

ración legal del art. 1774. No es una reconducción tácita en el lenguaje del Código, éste no prevee el caso, y la hipótesis no es la del art. 1776, el que supone un arrendamiento hecho por escrito. En realidad es una reconducción tácita, puesto que el primer arrendamiento, aunque hecho sin escritura, ha cesado de plano á la conclusión del plazo legal del art. 1774, y permaneciendo el arrendatario en posesión se forma un nuevo contrato que tiene la misma duración que el primero. Esta es la única diferencia entre la hipótesis del art. 1776, la de un arrendamiento primitivo hecho por escritura, y la hipótesis de un arrendamiento sin escritura. En uno y otro caso se forma un arrendamiento por el hecho de la continuación del goce; luego una reconducción tácita.

350. El arrendamiento hecho por tres, seis y nueve años da lugar á una leve dificultad en lo que se refiere á la reconducción tácita. Hemos dicho más atrás (núm. 333) que la duración del arrendamiento es de nueve años; entonces es cuando se hará la reconducción tácita cuya duración variará, como acabamos de explicarlo (núms. 348 y 349), según que se trate de un arrendamiento de casas ó de un arrendamiento rural si las partes no usan del derecho que la convención les da de hacer cesar el arrendamiento al final del primero ó segundo período. ¿Pero qué sucederá si una de las partes da aviso de separación después del primero ó segundo período? El aviso pone fin al arrendamiento; si apesar del aviso el arrendatario permanece en posesión se formará una reconducción tácita. Se ha pretendido que el nuevo arrendamiento era la continuación del antiguo, siendo el aviso considerado como nulo á consecuencia de la reconducción que se opera. Fué sentenciado en sentido contrario, y con razón, que el aviso hace cesar el arrendamiento originario; por consiguiente, ya no puede ser ley de las partes; si, pues, el goce del arrendatario continúa es un nuevo

arrendamiento que comienza, y formándose este arrendamiento sin escritura por el hecho de la posesión es necesariamente una reconducción tácita. (1) La hipótesis no está prevista textualmente por la ley; entra, no obstante, en los términos del art. 1738. En efecto, se trata de un arrendamiento hecho por escritura, puesto que tiene un tiempo fijo; este arrendamiento concluye en virtud de la convención, puesto que ésta permite á las partes concluirlo por un aviso; luego se puede decir que el arrendatario queda y es dejado en posesión á la conclusión de un arrendamiento por escrito, lo que es el caso del art. 1738. La duración del nuevo arrendamiento será, pues, la de una reconducción tácita (núms. 348 y 349).

*ARTICULO 2.—Del consentimiento de las partes.*

351. Toda convención puede ser revocada por el consentimiento mutuo de los que la formaron (art. 1134). Este principio se aplica al arrendamiento cuya resolución voluntaria es posible para lo futuro, á diferencia de la venta que, habiendo transferido la propiedad de la cosa vendida, no puede ser resuelta; sólo puede haber una nueva venta. El arrendamiento se perfecciona sucesivamente; nada impide, pues, que las partes lo terminen á voluntad: producirá sus efectos hasta el momento en que interviene el concurso de consentimiento de las partes contratantes, y á partir de este momento cesará.

El consentimiento que pone fin al arrendamiento puede ser tácito. Esto es de derecho común y la ley no lo deroga. La voluntad de las partes puede expresarse por hechos tanto como por palabras. Hé aquí un caso que se presentó ante la Corte de Casación de Bruselas. El arrendatario de un departamento lo deja sin dar noticias suyas durante más

1 París, 5 de Abril de 1850 (Dalloz, 1850, 2, 157).

de dos meses y sin pagar las rentas vencidas antes y después de haber abandonado el barrio. El propietario dispuso del local haciendo cambiar las llaves. Acción del locatario que pide que se le ponga en posesión y reclama daños y perjuicios por sus muebles que el dador había colocado en una bodega. Esta demanda fué desechada en primera instancia por el motivo de que el locatario había, de hecho, renunciado al arrendamiento y que el propietario había hecho lo que la prudencia le ordenaba. La decisión hubiera podido ser formulada con más precisión. Apelación. El inquilino dijo que si no cumplió con sus compromisos este hecho autorizaba al propietario á pedir la resolución del arrendamiento, pero que no tenía derecho, por su propia autoridad, de resolver el contrato. La Corte contesta que el primer juez no había reconocido este derecho al propietario, que se había limitado á declarar que había cesación contractual del arrendamiento; es decir, resolución por consentimiento de las partes contratantes: el arrendatario había, de hecho, abandonado el departamento arrendado por mes, durante meses enteros, sin ofrecer pagar las rentas vencidas; esto era manifestar la voluntad de renunciarlo; desde luego el propietario había podido, por su parte, consentir la resolución. (1) El principio es seguro, pero la aplicación es dudosa. ¿Se podía decir que el arrendatario renunciaba al arrendamiento cuando había dejado sus muebles en el local arrendado?

