

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.

tura; es decir, un contrato al que el dador puede dar fin con un aviso; luego, se dice, el adquirente también debe advertirlo al arrendatario. (1) La objeción no es seria. ¿Qué importa que haya un contrato? Esto concierne á las partes contratantes. El adquirente no está ligado por este contrato, no se le puede oponer; para él como si no existiera. Luego no se encuentra en la situación en que se le deba notificar un aviso. A decir verdad, la única razón que le puede oponer es una consideración de equidad. Este es el motivo que Pothier alega; en el antiguo derecho el adquirente podía expulsar al arrendatario cuando no estaba obligado al mantenimiento del contrato; se encontraba en la posesión en que se encuentra hoy el adquirente en cuanto á que el arrendatario no tiene contrato teniendo deuda cierta. ¿Podía expulsar al arrendatario inmediatamente? Nó, dice Pothier, debe dejarlo gozar durante un año entero; él mismo confiesa que esta obligación es contraria á los principios del derecho, no estando el adquirente obligado á nada con el arrendatario; pero, dice, hay obligaciones que se forman sólo por la equidad natural, en virtud de la caridad que los hombres deben tenerse mutuamente, y la caridad no permite que, usando del rigor de nuestro derecho, causemos á otra persona un perjuicio que podamos evitarle. Pothier concluye que el adquirente no puede expulsar inmediatamente al arrendatario á menos que tenga necesidad imperiosa de la casa. (2) Basta exponer esta doctrina para probar que no es ya aplicable bajo el imperio del Código. No conocemos ya obligaciones fundadas en la caridad, es necesario que la ley las sancione; el derecho prevalece á cualquiera consideración de equidad.

La jurisprudencia está dividida. Hay sentencias que se

1 Duranton, t. XVII, p. 117, núm. 145. Duvergier, t. I, p. 566, núm. 546. Colmet de Santerre, t. VII, p. 283, núm. 196 bis III.

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 297. Marcadé, t. VI, p. 486, núm. I del art. 1751.

atienden al derecho estricto; (1) otras se inspiran en la equidad, tratando de darle color por tales ó cuales razones de derecho. La Corte de Montpellier, después de haber decidido la cuestión de derecho contra el arrendatario, acaba por decidir de hecho en su favor. Pertenece al juez, dice, moderar, según la exigencia del caso, el perjuicio que puede resultar para el arrendatario con un lanzamiento demasiado rápido. (2) A esto conduce la jurisprudencia cuando obedece á inspiraciones de equidad: á colocarse por encima de la ley. ¿Cuál es la ley que autoriza al juez á imponer al dador la obligación de un aviso por motivo de que el lanzamiento súbito perjudicaría al arrendatario? ¿Acaso el que usa de su derecho está obligado á reparar el perjuicio que causa? Es inútil insistir, pues los motivos que da la Corte de Montpellier bastan para condenar su decisión.

390. La misma doctrina se ha dejado llevar por el sentimiento de la equidad. Si se escuchara la caridad no sólo debiera obligarse al adquirente á dar aviso sino que así siquiera podría dársele el derecho de expulsar al arrendatario. Se le da este derecho y es evidente que el Código ni siquiera habla de él. Para que el adquirente esté obligado á respetar el arrendamiento, es necesario que se haya comprometido á ello por el acta de venta ó que tenga el compromiso para con el arrendatario de respetar su arrendamiento. Acerca del primer punto no hay ninguna duda. La venta es la ley de las partes: el vendedor puede, pues, imponer al comprador la condición de respetar el arrendamiento aunque no tenga fecha cierta; es verdad que el arrendatario no figura en el contrato de venta, pero el dador puede, haciendo un contrato para sí, estipular en favor del arrendatario. Esta es la aplicación del art. 1121. La Corte de

1 Bruselas, 28 de Diciembre de 1839 [Pasicrisia, 1839, 2, 231] Compárense las sentencias relatadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 495.

2 Montpellier, 4 de Marzo de 1867 (Dalloz, 1867, 5, 263).

Bruselas lo sentenció así en un caso en que el adquirente se había obligado á respetar los arrendamientos de los bienes vendidos que pudieran existir; esta cláusula sólo podía aplicarse á los arrendamientos sin fechas ciertas, puesto que el mantenimiento de los que tienen fecha cierta es de derecho. (1)

El adquirente puede también, después de la venta, comprometerse á mantener el arrendamiento, y este compromiso puede ser como todos los consentimientos, expreso ó tácito. Pero es necesario que haya voluntad de obligarse. (2) Los señores Aubry y Rau van más allá; suponen que consta que cuando la venta el adquirente conocía la existencia del arrendamiento así como su duración; que sabía que el vendedor no se había reservado ninguna facultad de rescisión en caso de venta. En estas circunstancias admiten que el adquirente no podrá expulsar al arrendatario aunque el arrendamiento no hubiese adquirido fecha cierta para con él. (3) Esto nos parece contrario á todo principio. Debe decirse con Pothier (núm. 389) que según el derecho estricto el adquirente no está obligado á nada; no se comprometió para con el vendedor, no se obligó para con el arrendatario; ¿con qué título, pues, tendrá que respetar el arrendamiento? ¿Es porque tenía conocimiento de éste? Esto no basta para dar fecha cierta á las actas; y el adquirente no está obligado á mantener los arrendamientos más que cuando tienen fecha cierta. Desde que el arrendamiento no tiene fecha cierta no se está ya en el texto del art. 1743; y no hay que olvidar que esta disposición deroga un principio fundamental del arrendamiento: es que el arrendatario sólo tiene un derecho de crédito contra el dador, no tiene ningún derecho contra los terceros; no puede, pues, oponerles su arrendamiento aunque los terceros tuvieran de él

