

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).

considerado nulo. Esta cláusula presenta una leve duda; no se trata ya de pedir la resolución, las partes se expresan en términos que parecen imperativos. Luego pudiera decirse que la resolución debe tener lugar en virtud de su voluntad. Sin embargo, la Corte de Gante sentenció, con razón, nos parece, que la cláusula, tal como estaba estipulada, se fundaba en la condición resolutoria tácita del artículo 1184. Decir que el contrato será considerado como nulo, es determinar el efecto de la resolución; y el efecto de la resolución es siempre anotar el contrato y que la condición resolutoria sea expresa ó tácita; esto decide, pues, la cuestión de saber si la resolución debe ser pedida al juez ó si se opera de plano; y sólo la condición *expresa* opera de plano, lo que supone una condición *expresa*; lo que supone en el caso no la había. (1) Sin embargo, hay alguna duda.

365. La convención dice que las rentas deben pagarse al vencimiento, bajo pena de rescisión del arrendamiento. (2) Esta cláusula es muy usada; los tribunales la interpretan en sentidos muy diversos, ya como condición resolutoria expresa, ya como condición resolutoria tácita. Como se trata de la interpretación de una convención, es necesario, ante todo, consultar la intención de las partes contratantes y, por consiguiente, las circunstancias de la causa. Estas cuestiones se deciden difícilmente *a priori*. Todo lo que puede decirse es que la cláusula, en sí, no es una condición resolutoria expresa. Decir que las rentas deben ser pagadas al vencimiento, bajo pena de rescisión, es decir cuál es la consecuencia de la inejecución del compromiso del arrendatario; esta consecuencia es la rescisión del arrendamiento; la palabra *pena* no agrega nada al efecto de la cláusula; toda resolución es una pena; la que el juez

1 Gante, 22 de Abril de 1868 [*Pasicrisia*, 1868, 2, 347].

2 "On straffe van pach br.uk."

pronuncia tiene este carácter aun más que las que estipulan las partes, pues el juez es quien de ordinario pronuncia la pena resolutoria, á no ser que las partes no hayan hecho á este respecto una estipulación en el acta; y en el caso no se explicaban acerca de la manera con que se debía operar la resolución; no había, pues, condición resolutoria expresa. El Tribunal de Amberes lo sentenció así en una sentencia muy bien motivada que la Corte de Bruselas se limitó á confirmar. (1)

La misma Corte ha sentenciado en sentido contrario en el caso siguiente. Se decía en el acta que el arrendatario pagaría las rentas anualmente el día del vencimiento ó á más tardar en las seis semanas, en manos del dador, *bajo la pena de rescisión del arrendamiento, si lo desea el dador*. Además, una cláusula general decía que ninguna condición del contrato podría considerarse como conminatoria, siendo todas de rigor. La Corte reconocía que las cláusulas de rescisión pueden variar, producir efectos diferentes, según los términos en que están concebidas. En el caso, dice, estaba terminantemente estipulado que la cláusula sería de rigor. (2) Nos queda una duda; es que la cláusula no versaba sobre el modo en que operaría la resolución sus efectos, no contenía ninguna disposición expresa á este respecto; al agregar á la pena *si el dador lo desea*, parecía exigir una manifestación de voluntad, lo que excluye la condición resolutoria expresa propiamente dicha. Si el contrato contiene una expresión que diga que la resolución depende únicamente de la voluntad del dador, entonces no hay duda; las partes han entendido excluir la intervención del juez. Así fué juzgado por la Corte de Bruselas. La cláusula decía

1 Bruselas, 1.º de Agosto de 1865 (*Pasicrisia*, 1866, 2, 28).

2 Bruselas, Sala de Casación, Denegada, 19 de Noviembre de 1818 (*Pasicrisia*, 1818, p. 212). Compárese Bruselas, 11 de Agosto de 1854 (*Pasicrisia*, 1855, 2, 119).

