

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.

fijo. No lo tiene en virtud de la convención, puesto que el artículo dice que el arrendamiento está hecho sin escrito, lo que, en el lenguaje de la ley, significa un arrendamiento sin plazo convencional. No tiene plazo fijo en virtud de la ley, puesto que no hay para los arrendamientos de casas disposición análoga á la del art. 1774, relativo á los arrendamientos rurales. El arrendamiento no podrá, pues, tener duración fija más que en virtud del uso del lugar; pero para que el uso local acerca de la duración de los arrendamientos fuese obligatorio, sería preciso que la ley lo dijera, y no hay texto que se translade á los usos locales para determinar la duración de los arrendamientos de casas. Esto es decisivo, se dice. (1)

324. El art. 1736 todavía recibe otra interpretación, la que se sigue en Bélgica; se atiene uno á la costumbre del lugar, no sólo para la notificación del aviso sino también para la duración del arrendamiento cuando las partes no la han determinado. Y nuestros usos fijan generalmente en un año la duración de un arrendamiento que no tiene término convencional; esta duración no es fija en el sentido de que el arrendamiento acaba de pleno derecho al terminar el año, no cesa sino por un aviso que se da tres meses antes de acabar el año. Esta interpretación del art. 1736 ha sido consagrada por nuestra Corte de Casación. La sentencia atacada de la Corte de Bruselas decide que, según el uso, el término de los contratos de arrendamiento no escrito de casas situadas en la ciudad de Bruselas, y cuya duración no constaba, es de un año á contar desde la época en que comenzó á correr. En el caso el contrato había comenzado el 1.º de Julio de 1835; se juzgó que debía terminar el 1.º de Julio de 1836 no de pleno derecho sino dando aviso con tres meses de anticipación, y de hecho el aviso había sido notificado desde el 12 de Marzo de 1836. La Corte de Ca-

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 269, núm. 183 bis III.

sación dice que la de Bruselas, al juzgar así, no pudo contradecir al art. 1736. (1) Lo que equivale á decir que el arrendamiento no tiene una duración indefinida en virtud de esta disposición; su duración es de un año según las costumbres de Bruselas que son las mismas de otras ciudades; no varían sino en el plazo en que se debe dar el aviso de separación. La Corte de Bruselas ha juzgado; para decir mejor, ha hecho constar, estando de acuerdo las partes en este punto, que según las costumbres de Louvain los contratos de arrendamiento sin escritura de casas son como si fueran hechos por un año y que los avisos se dan seis meses antes de la época del vencimiento.

325. ¿Cuál de estas opiniones es preciso seguir? La Corte de Casación de Bélgica se limita á decir que la interpretación del art. 1736 conforme, á nuestras antiguas costumbres, no viola dicho artículo. Los autores franceses se declaran de un modo más afirmativo; enseñan que el contrato sin escritura de una casa tiene una duración ilimitada en virtud del art. 1736. En nuestro sentir el art. 1736 debe ser separado del debate, puesto que no dice nada de la duración de los arrendamientos sin escritura; es decir, sin término convencional; todo lo que resulta es que los arrendamientos sin término fijado por la convención, no cesan de pleno derecho, no terminan sino por el aviso. Pero de esto no se puede concluir, como lo hacen los autores franceses, que tengan una duración ilimitada; la costumbre seguida en Bélgica prueba lo contrario: los contratos de arrendamiento duran un año, pero no cesan de pleno derecho al fin del año sino por un aviso dado en cierto plazo. El artículo 1736 dejó, pues, la duración del contrato de arrendamiento indecisa. Es en la sección en que se ha tratado de las reglas particulares á los contratos de arrendamiento de casas y á las rurales en la que los autores del Código han reglamentado

1 Denegada, 28 de Marzo de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 1, 72).

su duración. No hay ninguna duda en la duración de los arrendamientos rurales, la ley misma la fija (art. 1774), y tiene cuidado de añadir (art. 1775) que los contratos de heredades rurales cesan en pleno de derecho al vencimiento del tiempo para el cual se hicieron en virtud del artículo 1774. La ley también determina la duración del contrato de arrendamientos de las casas que tienen por objeto un departamento amueblado; en cuanto al arrendamiento de departamentos no amueblados, tiendas, almacenes enteros y casas enteras, la ley no fija la duración, el art. 1757 recae á la costumbre del lugar. Pero, cosa singular, este artículo no se ocupa sino accidentalmente de la duración de los arrendamientos urbanos; tiene por principal objeto determinar la duración del arrendamiento de los muebles ministrados para dotar una casa entera, un almacén, una tienda ó cualquiera otra clase de compartimientos; el arrendamiento accesorio de los muebles es como si se hubiese hecho para la *duración ordinaria* del arrendamiento principal de la casa, del almacén, tienda ó departamento. ¿Cuál es esta *duración ordinaria*? El artículo contesta que está determinada por el uso del lugar. Solamente que la ley no dice, como lo hace para los arrendamientos rurales, que el arrendamiento de una casa que, según las costumbres del lugar, dura un año, cesa de derecho pleno al expirar el año. Por lo tanto, el art. 1736, que no es aplicable á los arrendamientos rurales, queda aplicable á los arrendamientos urbanos; es decir, que estos arrendamientos no acaban sino por un aviso, aunque tengan una duración marcada por las costumbres del lugar. La combinación de los artículos 1757 y 1736 confirma, pues, la interpretación que las cortes de Bélgica dan al art. 1736; solamente que más bien es el art. 1757 el sitio de la materia y que decide la cuestión. Cuando el arrendamiento no tiene término convencional no puede tener término sino en virtud de una ley; es

