

Hemos contestado á la cuestión en el título *De las Obligaciones*. De hecho los tribunales gozan de un poder de apreciación muy extenso y que evita cualquiera cuestión de derecho.

SECCION IV.—Del fin del contrato de arrendamiento.

312. El contrato acaba: 1.º por expiración del tiempo por el que se contrató; 2.º por consentimiento de las partes contratantes; 3.º por la condición resolutoria estipulada por el contrato; 4.º por la condición resolutoria tácita; 5.º por la evicción del dador, su expropiación, la anulación ó la rescisión de sus derechos; 6.º por la expulsión del arrendatario en caso de enajenación de la cosa arrendada.

ARTICULO 1.—Vencimiento del plazo.

§ I.—PRINCIPIO.

313. El dador se obliga á hacer gozar al arrendatario durante cierto tiempo (art. 1709), cuando se vence este tiempo el contrato concluye en pleno derecho sin que haya ninguna formalidad que llenar. Esto es de derecho común para todos los contratos temporales: expiran con el término por que se hicieron; no falta ninguna forma porque la voluntad de las partes está manifestada de antemano por la convención, y las convenciones legalmente formadas hacen ley para las partes contratantes (art. 1134). Se sigue de esto que los contratos concluyan en la época fijada por la convención de las partes, sin que deban dar aviso; es decir, sin que estén obligadas á manifestar de nuevo la voluntad de dar fin al contrato, en cierto plazo que precede al vencimiento del contrato. (1) Si el contrato se hizo sin término fijo las partes

¹ Duvergier, t. I, p. 502, núm. 483. Colmet de Santerre, t. VII, p. 268, núm. 183 bis I.

deben darse aviso para el vencimiento; es decir, que deben declarar que es su voluntad dar el fin al contrato.

314. El principio no es dudoso, es la aplicación del derecho común. Sin embargo, si se toman las disposiciones del Código Civil al pie de la letra habría duda. El art. 1736 dice: «Si el arrendamiento se hizo *sin escritura* una de las partes no podrá dar aviso á la otra sino siguiendo el plazo fijado por las costumbres del lugar.» Y según el art. 1737 «el contrato de arrendamiento cesa en pleno derecho al vencimiento del tiempo fijado, cuando se hizo *por escritura*, sin que haya necesidad de darse el aviso.» De esto se podría concluir que es preciso distinguir entre los contratos hechos *por escritura* y los hechos *sin escritura*; que los primeros cesan en pleno derecho al vencimiento del término fijado y que los otros no sino hasta el aviso dado por las partes. Entendida así la ley no tendría sentido. En efecto, resultaría que un contrato de arrendamiento por escritura y que no contenga plazo fijo cesaría de pleno derecho sin aviso, y resulta lo contrario del texto de la ley y de los principios. Un contrato no puede tener fin de pleno derecho sino en virtud de la voluntad de las partes si no la han manifestado al contratar; es imposible que el contrato tenga fin en virtud de una voluntad no manifestada; también el artículo 1737 dice que el contrato cesa de pleno derecho al *vencimiento del plazo fijado*; la ley supone, pues, que las partes han manifestado su voluntad por el contrato, y es porque la han declarado por lo que es inútil declararla de nuevo. Poco importa, pues, que el contrato haya sido hecho por escritura como el art. 1737 parece quererlo; la escritura no sirve jamás sino como prueba, salvo en los contratos solemnes, y ciertamente que el de arrendamiento no es solemne, puesto que se puede arrendar ó por escritura ó verbalmente (art. 1714); si se puede arrendar verbalmente se puede también de igual modo convenir el término por el cual se con-

siente el contrato, y desde que las partes han hecho una convención acerca del término del contrato hace ley (artículo 1134), y el contrato que cesa por una ley es inútil que las partes manifiesten de nuevo su voluntad sobre la época en que debe expirar el arrendamiento. Las palabras del artículo 1737: *cuando ha sido hecho por escritura*, están de más; es preciso borrarlas. Se dirá, lo que amenudo hemos dicho, que el intérprete no tiene este derecho: nó, sin duda; pero cuando una disposición entendida literalmente se haya en contradicción con otras disposiciones, es necesario corregirla á fin de ponerla en armonía con los principios generales que consagran estas disposiciones. Y si el art. 1737 mantuviera las palabras *cuando ha sido hecho por escritura* estaría en contradicción con los arts. 1134 y 1714; luego no se les puede tener en cuenta.

Sucede lo mismo con el art. 1736. Según el texto de la ley, sería preciso decir: con sólo que haya sido hecho *sin escritura* y que, por consecuencia, es necesario dar aviso para darle fin. De esto se seguiría que las partes al arrendar han fijado un término al arrendamiento, esta convención sería inoperante, si hubiese sido hecha sin escritura; quedaría sin efecto, puesto que á pesar de la cláusula que declara que el arrendamiento cesará al expirar el tiempo fijado, no cesaría el arrendamiento sino en virtud de una nueva manifestación de voluntad. Así entendida la ley, estaría de nuevo en oposición con los arts. 1714 y 1734. Se puede arrendar verbalmente, luego también se puede fijar un plazo para la conclusión del arrendamiento verbal; y si las partes lo hacen, esta convención les sirve de ley, y esta ley no lo sería según el art. 1736. Luego el art. 1736 estaría en contradicción con los principios fundamentales del derecho. Para ponerlo en armonía con estos principios y con los arts. 1714 y 1734, que los consagran, habría que modificar el art. 1736 y decir que el arrendamiento