que la renta debía pagarse, á más tardar, tres meses después del vencimiento en cada año, bajo pena de decaimiento, y el arrendatario obligado á desocupar, sin intervención de la justicia, si así le placía al dador. Estas últimas palabras no dejan ninguna duda; el arrendatario debía desocupar la casa, por el único motivo de que el dador lo deseara, sin oponerse, es decir, sin intervenir la justicia; la sentencia parece decir que toda cláusula inserta en el contrato es una condición resolutoria expresa; (1) esto es demasiado absoluto, todo en esta materia depende de la voluntad de las partes y esta intención no es siempre la de dar fin al contrato por sólo que esa era la voluntad del dador. Si tal es el interés del propietario, tal no es el interés del arrendatario; y es la intención de ambas partes la que es preciso consultar para interpretar sus convenciones.

366. Si la intención del dador es que el contrato sea resuelto por su voluntad sin intervención del juez, debe estipularlo de un modo expreso. Tal es la cláusula que dice que el dador podrá, si bien le parece, rescindir el contrato de pleno derecho, sin que haya necesidad de otras formalidades previas más que un simple mandamiento para comprobar la falta de plazo. Una cláusula semejante no deja ninguna duda; sin embargo, las decisiones de los tribunales tienen aún en esta hipótesis algo de incierto. La Corte de Lieja dice que el arrendatario no había ofrecido pagar las rentas vencidas antes del mandamiento, ni probado que le hubiese sido imposible efectuar dichos pagos. (2) Estas últimas palabras están de más. Cuando hay cláusula expresa de resolución, el juez no está llamado á intervenir; desde que se prueba que las rentas no han sido pagadas y que la

1 Bruselas, 11 de Febrero de 1820 (*Pasicrisia*, 1820, p. 49 y nuestro t. XVII p. 176, núm. 159). Compárese Bruselas, 11 de Julio de 1872 [*Pasicrisia*, 1873, 2, 151].

2 Lieja, 1.º de Agosto de 1810 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 335, 4.º)

voluntad del dador de rescindir el contrato está declarada en la forma prevista por el acta, el contrato estará resuelto; si el arrendatario protesta el juez debe limitarse á comprobar que el contrato está resuelto por voluntad de las partes. (1)

Otra sentencia parece ser pronunciada en un extremo contrario; interpreta el art. 1741 en el sentido de que el arrendamiento estaría resuelto en virtud del contrato desde que contiene una cláusula de rescisión. (2) El artículo dice, en verdad, que el contrato de arrendamiento *está resuelto*, y no dice *podrá ser resuelto*; pero la ley, en el título *Del Arrendamiento*, no hace más que reproducir los principios generales sobre las obligaciones, y estos principios exigen una cláusula *expresa* para que haya lugar á la resolución sin intervención del juez. No insistimos porque los principios son ciertos; es porque la jurisprudencia los desconoce por lo cual debemos recordarlos con el fin de que no se les dé á las sentencias una autoridad que no reconocen.

367. Las partes no están obligadas á emplear la fórmula legal y decir que el contrato será resuelto de pleno derecho si el arrendatario no cumple con sus obligaciones. Hay expresiones más significativas aún, porque hacen depender la resolución sólo de la manifestación de la voluntad del dador. Así la cláusula dice que, en caso de la nueva falta por parte del arrendatario, el contrato cesará en sus efectos y que los dadores podrán recoger la cosa arrendada por medio de un simple aviso, sin observar ninguna formalidad. Esto equivale á decir claramente que el dador por un simple acto de voluntad puede hacer desalojar la arrendatario sin recurrir á la justicia. Siendo la ley de tal suerte para las partes no está permitido al juez su intervención. (3)