1 Bruselas, 29 de Diciembre de 1837 (Pasierisia, 1837, 2, 286).

2 Douai, 11 de Agosto de 1837 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 494. 2.º)

3 Aubry y Rau, t. IV, p. 502, pfo. 369.

conocimiento; el conocimiento de un acto no engendra ninguna obligación. El art. 1743 trae una excepción á este principio: hay que restringir su aplicación al caso en que lo prevee la ley; desde que no se está ya en la excepción se vuelve á entrar en la regla.

391. El arrendatario expulsado por el adquirente tiene una acción de garantía por daños y perjuicios contra el dador. Esto no es dudoso. El dador se obliga á dar el goce al arrendatario, y al vender la cosa arrendada sin imponer al adquirente la obligación de respetar el arrendamiento expone al arrendatario á ser expulsado; y si el adquirente usa de este poder de expulsión, el arrendatario se encontrará privado de su goce por el hecho del dador; éste es garante de esta evicción, puesto que procede de su hecho. Se diría en vano que usa de su derecho enajenando su cosa y que no es él quien expulsa sino el adquirente el que, por su lado, usa de su derecho. Sin duda que el dador conserva su derecho de vender, pero al hacerlo no se desprende de la obligación de dar el goce al arrendatario; y se coloca en la imposibilidad de cumplir esta obligación cuando vende sin imponer al comprador la obligación de mantener el arrendamiento. Esto es decisivo. En cuanto á la cuotidad de los daños y perjuicios está fijada por el derecho común. (1)

392. Cuando el arrendamiento tiene una fecha cierta el adquirente no puede expulsar al arrendatario ó al inquilino; ¿Quiere esto decir que el adquirente está obligado á respetar el arrendamiento en el sentido de que sucede á los derechos como á las obligaciones del dador? La cuestión está controvertida. En la opinión que, fundándose en el artículo 1743, enseña que el arrendatario tiene un derecho real y que es por razón de la realidad de su derecho por lo que no puede ser expulsado por el adquirente, debiera decirse que éste sólo está obligado á sufrir el derecho real del arrendatario.

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 503, nota 37, pfo. 369.

miento como estaría obligado á sufrir cualquier otro derecho real; pero que no está obligado, así como no lo estaría en virtud de una servidumbre que gravase el fundo. Sin embargo, los partidarios de la realidad no admiten toda esta consecuencia; no entraremos en este debate, puesto que en nuestra opinión, que es casi universal, el arrendatario no tiene derecho real; su derecho es un derecho de crédito; ¿qué se hace este derecho cuando la cosa arrendada pasa á manos de un adquirente? Los partidarios de la personalidad del derecho de arrendamiento están igualmente divididos; la mayor parte admiten que el art. 1743 está fundado en una subrogación del adquirente al dador, subrogación antaño estipulada por las partes y que hoy existe en virtud de la ley. Es seguro que esta es la única aplicación jurídica que pueda hacerse del art. 1743, la que hemos admitido. En esta doctrina el adquirente toma el lugar del dador, sucede á sus derechos y está obligado á sus compromisos. (1)

Se objeta que esta interpretación es contraria al espíritu de la ley. El orador del Tribunado ha explicado el artículo 1743 y no habla de la subrogación del adquirente al dador, dice que la innovación que han hecho los autores del Código al antiguo derecho es una consecuencia del principio de que no se pueden transmitir á otro más derechos de los que se tienen. Esta misma máxima fué también invocada en la discusión del Consejo de Estado. Si tal es el motivo del art. 1743 debe concluirse que el adquirente no puede expulsar al arrendatario, no porque esté subrogado á las obligaciones del dador sino porque su autor no tenía el derecho de expulsión y que, por lo tanto, no lo pudo transmitir á su legatario. (2) Contestamos que las opiniones emitidas por los oradores encargados de exponer los motivos

1 Véase más atrás (núm. 21). Compárese Rouen, 15 de Marzo de 1869 (Dalloz, 1871, 2, 78).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 501, notas 32 y 33, pfo. 369.

del proyecto del Código Civil no deben ser aceptadas sino cuando están conformes á los principios; ¿si lo que dicen es falso se volverá el error una verdad porque se encuentra en un discurso oficial? Los errores no faltan en los trabajos llamados preparatorios; si hubiera que admitirlos la interpretación del Código se haría una obra incoherente y contradictoria. Y se llegaría á un verdadero caos si se aceptara como explicación de la ley todo cuanto fué dicho en el Consejo de Estado. Cuando es seguro que los oradores ó los consejeros se han equivocado hay que apartar su error y dar á la ley una significación jurídica. Y todos están acordes en que la interpretación que combatimos es falsa. La que adoptamos está, al contrario, en armonía con la tradición.