preciso una ley que translade á las costumbres del lugar para la duración del arrendamiento, y el art. 1736 no lo hace sino para el plazo en que debe darse el aviso; no queda más que el art. 1757 que translada á las costumbres del lugar; en cuanto á la duración de los arrendamientos urbanos sólo lo hace accidentalmente, pero siempre lo hace.

Hay aún otro artículo concebido en el mismo sentido. Cuando el arrendamiento de una casa está hecho por término fijo ó, como dice la ley, cuando está por escrito y que el locatario continúa su goce después del vencimiento del término, se hace un nuevo contrato que se llama *tácita reconducción*. Un arrendamiento tácito está necesariamente hecho sin término convencional ó sin escritura; ¿cuál será su duración? En el sistema de los autores franceses sería preciso responder que la *tácita reconducción* tiene una duración ilimitada. ¿Esto es lo que dice el art. 1759? No, dice que el locatario se considera como si ocupara la casa *por el término fijado por el uso del lugar*; luego el arrendamiento tácito tiene una duración fija, la que determina el uso del lugar; ¿Esto es decir que cesa de pleno derecho al fin del término por el que se contrató? No, no acaba sino por un aviso dado igualmente en el plazo marcado por la costumbre del lugar. Hé aquí una disposición muy clara: el art. 1759 se refiere al uso del lugar en dos puntos: primero, en la duración del arrendamiento, y en seguida al plazo en que se debe dar el aviso de separación. La *tácita reconducción* tiene, pues, una duración marcada por la costumbre, pero no cesa de pleno derecho sino que acaba por el aviso; el art. 1759 aplica á la *tácita reconducción* el principio que los arts. 1736 y 1757 aplican al contrato hecho sin escritura; es decir, sin término convencional. Esta es la confirmación de la interpretación que se sigue en Bélgica. En la doctrina de los autores franceses las palabras *por el término fijado por las costumbres del lugar* deben borrarse del art. 1759, no tienen sentido.

La cuestión que estudiamos se complica aún con una dificultad. Se trata de saber cuál es la tradición que los autores del Código han entendido seguir. Pothier da las costumbres de París y de Orleáns (1) según los principios, el arrendamiento sin escritura tiene una duración ilimitada y no cesa sino por un aviso; según las de la segunda ciudad dura un año y cesa de pleno derecho al expirar el año. ¿El Código ha consagrado las costumbres de París ó de Orleáns? Según los autores franceses hubiera adoptado las de París, puesto que exige un aviso (art. 1736). Pero es preciso tener en cuenta los arts. 1757 y 1759 que dicen bastante claro que el arrendamiento sin escritura está hecho por un término marcado por la costumbre del lugar; luego hay un término fijo, lo que no impide que se necesite un aviso para darle fin. El Código no ha seguido, pues, la costumbre de París ni la de Orleáns, ha seguido la del Norte de Francia. En efecto, esto nos parece cierto. ¿Era esta la intención de los autores del Código? Lo ignoramos, puesto que los trabajos preparatorios no nos dicen nada. La cuestión queda oscura en lo que concierne á la tradición. Hay más: la tradición misma es incierta, puesto que se pretende que Pothier ha explicado mal las costumbres de París. (2) Este es el motivo por el que no insistimos sobre el antiguo derecho; esto daría por resultado complicar una controversia con otra.

Queda una última dificultad en esta materia tan elemental. El arrendamiento rural tiene siempre una duración fija y cesa de pleno derecho al vencimiento del término convencional ó legal (arts. 1737-1774 y 1775). El arrendamiento urbano tiene también una duración fija, sea convencional, sea de costumbre (arts. 1757 y 1759); sin embargo, no cesa de derecho pleno sino cuando el término fué fijado por la con-

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 29.

2 Duvergier, t. II, p. 89, núm. 77. Compárese Colmet de Santerre, t. VII, p. 270, núm. 183 bis VI.

vención; cuando se haya fijado por la costumbre del lugar es preciso un aviso para darle fin (arts. 1736 y 1759) ¿Por qué el término fijado por las costumbres no da de pleno derecho fin al arrendamiento urbano como el término fijado por la ley hace cesar de derecho pleno al arrendamiento rural? La razón jurídica de esta diferencia no la conocemos. Puede ser que el legislador haya querido conciliar las diversas costumbres que reinan en Francia; aquí se exige un aviso; cuando el arrendamiento no es por escrito allí no se exige: aquí tiene una duración limitada; allí una ilimitada. ¿Qué ha hecho el legislador? Ha establecido como regla la necesidad de un aviso de separación. En cuanto á la duración de los arrendamientos se ha atendido á las costumbres del lugar, lo que supone que éstos reglan su duración; pero allí donde no la reglan el arrendamiento no tendrá duración fija, ni en virtud de la convención ni en virtud de la ley, ni en virtud de las costumbres. De hecho será ilimitada. En este sentido se puede decir que las costumbres de París en que se fundan los autores franceses son tan bien mantenidas como las belgas. Pero es necesario no hacer de las costumbres de París una regla de derecho, regla absoluta; no hay nada general en esta materia; la duración depende de las costumbres del lugar; solamente que, cualquiera que sean las disposiciones de las costumbres, es necesario un aviso; esta es la única regla de derecho que el Código establece.