1 Lieja, 22 de Enero de 1859 (*Pasicrisia*, 1859, 2, 214).

2 Dijón, 31 de Julio de 1817 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 335, 4.º)

3 Lieja, 9 de Noviembre de 1819 (*Pasicrisia*, 1819, p. 482).

¿Cuándo las cláusulas equivalen á una condición resolutoria que resuelve al contrato de pleno derecho? Esta es una cuestión de hecho que deciden los tribunales con mayor ó menor severidad, según el favor ó desfavor de la causa. Está estipulado en una acta de arrendamiento que el precio será pagado en las seis semanas después del día del vencimiento y que las condiciones del contrato son de rigor. Se ha juzgado que esta condición es expresa y que arrastra la rescisión del contrato en virtud de la voluntad de las partes. Esto sería más que dudoso en teoría; lo que podría haber determinado á los jueces fué las circunstancias muy desfavorables del arrendatario. (1) La Corte de Bruselas ha considerado aun como una condición resolutoria expresa la cláusula que dice que en caso de no pagarse las rentas en el día del vencimiento la granja será vuelta á arrendar, aumentando el precio al arrendatario; el acta decía, además, que todas las cláusulas eran de rigor. (2) No pretendemos criticar las sentencias en la cuestión de hecho, sería inútil; nos parece, sin embargo, que los tribunales dan mucha importancia á la cláusula de *rigor* que los redactores de los contratos insertan; no quiere decir otra cosa sino que la cláusula no es conminatoria como lo era en la antigua jurisprudencia, pero no excluye la intervención del juez.

368. La cláusula dice que el arrendamiento será resuelto de pleno derecho ó una expresión equivalente. ¿Cuál sería su efecto? Según los principios que hemos expuesto en el título *De las Obligaciones*, es preciso siempre una manifestación de la voluntad, puesto que el dador tiene elección entre la resolución del contrato y su ejecución. ¿En qué forma debe declarar su voluntad? ¿Es necesario una notificación? En principio no, pues que no se trata de poner al arrendatario en apremio, se trata únicamente de declarar la

1 Bruselas, 1.º de Julio de 1817 (*Pasicrisia*, 1817, p. 440).

2 Bruselas, 8 de Febrero de 1815 (*Pasicrisia*, 1815, p. 308).

voluntad del dador para poner fin al contrato. Está estipulado que á falta de pago del precio en los tres meses que siguen al vencimiento el contrato será rescindido de pleno derecho sin ninguna formalidad de justicia. La Corte de Poitiers ha juzgado que, en este caso, no es necesario ni notificación ni apremio; basta con que conste que las rentas no han sido pagadas y que el dador quiere la resolución. (1)

De ordinario las actas estipulan que una simple notificación ó un mandamiento bastarían. (2) Hay alguna duda en el sentido de la cláusula. ¿Es necesario que el instructivo declare la intención del arrendatario de dar fin al contrato de arrendamiento? La Corte de Lieja ha interpretado la cláusula en este sentido. (3) Esto nos parece contrario á la esencia de la condición resolutoria expresa. En efecto, las partes declaran por el contrato que su voluntad es hacer cesar el contrato sólo porque el arrendatario no satisfaga sus compromisos; bien entendido, si el dador quiera aprovecharse de la cláusula. Basta con que el dador manifieste esta intención; y si el acta indica en qué forma debe expresar su intención es por una notificación ó un mandamiento. Luego el instructivo es bastante. No hay más que un punto dudoso: ¿tendrá el arrendatario aún el derecho de pagar después de la notificación del instructivo? En general no, puesto que el único objeto de la notificación ó del mandamiento es manifestar la intención del dador, salvo voluntad contraria expresada por las partes.

369. ¿La condición resolutoria expresa permite al juez mantener el contrato si el arrendatario satisface sus compromisos después que el dador ha declarado su deseo de romper el contrato? Esta cuestión ha sido debatida ante la

1 Poitiers, 4 de Febrero de 1847 (*Dalloz*, 1847, 2, 113). Compárese Lieja, 17 de Diciembre de 1842 (*Pasicrisia*, 1843, 2, 131).

