

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).

tipularlo así; pero en el silencio del contrato se debe admitir que cada una de ellas aprovecha la cláusula. Se agrega en vano que si el arrendatario tiene que hacer gastos de instalación se debe presumir que no quiere ponerse á merced del dador; esto fuera presumir una convención que las partes no han hecho. El inquilino que sabe que tiene que hacer gastos de instalación debe tratar en consecuencia; si quiere asegurarse un largo arrendamiento debe estipular un plazo único, y si estipula varios debe reservarse para sólo él la facultad de aprovecharlo. Si no lo hace la equidad que debe reinar en las convenciones pide que las cláusulas que interesan á ambas partes se interpreten en su interés común. Esto es lo que la Corte de París ha sentenciado reformando una decisión del Tribunal del Sena. (1)

317. Hay cláusulas que dan lugar á contestación. El arrendamiento dice que el arrendatario permanecerá en el local arrendado por todo el tiempo que guste. Fué sentenciado que este arrendamiento está hecho por toda la vida del arrendatario; pero puede terminarlo cuando quiera, se entiende que dando aviso. El dador, en este caso, está ligado por toda la vida del arrendatario si éste quiere aprovechar de la cláusula, mientras que el arrendatario no lo está. Esto es una desigualdad, pero resulta de la voluntad de las partes. (2) Creemos inútil relatar las decisiones pronunciadas acerca de otras cláusulas, son sentencias de especies, y las circunstancias varían de una á otra causa. (3)

318. El art. 1742 dice que «el arrendamiento no está resuelto por la muerte del dador ni por la del arrendatario.» Se concibe que el arrendamiento no cese por la muerte del dador; su derecho á las rentas pasan á sus herederos por aplicación del principio general de que las estipulaciones apro-

1 París, 19 de Enero de 1864 (Dalloz, 1864, 2, 44).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 498 y nota 16, y los autoridades que citan.

3 Compárese Denegada, 22 de Marzo de 1832, y 20 de Noviembre de 1821 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 527, 2.º y 3.º)

vechan á los herederos de las partes contratantes; no hay ningún motivo para hacer una excepción á la regla en lo que se refiere á los herederos del dador; no sucede lo mismo con los herederos del arrendatario; sucede amenudo que éstos se encuentran en la imposibilidad de continuar el arrendamiento porque la muerte del marido pone á la mujer y á los hijos en la miseria, ó cuando menos no les permite ya pagar las rentas. La ley debiera haber autorizado á los herederos del inquilino para rescindir el arrendamiento dando aviso. El legislador se atuvo al derecho estricto: Se está considerado como estipulado para sí y para sus herederos, á no ser que resulte lo contrario de la naturaleza de la convención (artículo 1122); y el arrendamiento, por su naturaleza, no tiene nada de personal; luego debía quedar bajo el imperio del derecho común. Sin embargo, lo contrario puede resultar de las circunstancias de la causa. Fué sentenciado que el arrendamiento se resuelve por la muerte del arrendatario cuando es evidente que la locación tuvo lugar en consideración una calidad particular al que arrendó la cosa, calidad que se extingue con él y pone fin al arrendamiento. (1)

319. Hay todavía otras circunstancias en las que el derecho estricto se encuentra en oposición con la equidad. En 1808 el director de los derechos unidos arrienda una casa en Lieja; en el mes de Febrero de 1814 los ejércitos aliados ocupan la ciudad; el locatario se refugió en Francia; había recibido orden de volver con los archivos de su administración; al dejar la ciudad entregó las llaves al mandatario del dador. La Corte de Lieja ha sentenciado que el arrendamiento no estaba roto por la necesidad legal en que se encontraba el arrendatario para abandonar la casa. Esto está conforme al rigor de los principios; los peligros que podía correr el locatario en su calidad de director de derechos, la orden que había recibido para abandonar la

1 Bruselas, 2 de Diciembre de 1835 (*Pasicrisia*, 1835, 2, 349).

población, eran extraños al dador; y éste continuaba á llenar sus obligaciones, puesto que la casa permanecía á disposición del arrendatario, este último continuaba obligado á todos los compromisos que el arrendamiento le imponía. Fué sentenciado además que el arrendatario debía responder por los deterioros cometidos por los aliados. Bélgica no era un país enemigo; los aliados llegaban como salvadores. ¡Dios nos guarde de semejantes salvadores! Arrancaron y se llevaron todo cuanto pudieron, hasta las cañerías de plomo: el perjuicio fué valuado en 2,500 francos. ¡Esto se llama el derecho de la guerra! Diremos más adelante quién responde de los desastres de la guerra; en el caso la Corte declara responsable al locatario porque no había puesto un guardián en la casa, de la que continuaba siendo inquilino. (1)

