

usado para el aviso es, en general, suficiente para hacer el rearrendamiento; pero ha añadido que la naturaleza y situación del inmueble, así como la estación favorable, no exigen plazo más largo. (1) Como lo dice la Corte de Burdeos, la naturaleza de la cosa arrendada y las circunstancias deben servir para determinar la duración del plazo necesario para volver á arrendar; en la especie, la Corte lo ha fijado al trimestre corriente y al siguiente. (2)

380. Regularmente es el arrendatario quien paga los gastos del acta y demás accesorios, que pueden ser considerables si el contrato ha sido registrado y si los bienes son de un gran valor. Cuando el contrato está resuelto por la falta del dador es justo que éste restituya al arrendatario una parte de los gastos en proporción del período que transcurra desde la rescisión del contrato hasta el fin. (3)

ARTICULO V.—De la cesación del arrendamiento por el hecho del dador.

§ I.—EVICCIÓN. ANULACION. RESOLUCION. EXPROPIACION.

Núm. 1. Principio.

381. El contrato de arrendamiento se hizo en favor de un simple poseedor sin título: ¿el propietario que reivindica la cosa arrendada está ligado por el contrato? Nó, puesto que el poseedor no tenía ninguna cualidad para consentirla. Sucedería lo mismo si el poseedor tuviera un título, pero precedente del no propietario. Aun en este caso el poseedor está sin título, puesto que el que no tiene la propiedad de la cosa no tiene el derecho de dar la del arrendamiento y no puede transmitir á su legatario derechos que no tiene; nos

1 Bruselas, 2 de Julio de 1849 (Pasicrisia, 1850, 2, 15).

2 Burdeos, 19 de Mayo de 1849 (Daloz, 1850, 2, 15).

3 Denegada, 19 de Enero de 1863 [Daloz, 1863, 1, 248].

transladamos á lo que fué dicho más atrás (núms. 43 y siguientes). El verdadero propietario puede, pues, expulsar al arrendatario como ocupante del local sin ningún título.

382. El dador tenía la propiedad de la cosa arrendada, pero su derecho estaba sujeto á la anulación ó la rescisión. Si su derecho se anula ó rescinde el dador se considera como no habiendo sido jamás propietario; no ha tenido, pues, el derecho de dar la cosa que se arrienda, por lo que el arrendatario la ocupa sin título, porque su derecho decae con el del propietario. Hemos establecido el principio al tratar de la capacidad requerida para consentir en el contrato. La consecuencia es que el propietario puede expulsar al arrendatario.

383. La resolución de los contratos produce el mismo efecto que la anulación: cuando una obligación queda resuelta las cosas vuelven al mismo estado que cuando no había existido la obligación (art. 1183). Es decir, que el propietario cuyo derecho queda resuelto jamás ha tenido derecho sobre la cosa; no ha tenido, pues, poder de darla en arrendamiento; por tanto, es preciso aplicar al arrendamiento la regla de que los derechos concedidos quedan resueltos cuando el derecho del que concede queda resuelto, salvo el caso en que la ley la derogue. Sucede lo mismo con la revocación cuando tiene lugar con efecto retroactivo. Es una verdadera resolución; por consiguiente, la revocación de los derechos del que concede hace decaer los derechos por él concedidos, comprendiendo el arrendamiento; salvo las excepciones. No hacemos más que recordar los principios que expresamos en el título *De las Obligaciones* (t. XVII, número 83).

La doctrina y la jurisprudencia están contrarias. (1) Citaremos una sentencia de la Corte de Bruselas que ha decidido, conforme con la opinión general, que el contrato con-

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 497, nota 14, pfo. 369.

sentido por el propietario cuyo derecho está resuelto subsiste.

En la especie el comprador había consentido un arrendamiento, la venta fué resuelta por falta del pago del precio; sería necesario, pues, aplicar el art. 1183 que dice en términos enérgicos que la resolución nulifica el contrato como si no hubiera existido. ¡Cosa singular! es este mismo artículo el que la Corte invoca para inducir que todos los actos de pura administración son mantenidos. Se explica en estos términos: «La condición resolutoria no suspende la ejecución de la obligación.» Si esta disposición mantiene los arrendamientos mantiene también los demás derechos establecidos en la cosa, puesto que la ley no distingue, es absoluta. Comprendido de este modo el 2.º inciso del artículo 1183 diría lo contrario de lo que dice el primero. Y á decir verdad el 2.º inciso no tiene nada de común con nuestra cuestión, únicamente establece la diferencia que existe entre la condición resolutoria y la suspensión. La venta bajo condición resolutoria es una venta pura y simple; hé aquí lo que dice el 2.º inciso del art. 1183. Pero la resolución de la venta es condicional, y cuando la condición se realiza ¿cuál será su efecto? El 1er. inciso dice: «Las cosas quedan en el mismo estado como si la venta no hubiera existido; luego todo lo que ha hecho el propietario bajo condición resolutoria ha desaparecido. Hé aquí la regla. El artículo 1673 le hace excepción en el caso de pacto de rescate; pero la excepción, lejos de destruir la regla, la supone y la confirma. (1) Tales son, en nuestro concepto, los verdaderos principios.