2 Lieja, 20 de Julio de 1864 y 9 de Febrero de 1871 (*Pasicrisia*, 1865, 2, 42; 1871, 2, 210). Bruselas, 19 de Mayo de 1873, (*Pasicrisia*, 1874, 2, 84).

3 Lieja, 24 de Enero de 1850 (*Pasicrisia*, 1850, 142).

Corte de Casación en una causa muy favorable al arrendatario. Arrendamiento por doce años de una tienda mediante una renta de 6500 francos, con la cláusula siguiente: "Con falta de pagar un solo plazo de renta á su vencimiento, el contrato será y permanecerá rescindido de pleno derecho, si bien parece á la dadora con un simple y único mandamiento expresando su voluntad de rescindir y no seguido del pago en el mes de su fecha, sin que sea necesario de otra formalidad que de dicho mandamiento." No habiendo sido pagado el plazo de Octubre de 1858 la dadora dió el mandamiento previsto por el contrato al locatario; después promovió la rescisión del contrato. El 5 de Enero de 1859 la locataria notificó al propietario ofrecimientos que fueron rehusados; por consecuencia, el juez declaró rescindido el contrato.

En apelación la sentencia fué reformada. La Corte de París se funda en el art. 1244. La cuestión era, pues, saber si el art. 1244 era aplicable al caso; la sentencia dice que el derecho que tiene un juez para conceder un plazo de gracia para el pago, arrastra por una consecuencia forzada la de aplazar la ejecución de la cláusula penal. Es verdad que el juez debe usar con extrema moderación de la facultad de conceder un plazo al deudor; pero en el caso, dice la Corte, el plazo no puede acarrear ningún perjuicio al acreedor, mientras que el rehusamiento causaría necesariamente la ruina del deudor. Quedaba por saber si la Corte de Apelación podía conceder el plazo; la afirmativa, suponiendo aplicable el art. 1244, no era dudosa. Los jueces, dice la sentencia, deben tomar en consideración la posición de las partes en el día en que la protesta les ha sido llevada; y hoy, añade la Corte, consta que la notificada es integralmente desinteresada en todos los plazos del contrato que ha consentido, y que tiene en sus manos dos plazos pagados de antemano. En consecuencia, la Corte decide que el locata-

rio está liberado del retardo de pago en que ha incurrido y lo salva de todas las demandas.

Evidentemente que es una sentencia de equidad. Había en juego pasiones y odios de mujer; la dadora, una gran señora, quería arruinar á la pobre tendera; comprendemos que en estas circunstancias la conciencia del juez se subleva y busca razones de derecho tales que puedan dar colorido á una decisión que la equidad dictó. La Corte de Casación no puede oír más que la voz del derecho; después de una deliberación en Sala de Consejo y con las conclusiones del Abogado General, casó la sentencia citada. Era fácil contestar á los malos argumentos de la Corte de París; invocaba el artículo 1244 y esta disposición es extraña á la causa. El artículo 1244 supone un contrato cuyo acreedor persigue la ejecución.

En la especie no había contrato, estaba rescindido de pleno derecho en virtud de la voluntad de las partes; no le quedaba al juez más que declarar que la rescisión se había operado conforme al contrato. La Corte de Casación no se descarga ni siquiera todo lo ilógico que hay en la sentencia. Se fundaba en el art. 1244, y este artículo supone que el deudor pide un plazo en el sentido de que el pago se divida en abonos, mientras que en la especie el dador había pagado y más de lo que debía. Se trataba, no de un pago ni de una cláusula penal, se trataba de una condición resolutoria expresa que opera sus efectos de pleno derecho. Esto excluye toda intención del juez en virtud de la ley del contrato; la Corte de París violaba, pues, el art. 1134 rehusando ejecutar una convención que hacía la ley de las partes; violaba el artículo 1183 que permite estipular una condición resolutoria expresa y aplicaba falsamente el art. 1244, así como el 1184, que uno y otro suponen que el contrato existe aun en el momento en que el juez está llamado á decidir, si el contrato debe ser resuelto. En definitiva la Corte confundía la

condición resolutoria expresa con la condición resolutoria tácita. (1)