En el derecho antiguo el adquirente podía expulsar al arrendatario, á menos que se hubiese comprometido á mantener el arrendamiento; en este caso estaba subrogado á los derechos y obligaciones del dador. ¿Qué hizo el Código? Subintendiendo la cláusula que el adquirente está obligado á respetar el arrendamiento. Se debe, pues, admitir que la ley le da la misma significación que le daba la jurisprudencia; es decir, que el adquirente sucede al dador; y es porque le sucede por lo que debe respetar el arrendamiento. ¿No es natural inducir de esto que debe mantener el arrendamiento, como lo dice Pothier? (1) ¿Y no es esto lo que el relator del Tribunado quería decir cuando alegaba contra el adquirente la máxima de que no podía tener ésto más derechos que su vendedor? Esto implica que tenía los derechos del vendedor, pero que estos derechos no eran más extensos que los suyos; lo que significa, en otros términos, que estaba obligado también á sus compromisos. Esta teo-

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 278, núm. 189 bis. II. Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 299.

ría concilia los intereses de todas las partes y simplifica sus relaciones. El arrendatario continúa su goce, se hace deudor y acreedor del adquirente; éste, por su parte, aprovecha del arrendamiento y tiene una acción directa contra el arrendatario que ocupa la casa, al mismo tiempo que está ligado para con él; mientras que el vendedor, vuelto extraño á la cosa, se vuelve naturalmente extraño para el que la ocupa.

393. ¿Debe el adquirente respetar el arrendamiento cuando el arrendatario no está todavía en posesión de la cosa arrendada? La cuestión está controvertida. Nos parece que el art. 1743 es aplicable. ¿En qué consiste la innovación que trajo al derecho antiguo? Subroga el comprador al vendedor en el caso que el arrendatario tiene un contrato con fecha cierta. El adquirente está, pues, ligado por un consentimiento tácito resultante de la ley, como lo estaba en la antigua jurisprudencia por una cláusula de subrogación; y desde que está ligado debe ejecutar el contrato. En la opinión que acabamos de enseñar (núm. 392), esto no es dudoso, puesto que el adquirente se vuelve dador y la circunstancia de que el arrendatario está ó no en posesión es, pues, completamente indiferente. Esto nos parece decisivo. Se objetan los términos del art. 1743; la ley dice que el adquirente no puede *expulsar* al locatario; esto supone, se dice, que el arrendatario está en posesión. Hay muchas respuestas que dar á esta objeción. El legislador estatuye siempre acerca de los casos ordinarios; y la hipótesis en la que el arrendatario no está en posesión es un caso raro; por esto es que los autores del Código no la previeron terminantemente. Se puede decir que la previeron implícitamente; la palabra *expulsar* tiene un sentido legal, se dice de un acto por el cual el dador declara su voluntad de poner fin al arrendamiento; en este sentido el arrendatario está expulsado, aunque no estuviera en goce. ¿Se dirá que

la ley quiso favorecer la agricultura, lo que supone un arrendamiento comenzado? La contestación se encuentra en el texto del art. 1743; resguarda los intereses del inquilino tanto como los del arrendatario; el espíritu de la ley es mantener las convenciones; luego el arrendatario debe aprovechar del beneficio de la novación desde que su derecho está adquirido. Esta opinión está bastante seguida en general. (1)

*Núm. 2. De la expulsión en virtud de una cláusula del contrato.*

394. El adquirente no puede expulsar al arrendatario cuyo contrato tiene fecha cierta, á menos que el dador no se haya reservado este derecho en el contrato (art. 1743). Esta reserva está estipulada por interés del propietario, que encontrará más fácilmente quien le compre la cosa arrendada, si el adquirente no queda ligado por el contrato. Es, pues, indirectamente en provecho del futuro adquirente como el dador se reserva este derecho, y es también, en general, el adquirente quien ejerce el derecho de expulsión si lo cree conveniente. Los arts. 1744, 1748 y 1751 suponen aun que la cláusula está concebida en este sentido; es decir, que fué convenido, cuando el arrendamiento, que en caso de venta el adquirente podría expulsar al arrendatario que tiene un arrendamiento auténtico ó con fecha cierta. Así, la cláusula no tiene por objeto poner fin al contrato de plano; al adquirente toca decidir si tiene interés en que cese; puede mantenerlo, y lo mantendrá si el arrendamiento está hecho en condiciones favorables. En cuanto al arrendatario, no puede invocar la cláusula á menos que diga

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 279, núm. 185 bis V, y las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. IV, p. 501, núm. 33, pfo. 369. Agréguese Mourlón, t. III, p. 304 y nota. En sentido contrario Durantón, t. XVII, p. 108, número 139; Duvergier, t. I, p. 261, núm. 281.