384. En nuestra opinión es preciso aplicar el mismo principio á los arrendamientos consentidos por un adjudicatario cuyos derechos quedan resueltos por efecto de nueva venta pujada. La jurisprudencia se ha pronunciado por el man-

1 Bruselas, 25 de Febrero de 1843 [Pasicrisia, 1845, 2, 198].

tenimiento de los arrendamientos, (1) aunque el arrendatario sólo fuera de buena fe. Se dice que el adjudicatario desposeído tiene el derecho y hasta el mismo deber de hacer en interés del inmueble de que tiene la posesión, todos los actos de administración necesarios. El legislador podría expresarse así, ¿pero el intérprete? Colocada la cuestión en el terreno del interés se abandonan los principios dejándolos á la apreciación arbitraria del juez. Esto es lo que ha pasado con los arrendamientos hechos por el adjudicatario. Una corte ha declarado el contrato nulo, como amenazando á la propiedad en razón de las circunstancias de la causa. (2) ¿En qué se convierten los principios y en qué nuestra ciencia si los tribunales pueden decidir todo según las circunstancias?

385. Cuando la cosa arrendada es expropiada por causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento consentido por el propietario expropiado decae de pleno derecho por el efecto de la sentencia que pone el fundo arrendado á disposición del Estado, pero el arrendatario tiene derecho á una indemnización que se regla conforme á las leyes especiales de la materia, á las que nos trasladamos. (3)

Núm. 2. Consecuencias del principio.

386. Cuando el contrato de arrendamiento decae en virtud de una sentencia que nulifique los derechos del dador, los derechos y obligaciones de las partes cesan á partir de esta sentencia. Se presenta una dificultad para el subarrendamiento consentido por el arrendatario. ¿Decae con el derecho del subdador? En nuestra opinión la afirmativa no es dudosa: el arrendatario que subarrienda usa de un derecho

1 Duvergier, t. I, p. 84, núm. 85. Aubry y Rau, t. IV, p. 498, nota 14, párrafo. 369. París, 11 de Mayo de 1839 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 67).

2 Orléans 10 de Enero de 1860 (Dalloz, 1860, 5, 374).

3 Véase la legislación francesa en Aubry y Rau, t. IV, p. 495, notas 6-8, pfo. 369. Según el derecho belga, véase Del Marmol, *De la expropiación por causa de utilidad pública*, p. 240, núms. 198 y 199.

que le da su contrato de arrendamiento, pero no puede transmitir al sublocatario más que los derechos que él mismo tiene; es preciso, pues, aplicarle la regla general que rige las actas consentidas por el propietario cuyo derecho nulifica. En la opinión que mantiene los arrendamientos consentidos por un propietario bajo condición resolutoria, se debería admitir también que el subarrendamiento subsiste apesar de la resolución de los derechos del subdador. Duvergier admite esta consecuencia, pero su opinión está aislada. (1) La doctrina y la jurisprudencia declaran el subarrendamiento resuelto por la resolución del arrendamiento principal, notoriamente cuando la resolución está pronunciada por falta de pago de las rentas. Nos parece que la contradicción es evidente. Los autores y las sentencias dicen que no se pueden transmitir otros derechos que los que uno tiene. (2) Esto es muy cierto, pero ¿por qué no se aplica el mismo principio á la resolución de la propiedad? ¿Se concibe que el que jamás ha tenido un derecho en una cosa haya podido darla en arrendamiento? ¿Transmite, pues, al arrendatario derecho que él mismo no tenía! Anomalía que el legislador sólo pudiera consagrar.

387. El propietario que entra á su derecho de propiedad, por la evicción del dador, expulsa al arrendatario. ¿Cuáles serán los derechos de éste si efectuó trabajos que procuraron un aumento de valor al inmueble? El arrendatario posee por el dador; su posesión, en caso de evicción, será, pues, la de un poseedor de buena ó de mala fe, y, por consiguiente, habrá que aplicar la distinción que hace el artículo 555 si el dador es un tercer poseedor. Si el dador ocupaba el fundo en virtud de un contrato nulificado por

1 Duvergier, t. I, p. 555, núm. 539. En sentido contrario Aubry y Rau, tomo IV, p. 498 y nota 15, pfo. 369 y las autoridades que citan.

2 Véanse las sentencias en el *Repertorio de Dalloz*, núms. 444 y 445, en la palabra *Arrendamiento*. Agréguese Bruselas, 11 de Enero de 1865 (*Pasicrisia*, 1866, 2, 247).

una acción de rescisión ó de nulidad, no se encuentra en la situación prevista por el art. 555; sus derechos y obligaciones están regidos por las relaciones que el contrato establece entre las partes contratantes. Recordamos principios que hemos expuesto y aplicado muchas veces (t. VI, núms. 241 y 242). Se debe hacer aplicación de ellos al arrendatario que no es el legatario de su dador; nunca es un poseedor en el sentido del art. 555, pues no posee como propietario; luego para determinar sus relaciones con el propietario, hay que ver cuáles son las relaciones de su dador con el dueño que promueve contra él.

