

el juzgado de paz con la de los gastos de la promoción. La Corte concluyó de todos estos hechos, que no había inejecución del contrato, debiendo arrastrar la rescisión del contrato; añade al fin de la sentencia que parece bastante probable que fué por la palabra dada al arrendatario, de recibir las rentas como el primer año, por lo que el pago no había sido hecho antes. (1)

360. ¿Puede el dador pedir la resolución por falta del pago del precio cuando él mismo no ha llenado las obligaciones que le impone el contrato? Hay numerosas sentencias sobre esta cuestión en la jurisprudencia de las cortes de Bélgica, lo que no testifica en favor de nuestros propietarios. Están en su derecho, sin duda, cuando exigen, aunque fuera con rigor, la ejecución de los compromisos que incumben á los arrendatarios, puesto que ordinariamente es de contratos rurales de los que se trata; pero debieran acordarse de que ellos mismos también tienen obligaciones; y si en moral se ve mal criticar las faltas de otros, de las que uno es culpable, en derecho el acreedor, que es al mismo tiempo deudor, no se le oye cuando pide la resolución por inejecución de los compromisos del arrendatario cuando él no ha cumplido con los suyos. No insistimos sobre el principio, puesto que lo dejamos ya establecido. La Corte de Bruselas ha juzgado que legalmente el arrendatario no está en falta de pagar la renta cuando el dador no ha llenado la obligación que el contrato le impone. (2) En una especie más reciente el dador había tenido tal descuido en hacer las reparaciones á que estaba obligado, que una parte de la casa se había vuelto inhabitable; ¿cómo osaba reclamar el precio de un goce que no procuraba entero al arrendatario? Notificado por el escribano del pago, el arrendatario decla-

1 Gante, 4 de Junio de 1833 (*Pasicrisia*, 1833, 2, 169).

2 Bruselas, 28 de Abril de 1819 [*Pasicrisia*, 1819, p. 362]; 11 de Diciembre de 1852 [*Pasicrisia*, 1854, 2, 31]. Compárese sentencia del Tribunal de Verriérs, 12 de Noviembre de 1874 (*Pasicrisia*, 1876, 3, 57).

ró que pagaría cuando el propietario hubiera hecho las reparaciones necesarias; y la Corte le dió la razón. (1)

#### § 11.—PODER DE APRECIACIÓN DEL JUEZ.

361. El art. 1741 dice «que el contrato de arrendamiento se *resuelve* por la falta respectiva del dador y del arrendatario en cumplir sus obligaciones.» ¿Esto quiere decir que el contrato esté resuelto de plano, ó cuando menos que la resolución debe ser pronunciada por el juez cuando la pide una de las partes por causa de inejecución de los compromisos de la otra parte? Nó, el art. 1741 sólo es la aplicación del art. 1184, que establece el principio de la condición resolutoria tácita para el caso en que una de las partes no satisface sus obligaciones. En este caso, dice la ley, á diferencia de la condición resolutoria expresa, el contrato no queda resuelto de plano. La resolución debe ser pedida ante el juez y puede ser concedido al demandado un plazo según las circunstancias. Traducimos al título *De las Obligaciones* por lo que concierne al principio.

La jurisprudencia aplica el principio al arrendamiento por razón de que el art. 1741 se refiere implícitamente al art. 1184, del que reproduce las expresiones. Se puede agregar que la resolución de plano es imposible, puesto que la parte hacia la que el contrato no fue ejecutado, puede escoger entre obligar á la ejecución de la convención ó pedir su resolución con daños y perjuicios, y en este último caso el tribunal puede conceder un plazo al deudor. Es, pues, necesario que el juez intervenga. El poder que la ley le da para conceder un plazo resulta igualmente de la naturaleza de la resolución, como lo hemos dicho al explicar el artículo 1184. Hay todavía otra disposición del Código que permite al juez conceder un plazo. Se cita el art. 1244 en

1 Bruselas, 31 de Diciembre de 1867 [*Pasicrisia*, 1868, 2, 207].

apoyo del poder que el art. 1184 concede al juez. Esto es confundir dos situaciones enteramente distintas. En el caso del art. 1184 una de las partes pide la resolución del contrato; en el caso del art. 1244 pide la ejecución; pero esta ejecución puede ser modificada por el juez cuando se trata del pago de una cosa divisible. En principio el pago es indivisible; por excepción el juez puede dividirlo. Sólo que el juez pudiera usar del poder que le da el art. 1244 en el caso en que una de las partes pidiera la resolución del arrendamiento, pues concediendo un plazo al deudor el juez mantiene el contrato; se encuentra, pues, en la hipótesis prevista por el art. 1244; se entiende si el deudor está en posición de merecer este favor. (1)

362. ¿El juez podrá también negarse á pronunciar la resolución en el caso en que la infracción de que se queja el demandante no le pareciera bastante grave? Esto se admite en doctrina y en jurisprudencia. (2) Importa precisar los motivos en los que se funda la opinión general. La Corte de Casación dice que el art. 1741 combinado con el art. 1184, de que es un corolario, no impone á los tribunales la obligación de pronunciar la resolución en todos los casos en que hay falta por una de las partes de satisfacer sus compromisos; que pertenece al juez apreciar la gravedad de las infracciones y decidir si hay lugar á la rescisión. (3) Este poder discrecional que la Corte reconoce á los tribunales no está consagrado por el art. 1184 que la Corte invoca. El artículo 1184 da sólo al juez el derecho de conceder un plazo al demandado, no dice que el juez puede ó no pronunciar la resolución según la gravedad de las infracciones. Pero hay en el título *Del Arrendamiento* disposiciones que invisten al juez con un poder discrecional en materia de rescisión de

1 Douai, 29 de Diciembre de 1849 (Dalloz, 1850, 2, 57).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 496, nota 9 y las autoridades que citan.

