

CAPITULO III.

DE LAS REGLAS PARTICULARES DE LOS ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y RUSTICOS.

SECCION I.—Clasificación.

421. "Se llama contrato de arrendamiento urbano el de las casas y de los muebles; rústico el arrendamiento de heredadas rurales" (art. 1711). Esta definición ha sido criticada; es cierto que no prevee las dificultades que se presentan en la aplicación. Una casa está situada en el campo: ¿es una heredad rural? Según el art. 1711 la cosa es dudosa. Nuestros antiguos autores eran más exactos. Denisart dice que el arrendamiento de las cosas que producen frutos naturales se llama arrendamiento rural, y el de las cosas que no producen más que fruto civil, como casas, se llama urbano. Hé aquí una distinción netamente trazada. ¿Se debe entender así el art. 1711? Sí, porque la definición resulta de la naturaleza misma de las cosas; y el Relator del Tribunado, más exacto que el Código, la reproduce al explicar el proyecto del Código: "El arrendamiento de un bien rural, es decir, de un fundo que produce fruto natural ó industrial, se llama arrendamiento rústico: el de una casa ó de una construcción que no produce sino fruto civil ó renta se llama urbano." La distinción es importante, puesto

que el Código contiene disposiciones particulares á los diversos arrendamientos, según que sean rurales ó urbanos."

La Corte de París ha desconocido la distinción tradicional al juzgar que un terreno arrendado para una carpintería debe ser asimilado á un fundo rural. Se trataba de ajustar la indemnización á la cual el arrendatario tiene derecho cuando es expulsado por el adquirente. La Corte juzgó que era necesario aplicar el art. 1746, en cuyos términos el dador debe pagar al arrendatario por bienes rurales la tercera parte del precio del arrendamiento por el tiempo que queda por vencer. Esto no es exacto. Un taller de carpintería no produce fruto natural, luego el arrendamiento no era rural. Era urbano; pero un arrendamiento de naturaleza particular está bajo la aplicación del art. 1747 relativo á las manufacturas, fábricas ú otros *establecimientos* que exigen grandes anticipos. (1) Tal es, al menos, la opinión de los autores; nos parece contestable: un taller es un establecimiento en el cual el arrendatario debe hacer anticipos considerables como para una fábrica ó una manufactura.

422. El arrendamiento puede comprender una casa y terrenos destinados al cultivo; en este caso una parte de la cosa arrendada produce fruto civil y la otra parte natural: ¿cuál será la naturaleza del arrendamiento? No puede ser todo á la vez, urbano y rústico, puesto que es una sola y misma cosa que se da en arrendamiento; no hay más que un solo contrato y, por consiguiente, es preciso decidir la dificultad conforme al objeto principal de la convención. Es el cultivo, entonces será un arrendamiento rústico. Es la casa sirviendo ya para habitación, ya para la industria, entonces es urbano. Así, pues, el arrendamiento de una casa de campo es un arrendamiento urbano aunque tenga un jardín ó algunos terrenos anexos á la habitación. El

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. II, p. 3, núm. 3.

arrendamiento de un molino, puesto que la casa arrendada no produce fruto natural, es urbano; pero si el molino no es más que accesorio á una gran explotación rural el arrendamiento es rural. La jurisprudencia y la doctrina están en este sentido. (1)

Se arrendó un molino con sus dependencias y departamentos. El acta decía que el dador le había anexado seis medidas de tierra pertenecientes á una de sus fincas. Al vencimiento del contrato y después de una reconducción tácita de dos años, el dador notificó un aviso al arrendatario pocos días antes del vencimiento del tercer año. El arrendatario contesta la validez del aviso; se trataba, según él, de un arrendamiento urbano; por consecuencia, el aviso debería haber sido notificado en el plazo de seis meses. El dador, al contrario, pretendía que era un arrendamiento rústico que se había renovado cada año por tácita reconducción y había cesado de pleno derecho al fin del contrato. Se juzgó que el arrendamiento era urbano porque las tierras arrendadas eran dependencias del molino; y no produciendo el molino, por su naturaleza, más que fruto civil, resultaba que el arrendamiento era urbano. (2)

SECCION II.—De los arrendamientos urbanos.

§ I.—OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.

Núm. 1. De la obligación de amueblar.

423. «El locatario que no provee la casa de muebles suficientes puede ser expulsado, á menos que dé seguridades capaces de responder por la renta» (art. 1752). Esta disposición tiene por objeto hacer eficaz el privilegio que el

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. II, p. 5, núm. 4.

2 Bruselas, 29 de Noviembre de 1809, y Tolosa, 18 de Diciembre de 1846 (Dallez, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 671. Duvergier, t. II, p. 6, número 4.

dador tiene para el pago de las rentas, sobre el precio de todo lo que guarda la casa arrendada. ¿Qué se entiende por muebles de menaje? La cuestión está controvertida; volveremos á esto en el título *De los Privilegios é Hipotecas*, en lo que concierne á la extensión del privilegio; por ahora se trata de la obligación del locatario de amueblar. ¿Con qué debe amueblarse la casa? Con muebles en los que el dador pueda ejercer su privilegio; el art. 1752 se liga con el art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 26, núm. 1). Si los muebles gravados con el privilegio son insuficientes para la garantía del dador, el locatario ha satisfecho su obligación. Sin embargo, se ha sostenido que el art. 1752 exige muebles aparentes que no puedan ser sacados á excusas del propietario; de manera que la ropa encerrada en los armarios, la bañilla destinada al servicio del comedor, que según la opinión general amueblan en el sentido del art. 2102, no amueblarían en el sentido del art. 1752. (1) Esto nos parece inadmisibile. No hay dos maneras de amueblar; desde que el locatario prueba que ha amueblado con muebles en los que el dador puede ejercer su privilegio y que son suficientes, ha llenado su obligación de amueblar. Sucedería de otro modo si el propietario pretendiera haber amueblado suficientemente porque poseía pedrerías ú otras cosas que no pueden ser gravadas por el privilegio del dador; los muebles que no son afectados con el privilegio, no amueblan en el sentido de los arts. 1752 y 2102; luego el arrendatario no puede prevalecerse.

424. El art. 1752 dice que el locatario debe amueblar la casa con muebles *suficientes*. ¿Cuándo se puede decir que los muebles son suficientes? Si se atiende uno al texto de la ley, faltaría decir que los muebles deben tener un valor suficiente para garantizar el pago de todo lo que podría ser debido al dador á título de rentas; en efecto, el art. 1752

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 305, núm. 200 bis I.