La cuestión se presentó ante la Corte de Bruselas en el caso siguiente: Unos bienes que pertenecían á la Beneficencia de Tournai fueron arrendados por el poseedor, que dijo ser propietario de ellos. Los hospicios reivindicaron los bienes y expulsaron al arrendatario. Este había hecho plantíos y reposiciones que, según su contrato, debían serle bonificados. Su buena fe era incontestable. ¿Había que tratarle como poseedor de buena fe aplicando el art. 555? La Corte decidió la dificultad según los principios de equidad, sin citar ningún texto de la ley. Es seguro que el arrendatario no podía invocar el art. 555, porque no era poseedor, no era él quien estaba vencido, sino el dador quien poseía sin título ni buena fe. Esto determinaba la posesión de la Beneficencia reivindicante, en cuanto á los derechos que el arrendatario tenía por su arrendamiento, los que no podía hacer valer más que contra el dador. No es así como procede la Corte. La equidad, dice, no permite al propietario enriquecerse á expensas del arrendatario; debe, pues, indemnizarle los gastos útiles y necesarios que tenía autorización de hacer en virtud de su contrato. Por lo tanto debe reembolsarle el aumento de valor resultante de los plantíos y construcciones, á no ser que el arrendatario pudiera

llevarse los plantíos y los materiales restableciendo el local á su antiguo estado. Además la Corte reconoce al arrendatario el derecho de sentenciar, como garantía natural de su derecho á una indemnización por los trabajos hechos por él. (1) Es inútil discutir esta sentencia, evidentemente dictada por la equidad; pero preguntaremos á la Corte con qué derecho sentencia por equidad, cuando está ligada por la ley y por los principios que de ella se derivan.

§ II.—DE LA EXPULSIÓN DEL ARRENDATARIO.

Núm. 1. Principio.

388. En principio, el arrendatario no tiene más que un derecho de crédito que puede hacer valer contra el dador, pero que no puede oponer á los terceros. Cuando, pues, el dador enajena el inmueble arrendado, el adquirente tiene el derecho de expulsar al arrendatario. Tal era el principio del derecho romano, que también se seguía en la jurisprudencia antigua. Loisel había hecho con él uno de sus proverbios, *compra ó venta vale más que arrendamiento*. Hemos dicho ya que el Código Civil deroga el derecho antiguo y cuál es el alcance de esta derogación en lo relativo á la naturaleza del derecho de arrendamiento. Por ahora tenemos que exponer en qué consiste la innovación, cuáles son los derechos del adquirente contra el inquilino ó arrendatario.

El art. 1743 dice así: "Si el dador muda la cosa arrendada, el adquirente no puede expulsar al arrendatario que tiene un contrato auténtico y cuya fecha es segura." De esto se sigue que el adquirente no siempre está obligado á respetar el arrendamiento; no está obligado á ello más que en el caso de que el contrato tenga fecha cierta; la tiene

1 Bruselas, 7 de Enero de 1824 (Pasicrisia, 1824, p. 7).

cuando se hizo por acta auténtica ó cuando el arrendamiento privado ha sido registrado, ó que la fecha se hizo segura por una de las circunstancias previstas por el artículo 1328, al que trasladamos. Si el arrendamiento no tiene fecha cierta, el comprador puede expulsar al arrendatario; ¿por qué razón? Es la aplicación de los principios generales que sigue la fuerza probante de los actos privados; por sí, no tienen fecha cierta contra los terceros, aunque la escritura fuera reconocida ó comprobada por el juez; un arrendamiento privado no ofrece, pues, ninguna garantía en cuanto á la fecha en que fué hecho, ni, por consiguiente, en cuanto á su duración; desde luego el arrendatario no puede prevalecerse de él contra los terceros. En vano se diría que el hecho de suposición prueba que hay arrendamiento; el adquirente le contestaría que nada garantiza que este arrendamiento no deba cesar inmediatamente; es, pues, un arrendamiento que no tiene ningún valor para con él. Y se le considera como no existente. (1)

389. ¿Es necesario deducir de esto que el adquirente puede expulsar al arrendatario sin advertirlo por un aviso? La cuestión está controvertida y hay alguna duda. Con el rigor de los principios se debe decidir que el adquirente no está obligado á notificar el aviso al arrendatario. El aviso supone la existencia de un contrato al que una de las partes da fin advirtiendo á la otra su intención; es preciso, pues, que exista una liga de derecho entre el que da el aviso y aquel á quien se le notifica. Y entre el adquirente y el propietario no hay ninguna liga; el adquirente encuentra el local ocupado por un detentor que para con él no tiene derecho; él solo tiene el derecho absoluto de hacerlo desalojar. Tal es el rigor de los principios. Se objeta que el hecho de posesión prueba que existe un contrato de una duración cualquiera, aunque fuese un arrendamiento sin escri-

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 279, núm. 189 bis IV.