3 Casación, 18 de Enero de 1869 (Dalloz, 1869, 1, 112).

arrendamiento. El arrendatario abusa del goce al que tiene derecho ó emplea la cosa arrendada en otro uso que el que le fué destinado; en este caso el dador puede, según las circunstancias, mandar rescindir el arrendamiento (art. 1729). El art. 1766 contiene una disposición general en el mismo sentido para el arrendamiento rural. «Si el arrendatario no ejecuta las cláusulas del arrendamiento y que resulte de ello un perjuicio para el dador, éste puede, según las circunstancias, mandar rescindir el arrendamiento.» La ley enumera las principales infracciones que el arrendatario puede cometer: no provee el inmueble de las vistas y utensilios necesarios á su explotación; abandona el cultivo, no cultiva como buen padre de familia, emplea la cosa arrendada en otro uso que el que le fué destinado. Si el juez tiene este poder de apreciación cuando se trata de un arrendamiento de bienes rurales debe también tenerlo en los arrendamientos de casas, y si puede no pronunciar la rescisión aunque el arrendatario haya faltado á sus obligaciones hay igual razón para darle este poder cuando el dador no satisface sus compromisos.

Un ejemplo que tomamos de la jurisprudencia probará la necesidad del poder de apreciación que la ley da al juez en materia de arrendamiento. El contrato impone al arrendatario la obligación de emplear anualmente doscientas pacas de paja en cubrir los techos. No cumple con esta obligación; el dador promueve la rescisión. La Corte se negó á pronunciarla. Sienta primero en principio que resulta de los arts. 1184, 1729 y 1766 que la rescisión del contrato por inejecución de las cláusulas depende de las circunstancias entre las que se encuentra en primera línea el daño sufrido por el dador. Y en el caso no se probaba que el dador hubiese sufrido perjuicio por la falta de empleo de la paja ni que los techos necesitasen reposición. Además, al primer requerimiento del dador el arrendatario cumplió inmediatamente. ¿Puede de-

cirse en estas circunstancias que había inejecución de un compromiso contraído por el arrendatario? Según la letra del contrato sí, pero según su espíritu no, y las convenciones deben estipularse por la intención de las partes. (1) De ahí la necesidad de dar al juez un poder de apreciación.

*ARTICULO IV.—De la condición resolutoria expresa.*

§ I.—CUANDO HAY CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA, ¿CUAL ES SU EFECTO?

363. Las partes contratantes pueden agregar al arrendamiento, como á cualquier contrato, una condición resolutoria expresa. De ordinario la condición resolutoria está estipulada por causa de inejecución de los compromisos contraídos por el arrendatario. Esto es lo que se llama el pacto comisorio. ¿Tiene este pacto el efecto de una condición resolutoria expresa; es decir, se resuelve de plano el contrato? La jurisprudencia no tiene, en esta materia, la precisión que fuera de desear. Traducimos al título *De las Obligaciones* para lo que se refiere al principio general, aplicable á todo contrato sinalagmático. El pacto comisorio tiene efectos diferentes según la intención de las partes contratantes y algunas veces sólo reproduce la condición resolutoria tácita y no tiene otros efectos; algunas otras resuelve el contrato de plano, en virtud de una simple manifestación de la voluntad del dador; en fin, se pudiera aun estipularse en el sentido de que la resolución tendría lugar como en la condición resolutoria propiamente dicha, por el solo hecho de la inejecución del compromiso. Esta última cláusula es muy rara, no la hemos encontrado en la jurisprudencia, la cual, sin embargo, es muy numerosa, siendo la cláusula resolutoria casi de estilo en los arrenda-

1 Gante, 4 de Junio de 1833 (*Pasicrisia*, 1833, 2, 169).

mientos. Se concibe que el dador se reserve siempre el derecho de no pedir la rescisión, pues tiene también otro derecho, el de obligar al arrendatario á la ejecución del convenio, y puede tener interés en mantener el arrendamiento aunque el arrendatario no haya satisfecho sus compromisos. No hay, pues, de hecho más que dos especies de pactos comisorios en materia de arrendamiento: uno que equivale á la condición resolutoria tácita y que, por consiguiente, no resuelve el arrendamiento de plano; el otro que equivale á una condición resolutoria expresa, en tal sentido que el contrato queda resuelto sin intervención del juez, por sólo la voluntad del dador.

364. Se dice en un contrato de arrendamiento que en caso de inejecución del contrato el dador podrá pedir la rescisión del arrendamiento. Esta cláusula, aunque escrita en el acta, no forma una condición resolutoria expresa. En efecto, es de esencia de esta condición que opere la resolución del contrato por la sola voluntad de las partes contratantes, sin pedimento judicial; y la cláusula litigiosa imponía al dador la obligación de formar una demanda; era, pues, una condición resolutoria tal cual el Código la subentendiende en los contratos sinalagmáticos; no cambiaba de naturaleza por estar escrita en el acta. (1) Así entendida es inútil, es verdad; pero de que es inútil no debe concluirse que produzca un efecto contrario á la intención de las partes; las cláusulas inútiles son obras del redactor del acta ó de la ignorancia de las partes que la redactan; en cualquiera hipótesis, la cláusula no es una condición resolutoria expresa, según el artículo, no según la voluntad de las partes contratantes; queda, pues, regida por el artículo 1184.

El acta dice que á falta de conformarse el arrendatario á las prescripciones del arrendamiento, el contrato será

1 Lieja, 9 de Agosto de 1841 (*Pasicrisia*, 1842, 2, 49).