En el mes de Febrero de 1830 la Sala Civil de Carlos X tomó en arrendamiento por nueve años una casa destinada al alojamiento del Gobernador del Duque de Burdeos. La revolución de Julio impidió que el arrendatario ocupara la casa; no obstante, la Corte de París se negó á pronunciar la rescisión del arrendamiento pedida por el liquidador de la antigua lista civil. «En principio, dice la sentencia, el dador no puede ser responsable ni sufrir ningún perjuicio por los hechos de fuerza mayor que le suceden al arrendatario impidiéndole gozar de la cosa arrendada.» Bajo el punto de vista del derecho estricto, la sentencia es irreprochable. El caso fortuito que sucede á la cosa arrendada perjudica al dador en este sentido: que pone fin al arrendamiento como lo diremos más adelante; pero cuando el caso fortuito sucede á la persona del arrendatario, el dador no debe responder. (2) La equidad reclama contra esta distinción; el arrendatario debe pagar un goce que no puede tener por

1 Lieja, 21 de Octubre de 1814 (*Pasicrisia*, 1814, p. 235).

2 París, 13 de Marzo de 1832 (*Dalloz*, en la palabra *Arrendamiento*, número 212). *Duvergier*, t. I, p. 536, núm. 525.

caso de fuerza mayor; hasta sería responsable por no conservar la cosa arrendada. Aunque las circunstancias políticas lo alejen de Francia todas estas consecuencias pugnan con la justicia.

320. El arrendamiento puede también tener una duración fija en virtud de la ley. Hay casos en que el Código Civil, en el silencio de las partes, fija la duración del arrendamiento. Se aplica entonces el principio del art. 1737; el arrendamiento tiene un plazo fijo aunque no haya sido fijado por escrito, se pudiera decir porque no fué fijado por escrito, pues es porque las partes no pensaron en redactar acta acerca de la duración del arrendamiento. ¿Cuáles son los casos en los que el arrendamiento tiene un plazo legal? El caso más importante es el del arrendamiento rural. «Se le considera hecho por el tiempo necesario para que el arrendatario recoja todos los frutos de la tierra arrendada» (artículo 1774). Volveremos á esta disposición al explicar las reglas particulares á los arrendamientos rurales. Por ahora hacemos constar que el arrendamiento de un fundo rural tiene siempre una duración fija, ya sea en virtud del contrato, lo que el art. 1737 llama un *arrendamiento hecho por escrito*, ya sea en virtud de la ley, lo que el art. 1774 llama un *arrendamiento hecho sin escritura*; en este último caso hay una convención tácita que la ley presume fundándose en la intención de las partes contratantes.

El art. 1758 prevee un segundo caso en el que la ley fija la duración del arrendamiento, siempre fundándose en la voluntad de las partes contratantes. Un departamento amueblado se arrienda á tanto al año por un mes ó por un día. La ley supone que tal fué la intención de las partes, salvo que expresen lo contrario. Si nada comprueba que el arrendamiento está hecho á tanto al año, al mes ó al día, el arrendamiento se considera hecho según los usos del lugar. Pero importa precisar la hipótesis en la que el art. 1758 quie-

re que la duración del arrendamiento esté fijada por el uso del lugar. No basta que no haya convención acerca de la duración del arrendamiento de un departamento amueblado para que por esto sólo los usos locales puedan y deban ser aplicados. Antes de seguir los usos hay que aplicar la ley y ésta fija ella misma la duración del arrendamiento cuando está hecho á tanto al año, al mes ó al día. Sólo cuando el arrendamiento no ha sido hecho en estas condiciones es cuando el contrato se considera hecho según los usos locales. Los autores franceses interpretan generalmente el artículo 1758 en otro sentido. En París el arrendamiento de un departamento amueblado, aunque hecho á tanto al año, no se considera hecho por un año; los autores que escriben bajo el imperio de este uso lo transportan en la ley y deciden que á falta de convención debe uno atenerse al uso. (1) Esto es muy absoluto y contrario al texto del art. 1758. Cuando no hay convención expresa acerca de la duración del arrendamiento de un departamento hay que ver si el arrendamiento fué hecho á tanto por año; en este caso la ley fija la duración del contrato á un año y no se puede prevalecerse del uso contra la ley; los usos antiguos están abrogados por el Código Civil y los nuevos usos no pueden derogar la ley. El Código no da fuerza á los usos más que en el caso en que el arrendamiento no fué hecho á tanto por año; si, pues, fué hecho bajo esta condición los usos no tienen fuerza, la ley es la que debe recibir su aplicación. No se pudiera admitir la opinión contraria de los autores franceses más que en el caso en que los hechos y circunstancias de la causa probasen que la intención de las partes fué la de seguir los usos; habría, en este caso, una convención tácita ó expresa, y toda convención prevalece á la ley, puesto que la ley no estatuye más que en el silencio de la convención.

