de un aumento de valor resultante del mayor precio de las materias primas. El arrendatario puede sólo reclamar una indemnización por las adiciones y mejoras hechas á la cosa arrendada y no responde más que por los deterioros que sobrepasan del uso legítimo de la cosa. (1)

272. «Si no se hizo un estado del local, el arrendatario

1 Bourges, 3 de Agosto de 1858, y Denegada, 1.º de Agosto de 1859 [Dalloz, 1859, 1, 353].

se presume haberlo recibido en buen estado de reparaciones locativas y debe devolverlo tal, salvo prueba contraria" (art. 1731). ¿Cuál es el fundamento de esta presunción? El arrendatario está obligado á las reposiciones locativas, mientras que el dador debe hacer las grandes reparaciones. El arrendatario, sabiendo que él es quien deberá sufrir los gastos de las pequeñas reparaciones, no dejará de exigir que los haga el dador cuando su entrada, y la ley hace con esta probabilidad una presunción. Pero, según los términos formales del art. 1731, la presunción no se refiere más que á las reposiciones locativas; no se puede, pues, extenderla á las demás reparaciones, puesto que las presunciones no pueden ser extendidas de un caso á otro, aunque sea por motivo de analogía, y en el caso no hay analogía; el arrendatario, no estando obligado á hacer las reparaciones no locativas, tiene menos interés en comprobar que no fueron hechas cuando entró. Se objeta que el arrendatario tiene también el derecho de exigir que el propietario haga las grandes reparaciones, que no es, pues, probable que haya recibido la cosa sin exigir las; tiene aún más grande interés en ello que para las reposiciones locativas, puesto que las demás reparaciones son más importantes. De esto se concluye que debe leerse en el art. 1731 como si dijera: El arrendatario se presume haber recibido la cosa en buen estado de reparaciones, aun locativas. (1) No podemos admitir una interpretación que conduce á cambiar el texto de la ley, y el intérprete nunca tiene este derecho; no lo tiene, sobre todo, cuando se trata de presunciones. Si la intención del legislador hubiera sido de aplicar la presunción á todas las reparaciones, no hubiera agregado la palabra *locativas*; esta palabra es, pues, necesariamente restrictiva; en la opinión que combatimos, se la borra. Esto es decisivo.

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 257, núm. 178 bis III.

273. El art. 1731 admite la prueba contraria á la presunción que establece. Esto es el derecho común. El arrendatario podrá, pues, probar que, cuando el arrendamiento, las reposiciones locativas no estaban hechas. Con más razón estará admitido á probar que las demás reparaciones no estaban hechas. Se ha pretendido lo contrario arguyendo á contrario del texto del art. 1731. Mala argumentación que en el caso conduce á un absurdo, el arrendatario sería admitido á la prueba de que la cosa estaba en mal estado de reparaciones locativas, aunque haya una presunción contra él; y no se le admitiría á probar que las demás reparaciones no estaban hechas, cuando no se le puede oponer ninguna presunción. (1) Esta es una de esas malas razones que sólo prueban una cosa, es que la causá es mala.

¿Puede hacerse por testigos la prueba contraria? Hemos dicho en el título *De las Obligaciones*, que la prueba contraria que la ley permite oponer á una presunción, es la prueba de derecho común. Se trata de saber si, en el caso, la prueba testimonial es admisible. Todos los autores, menos Delvincourt, enseñan que el arrendatario puede probar por testigos el estado de deterioro en que se hallaba el inmueble cuando su entrada en goce, (2) y la jurisprudencia está conforme. (3) Esto no es muy dudoso. El deterioro de un inmueble es un hecho material, no es un hecho jurídico, y desde luego la prueba testimonial es indefinidamente admisible; los hechos puros y simples no caen bajo la aplicación del art. 1341. Transladamos á lo que fué dicho acerca de la prueba por testigos.

1 Bruselas, 8 de Junio de 1863 (*Pasicrisia*, 1864, 2, 200).

2 Durantón, t. XVII, p. 74, núm. 101. Duvergier, t. I, p. 150, núm. 443.

3 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 342. Hay que agregar la sentencia precitada [nota 2] de Bruselas.