352. ¿Cómo se hace la prueba del consentimiento dado por las partes contratantes? Según el derecho común, puesto que la ley no lo deroga. ¿Pero cuál es el derecho común en esta materia? La cuestión no deja de tener dificultades. Desde luego se pregunta si hay lugar á aplicar á la resolución del arrendamiento lo que el art. 1715 dice de la formación del contrato. ¿O se admite la prueba testimonial

1 Bruselas, 26 de Junio de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 2. 162).

conforme á las reglas generales que rigen esta prueba? La afirmativa nos parece segura; el art. 1715 prohíbe la prueba testimonial cuando se trata de un arrendamiento hecho sin escritura que no ha recibido ninguna ejecución cuando una de las partes lo niega; esto es una disposición enteramente excepcional, y con este título es de interpretación más rigurosa. La ley quiso evitar las numerosas contestaciones que se suscitan acerca de los arrendamientos hechos verbalmente si la prueba testimonial se admitiera: una vez ejecutado el arrendamiento y que las partes le ponen fin por su consentimiento mutuo estos pleitos no son ya de temer; no se está, pues, ni en el texto ni el espíritu del art. 1715. Sin embargo, la Corte de Casación emitió una opinión contraria en el considerando de una sentencia; dijo que el principio del art. 1715 rige también la rescisión del arrendamiento. (1) Esto es verdad cuando el arrendamiento está rescindido antes de haber sido puesto en ejecución, pues la prueba de la rescisión implica, en este caso, la prueba de la existencia del arrendamiento verbal; pero si el arrendamiento está ejecutado y que una de las partes pretenda que fué resuelto por convención verbal, se encuentra fuera del texto de la disposición excepcional del art. 1715; luego puede invocar el derecho común.

353. La jurisprudencia en materia de prueba es siempre confusa ó insegura. Se lee en una sentencia que cuando un arrendamiento está hecho por escrito, la rescisión debe ser hecha en la misma forma; (2) esto es confundir la resolución con la prueba de la resolución. Es de principio que los contratos se resuelven como se han formado; es decir, por el concurso de consentimientos. Pero este principio no se aplica á la forma en la que el consentimiento está expre-

1 Denegada, 18 de Noviembre de 1861 (Dalloz, 1861, 1, 121). Compárese Aubry y Rau, t. IV, p. 500, nota 24, pfo. 369.

2 Angérs, 3 de Abril de 1838 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 526, 2. °)

sado. ¿Si el arrendamiento fuera auténtico se necesitaría una acta auténtica para concluirlo? Nó, seguramente. La prueba de la revocación se hará según el derecho común, puesto que se trata de probar un concurso de consentimientos. En cuanto al art. 1715, que la Corte cita, está fuera de causa.

Otra es la cuestión de saber si el art. 1325 es aplicable al escrito que las partes redactan para comprobar la rescisión del arrendamiento. Así presentada, la cuestión debe, en nuestro concepto, ser decidida afirmativamente. Es verdad que el art. 1325 supone que se trata de probar la existencia de un contrato, pero lo mismo pasa con todas las disposiciones que se encuentran en el capítulo *De las Pruebas*; lo que no impide que estas disposiciones sean generales y reciban su aplicación, aun fuera de la materia de las obligaciones.

Desde que las partes redactan una acta para comprobar un hecho jurídico, deben observar las formalidades del art. 1325 si el hecho constituye una convención sinalagmática; es decir, un concurso de consentimiento obligatorio para ambas partes que figuran en el acta. Pero de esto no debe concluirse que no hay otras pruebas escritas de la rescisión del arrendamiento más que una acta hecha en las formas del art. 1325. La Corte de Caen dijo que cada parte debe tener la prueba de la convención, lo que hace aplicable el art. 1325. (1) Sin duda que si las partes han levantado acta de la rescisión debe hacerse en las formas del art. 1325; pero una acta no es necesaria; el arrendamiento, como lo dice la Corte de Bruselas, no es un contrato solemne, y la rescisión no está sometida á la solemnidad. Y se puede probar un contrato por la confesión de las partes, luego por cartas, y en este sentido se puede también probar

1 Caen, 26 de Enero de 1824 [Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 526, 1.º]

por cartas el contrato de consentimiento que tiene por objeto rescindir el contrato de arrendamiento. (1)

*ARTICULO 3.—De la rescisión del arrendamiento por inejecución de los compromisos de una de las partes.*

§ I.—¿CUANDO HAY LUGAR Á LA RESOLUCIÓN?

354. «El contrato de arrendamiento se resuelve por la falta respectiva del dador ó del arrendatario en cumplir sus compromisos» (art. 1741). Esta disposición aplica al arrendamiento el principio de la condición resolutoria tácita establecida por el art. 1184. «La condición resolutoria está siempre subentendida en los contratos sinalagmáticos para el caso en que una de las partes no satisface su compromiso.» El Código contiene aplicaciones del principio en varias disposiciones de nuestro título (arts. 1722, 1729, 1752, 1764, 1766). Se entiende que estos casos no son los únicos en los que la inejecución de las obligaciones contraídas por una de las partes da lugar á la rescisión del arrendamiento; el art. 1184, que consagra la regla en esta materia, está concebido en los más generales términos, y lo mismo pasa con el art. 1741. Las disposiciones que se encuentran en el título *Del Arrendamiento* sólo aplican los principios que rigen á los contratos sinalagmáticos cuando una de las partes no cumple sus compromisos; y al aplicar estos principios la ley no entiende seguramente derogarlos.

Una sentencia de la Corte de Casación, pronunciada sobre informe de Lasagni, formula el principio en estos términos: «Si el arrendatario de un inmueble rural no ejecuta las cláusulas de un contrato, y que resulte de ello un daño para el dador, éste puede, según las circunstancias, mandar

1 Bruselas, 11 de Enero de 1853 [*Pasicrisia*, 1853, 2, 145].