326. Cuando las partes no han fijado, por sus convenciones, la duración del arrendamiento, es preciso un aviso para darle fin; tal es en conclusión la larga discusión de la que debemos habernos librado. ¿Qué cosa es el aviso de separación? Es la declaración por la que las partes contratantes manifiestan su voluntad de dar fin al arrendamiento: la parte que quiere hacer el arrendamiento debe dar aviso á la

otra, dice el art. 1736. El aviso no es, pues, una resolución del arrendamiento hecho por mutuo consentimiento, no es una convención, es una manifestación de voluntad unilateral. Esto resulta del texto de la ley; la parte *da* aviso; es, pues, sólo su voluntad la que resuelve el contrato. (1) Esto no es contrario al principio de la irrevocabilidad de convenciones. El art. 1134 dice que las convenciones no pueden ser revocadas sino por consentimiento mutuo de los que las han formado; supone que las partes no se han reservado por la naturaleza del contrato el derecho de terminar; y tal es precisamente la situación de las partes contratantes en el arrendamiento sin escritura; se entiende que están ligadas por el tiempo fijado de las costumbres del lugar, en el sentido de que el arrendamiento no termina de pleno derecho al fin del año, es preciso para esto una declaración de voluntad que se llama aviso. Cada una de las partes tiene el derecho de dar fin al contrato por sólo su voluntad; por lo tanto el aviso resuelve el arrendamiento sin concurso de consentimiento, sin aceptación. Y cada una también está obligada á dar el aviso si quiere dar fin al arrendamiento. (2) Esta es la consecuencia del principio de que el arrendamiento sin escrito no cesa de plano.

327. ¿En qué forma se da el aviso? El art. 1736 ni ninguna otra disposición del Código prescriben la forma en la que debe darse el aviso; luego el aviso queda bajo el imperio del derecho común. Es una simple manifestación de voluntad unilateral; tal es el principio. Y el consentimiento puede manifestarse por palabras, tanto como por escrito; el arrendamiento puede hacerse por escrito ó verbalmente, dice el art. 1714; luego el aviso puede también ser verbal, sólo hay dificultad para la prueba. Si la parte á la que el

1 Duvergier, t. I, p. 513. núm. 493. Aubry y Rau, t. IV, p. 500, y nota 27, pfo. 369. En sentido contrario Durantón, t. XVII, p. 96, núm. 122.

2 Burdeos, 16 de Junio de 1829 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 677).

aviso verbal ha sido dado lo niega ¿cómo se probará? Contestamos según el derecho común, puesto que la ley no lo deroga; luego por testigos en los casos en que la ley autoriza la prueba testimonial. (1) Se admite generalmente que la prueba testimonial está prohibida por inducción del artículo 1715. (2) Esto es dudoso; el art. 1715 desecha la prueba por testigos cuando se trata de establecer un arrendamiento hecho sin escritura que aun no ha recibido ninguna ejecución; esta es una excepción á los principios generales y, como tal, de estricta interpretación. En vano se invocará la analogía; no se extienden por analogía las disposiciones exorbitantes del derecho común y ni siquiera hay analogía; el legislador quiso evitar las numerosas contestaciones que se suscitarían acerca de la existencia del arrendamiento si hubiera permitido probarlo por testigos. Estas dificultades no son de temer cuando una de las partes avisa á la otra; las relaciones de las partes han dejado de ser amigables y de confianza; por poco que haya motivo de desconfianza la parte que avisa á la otra lo hará por medio del escribano; los avisos verbales siempre son muy raros y, por lo tanto, no habrá razón para prohibirlos.

328. El aviso se puede dar por escrito. ¿Es necesario un acta de escribano? Nó, seguramente, puesto que no se trata de un acto solemne sino de una simple declaración de voluntad. El aviso puede darse por carta; pero este modo de manifestar la voluntad tiene un inconveniente: es que la parte á la que la carta fué dirigida niegue el aviso; se está reducido en este caso á hacerle absolver posiciones ó á diferirle el juramento. Para que un escrito privado ofrezca una prueba contra la parte á quien se dió el aviso es necesario que ésta reconozca por escrito que lo recibió. ¿Quiere decir esto

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 271. núm. 183 bis VII.

2 Duvergier, t. I, p. 510, núm. 489. Aubry y Rau, t. IV, p. 500 y nota 26, pfo. 369. Casación, 12 de Marzo de 1816 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 127).