370. Los principios consagrados por la Corte de Casación son elementales; sin embargo, ella misma los desconoció. Estaba estipulado en un contrato que ningún establecimiento público se instalara en el segundo piso de la casa arrendada, y una cláusula decía que en caso de inejecución el contrato sería resuelto de pleno derecho. El locatario violó la prohibición instalando en el segundo piso una mujer llamada la Venus Hotentote, que dejaba ver mediante una mediana retribución. De aquí una demanda en resolución; el primer juez la pronunció; en apelación la decisión fué reformada por motivo de que la primera requisición del propietario, la ocupación del local arrendado por la Venus Hotentote, había cesado. Recurso de Casación. La Corte decidió que juzgando por el hecho y las circunstancias no había lugar á pronunciar la resolución; la Corte no había aplicado falsamente el art. 1184. (2) Esto es confundir la condición resolutoria expresa y la condición resolutoria tácita, como la Corte de París lo había hecho en la sentencia que la Corte Suprema ha casado. Cuando la partes convienen que el contrato será resuelto de pleno derecho, la resolución se opera en virtud de su voluntad; el tribunal no la pronuncia, se limita á declarar que la resolución existe. ¿No teniendo que pronunciar la rescisión del contrato cómo podría rechazarla conforme á los hechos y las circunstancias?

La Corte de Casación y la Corte de París volvían de hecho, aunque sin decirlo, á la antigua jurisprudencia de los parlamentos, que no tenía en cuenta la voluntad formal de las partes, y en vez de dar fuerza á sus convenciones, las violaba. Esto es lo que otras cortes han dicho en términos expre-

1 Casación, 2 de Julio de 1860 (Daloz, 1860, 1, 284).

2 Denegada, 20 de Mayo de 1817 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 540).

sos: «Atendiendo á que en la *jurisprudencia* la cláusula de decaimiento, tal como ha sido estipulada en la especie, no es considerada como conminatoria, y que la aplicación de esta fuera depender de las circunstancias y del arbitrio del juez.» En la especie se podía sostener que no había condición resolutoria expresa; pero otra Corte va más lejos y dice que las cláusulas resolutorias en los arrendamientos rurales no son jamás más que conminatorias, cualquiera extensión que se les dé en la estipulación hecha. (1) Esto es violar la ley de un modo descarado, lo que han hecho las cortes. Después de todo lo que hemos dicho en el título *De las Obligaciones, De la Venta y Del Arrendamiento*, de la condición resolutoria, es inútil discutir estas sentencias; faltaría, sin embargo, señalar los errores de la jurisprudencia; es porque ésta desconoce á menudo los principios más ciertos porque nos hallamos obligados á restablecer los principios, sin los que no hay ciencia.

371. Añadiremos una restricción que ya hemos hecho para la condición resolutoria tácita: que en general las rentas son exigibles; es necesario, pues, que el dador se presente en casa del arrendatario para recibir el precio; esta es una condición de hecho que debe hacerse constar para que haya resolución de pleno derecho, puesto que la resolución está implícita en la inejecución de las obligaciones del arrendatario, y no hay inejecución si no es que no paga cuando el dador se presenta. La Corte de Bruselas lo juzgó así y esto no tiene ninguna duda. (2)

§ II.—DE LA RENUNCIA A LOS EFECTOS DE LA CONDICION RESOLUTORIA.

372. El dador puede renunciar á los efectos de la condi-

1 Bruselas, 7 de Agosto de 1811 y Colmar, 5 de Julio de 1817 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 337, 1.º y 2.º)

2 Bruselas, 5 de Agosto de 1863 (Pascricisia, 1864, 2, 234).