hecho sin plazo fijo sólo concluye por un lanzamiento. Así, las palabras *arrendamiento hecho sin escritura*, significan un arrendamiento *sin plazo fijo*, y las palabras *hecho por escritura*, significan un arrendamiento hecho con un *plazo fijo*. ¿Por qué emplea la ley estas expresiones, que concuerdan tan poco con lo que quiso decir? La ley se conformó á los hechos y á los usos. Ya no se redactan arrendamientos por escrito sin marcar el plazo por el que se hace el contrato, pues un tiempo fijo y un precio fijo son las cláusulas esenciales de todo arrendamiento (artículo 1709); la ley, teniendo en cuenta este hecho, califica de arrendamiento por escrito un arrendamiento con plazo fijo. Asimismo cuando se arrienda verbalmente, lo que sólo sucede con los departamentos, no se fija ningún plazo, se conforma uno con convenir el precio. La ley, tomando esta costumbre en cuenta, califica el arrendamiento sin plazo fijo de arrendamiento *sin escritura*. Esta es la explicación que dan todos los autores; (1) ella es inadmisibile. Lo seguro es que la ley está mal redactada. El relator del Tribunado lo entendió, y para explicar la ley se vió precisado á corregirla. Al hablar de la cesación del arrendamiento, dice: "Si el arrendamiento fué hecho *sin escritura*, *sin plazo fijo*;" estas últimas palabras explican y corrigen la redacción inexacta del art. 1736. El Tribunado hace lo mismo con el art. 1737: "Cuando hay un *término fijo por escrito*, el arrendamiento cesa de plano en este *plazo*;" si el arrendatario permanece en el local arrendado al fenecer el arrendamiento, y si el dador lo deja en él, se hace un nuevo arrendamiento tácito, *sin plazo y sin escrito*. Como lo dice más adelante el relator, un arrendamiento *sin escri-*

1 Durantón, t. XVII, p. 89, núm. 116. Duvergier, t. I, p. 502, núm. 483. Colmet de Santerre, t. VII, p. 268, núm. 183 bis II. Rouen, 17 de Mayo de 1812 [Daloz, en la palabra *Leyes*, núm. 285].

tura es un arrendamiento *sin plazo*, y un arrendamiento *por escrito* es un arrendamiento *con plazo*. (1)

§ II.—DE LOS ARRENDAMIENTOS QUE NO TIENEN DURACIÓN FIJA.

315. «El arrendamiento cesa de plano al vencerse el plazo fijado» (art. 1737); acabamos de dar la razón (113). ¿Cuándo el arrendatario tiene un plazo fijo? Desde luego cuando las partes han hecho una convención expresa á este respecto; poco importa que esta convención conste ó no por escrito, la escritura sólo sería de prueba. Si en un arrendamiento verbal las partes han fijado la duración del contrato ¿cómo darán la prueba de su convención? Transladamos á lo que fué dicho al principio de este título acerca de la prueba del arrendamiento sin escrito. Si las partes han redactado un escrito fijando la duración del contrato, tendrán una prueba literal en que consta la época en la que el arrendamiento terminará. ¿Pero cómo probarán la cláusula relativa á la duración del arrendamiento si el acta no la menciona? Habría que aplicarse en este caso la regla prohibitiva del art. 1341, según la cual no se recibe ninguna prueba por testigos *además* del contenido en las actas, á no ser que las partes tengan un principio de prueba por escrito (art. 1349); la convención no podrá ser probada más que por la confesión ó el juramento. (2)

316. Los arrendamientos de casas se hacen ordinariamente por tres, seis ó nueve años. Esto quiere decir que el arrendamiento está hecho por nueve años; de manera que al expirar este término cesa de plano en virtud del principio del artículo 1737.

Pero puede cesar antes, cuando expiren los tres primeros

1 Mouricault. *Informe* núms. 10 y 13 (Loché, t. VII, ps. 201 y 203).
2 Colmet de Santerre, t. VII, p. 268, núm. 183 bis II.

años ó cuando concluya el séptimo. (1) ¿Cesa el arrendamiento de plano al final del tercero ó del sexto año? Así se ha pretendido, pero esta pretensión ha sido desechada por los tribunales, está en oposición con la voluntad de las partes contratantes. Lo que éstas quieren es poder concluir el arrendamiento después de tres ó seis años; es un derecho facultativo; y para usar de una facultad hay que expresar la voluntad de querer hacerlo; es, pues, necesaria una manifestación de voluntad para poner fin al arrendamiento después de cada período de tres años, lo que se hace mediante aviso. La interpretación contraria conduciría á consecuencias que las partes no han seguramente entendido. Permanecerían en la incertidumbre acerca de la duración del arrendamiento hasta el último momento del tercero y del sexto año; y están interesadas una y otra en saber con anticipación si una de ellas quiere concluir el arrendamiento al final del primero ó segundo período de tres años. Se concibe que un arrendamiento hecho por un solo plazo de tres años acabe de plano al llegar este vencimiento; ambas partes saben á qué atenerse desde el mismo día del contrato que les sirve de advertencia. Pero no se concibe que las partes se expongan á quedar sorprendidas en un arrendamiento que puede durar nueve años, que también puede durar sólo tres ó seis; teniendo cada parte interés en saber si el arrendamiento cesará ó continuará, es menester interpretar sus intenciones en este sentido, pues no se debe nunca suponer á los contratantes intenciones absurdas y contrarias á sus verdaderos intereses. (2)

Se ha pretendido también que la facultad de rescindir el arrendamiento al final del primero ó segundo período sólo pertenece al arrendatario. Las partes pueden sin duda es-

1 Duvergier, t. I, p. 528, núm. 511 Troplong, núm. 430.
2 Bruselas, 31 de Marzo de 1814 (*Pasicrisia*, 1814, p. 42); 6 de Noviembre de 1823 (*Pasicrisia*, 1823, p. 528).