1 Durantón, t. XVII, p. 140, núm. 168. Mourlón, t. III, p. 317, núm. 780.

Hay un tercer caso en el que la ley, á falta de convención, fija la duración del arrendamiento: «El arrendamiento de los muebles dados para amueblar una casa entera, un departamento, una tienda ó cualquier otro alojamiento, se considera hecho por la duración ordinaria de los arrendamientos de casas ú otros departamentos, según el uso del lugar (art. 1757). En este caso la ley se atiende directamente á los usos locales y les da, en consecuencia, fuerza obligatoria. Quiere que se consulte el uso del lugar que determine la duración de los arrendamientos de casas, de departamentos, de tiendas ó de cuartos, y esta duración de costumbres del arrendamiento principal determina la duración del arrendamiento accesorio de los muebles destinados á amueblar el local. Resulta de esto una anomalía que los autores franceses no señalan porque se atienen al uso del lugar. Si un departamento no está amueblado y en el que á la vez exista un arrendamiento de los muebles, este arrendamiento, así como el principal, no está fijado por el art. 1758, lo estará por los usos locales; y según los usos de París, la duración del arrendamiento no es de un año. La duración del arrendamiento variará, pues, según que el departamento esté ó no amueblado; en el primer caso la duración es legal; en el segundo es de costumbre. ¿No hubiera sido más sencillo atenerse en todos los casos á los usos locales? Esto es lo que hacen los autores franceses, pero su doctrina es extralegal.

321. El efecto del plazo es el mismo, sea que esté convenido, sea legal ó de costumbres; el arrendamiento cesa de plano al fenecer el plazo fijado por el convenio, por la ley ó los usos locales, sin que sea necesario dar aviso (artículo 1737). La ley dice: *plazo fijado*; y como se refiere á un arrendamiento *hecho por escrito*, supone que el plazo fué convenido por las partes contratantes. Lo mismo debe su-

ceder en el caso en que el plazo del arrendamiento está fijado por la ley ó por los usos, pues este plazo también es convencional; las partes, al no estipular plazo, están como si se atuvieran á la ley y al uso; consintieron, pues, de antemano en que el arrendamiento cese de plano al fenecer el plazo legal ó de costumbres; desde luego el aviso es inútil. El art. 1775 lo dice para el plazo legal de los arrendamientos rurales: «El arrendamiento de los inmuebles rurales, aunque *hecho sin escrito*, cesa de plano al fenecer el tiempo por el cual se le considera hecho, según el artículo precedente.» Las palabras *aunque hecho sin escrito* son inútiles; hasta prueban que la escritura ó la falta de ella no tienen nada de común con la duración del arrendamiento. Todo cuanto resulta del art. 1775 es que el plazo legal tiene el mismo efecto que el plazo convencional, lo que es muy lógico. Debe decirse otro tanto, por identidad de razón, del plazo legal ó de costumbres de los arts. 1758 y 1757; no hay ningún motivo para distinguir entre el plazo que la ley fija directamente y el plazo que permite fijen los usos locales; siempre es un plazo legal, puesto que los usos sólo tienen fuerza obligatoria porque la ley lo dice. Y, en cierto sentido, puede decirse que todos estos plazos son convencionales, sólo que la convención es ó expresa ó legalmente presunta.

322. Resulta de lo que acabamos de decir que el artículo 1737 está mal clasificado; se encuentra bajo el rubro de las reglas comunes á los arrendamientos de casas y de bienes rurales y, en realidad, sólo se aplica á los de casas. En cuanto á los rurales, siempre tienen una duración fija, sea en virtud de la convención, sea en virtud de la ley; por consiguiente, cesan de plano siempre y nunca hay lugar á dar el aviso. (1) No pasa lo mismo con los arrendamientos de casas, como lo vamos á decir.

1 Véanse las sentencias citadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra

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

323. El art. 1736 dice: «Si el arrendamiento fué hecho *sin escrito*, una de las partes no podrá dar aviso á la otra más que observando los plazos fijados por los usos del lugar». Según lo que hemos dicho más atrás, la ley entiende por *arrendamiento sin escrito* un arrendamiento cuya duración no determinaron las partes en su convención y que no tiene duración fija en virtud de la ley. Tales son los arrendamientos de casas cuando las partes contratantes no han hecho convención acerca del tiempo; la ley no fija la duración, como lo hace para los arrendamientos rurales; no se atiende tampoco á los usos locales. El art. 1736 sólo mantiene estos usos para lo que se refiere al plazo en el cual las partes deben dar aviso. Resulta que estos arrendamientos no tienen plazo fijo, ni convencional, ni legal, ni de costumbres; luego su duración es ilimitada; pueden fenecer por el aviso que las partes se dan, según el uso del lugar.

Tal es la interpretación que los autores franceses dan al art. 1736. (1) El texto no dice lo que se le hace decir; no habla de la duración de los arrendamientos hechos *sin escrituras*, sólo habla del aviso y del plazo en el cual debe ser dado. De que la ley no habla más que del aviso se induce que la duración del arrendamiento es indefinida cuando las partes no la han fijado. Se confiesa, en esta opinión, que el art. 1736 es un poco obscuro y que la idea principal está subentendida. Decir que una de las partes podrá dar aviso á la otra es reconocer que el arrendamiento no cesa de plano; y si no cesa de plano, es porque no tiene plazo

Arrendamiento, núm. 831, y Bruselas, 27 de Abril de 1816 [*Pasicrisia*, 1816, p. 121].

1 Durantón, t. XVII, p. 92, núm. 117. Duvergier, t. I, p. 503, núm. 484, y t. II, p. 87, núm. 77.