

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.

añade que si los muebles no son suficientes, el locatario puede ser expulsado á menos que dé seguridades *capaces de responder por la renta*; tal sería una caución. Esta debe, pues, *responder por la renta*. La expresión es general; comprende todo lo que pudiera deberse por rentas en virtud del arrendamiento; luego todas las rentas por vencer. Y si debe responder por todas las rentas, pasa lo mismo con los muebles que amueblan la casa, puesto que la caución tiene lugar de muebles.

Esta interpretación rigurosa es generalmente rechazada. Queda por determinar qué es preciso entender por muebles *suficientes*. La doctrina y la jurisprudencia están muy divididas en este punto, lo que no apoya la opinión general. Pothier dice que es necesario seguir el uso del lugar, lo cual es muy natural, puesto que el derecho antiguo era de costumbres. Mouricault se expresa en el mismo sentido en su informe al Tribunado. «El proyecto, dice, no determina la proporción que debe existir entre el valor de los muebles y las rentas, tanto vencidas como por vencer. Los usos varían en este, como sobre otros muchos puntos relativos al contrato de arrendamiento; es á estos usos á los que es preciso trasladarse.» (1)

El Relator del Tribunado no se fija en que hace la ley en vez de interpretarla. Es verdad que el Código mantiene, en ciertos casos, los usos locales; pero cuando no translada á ellos, son abrogados por la ley de 30 Ventoso, año XII (art. 7). Es necesario hacer á un lado los usos y atenerse á la ley.

Se pretende que la ley no precisa la extensión de la obligación que impone al locatario. Sería más exacto decir que no la limita, y por esto es ilimitada. Añadiremos que el artículo 2752, entendido de esta manera, está en armonía con el art. 1102, que concede al dador un privilegio por

1 Mouricault, *Informe* núm. 13 (Loché, t. VII, p. 202).

todo su crédito y no lo limita sino en interés de otros acreedores; estando establecido el privilegio sobre los muebles que amueblan para seguridad de todo lo que pueda deberse al dador, la ley debía también obligar al locatario á amueblar la casa con muebles suficientes. Sin duda el dador no debe esperar á que se acumulen todas las rentas; puede promover desde que el locatario se retarda en pagar un solo abono, y el legislador hubiera podido decidir, como lo hacía la costumbre de Orleáns (art. 418), que los muebles son suficientes cuando responden por dos abonos por vencer. Pero no lo ha hecho, y en el silencio de las leyes es imposible limitar de un modo arbitrario una disposición que es lo más amenudo una garantía que el dador tiene para obtener el pago de las rentas. Hay una sentencia del Tribunal de Amberes que ha decidido la cuestión en el sentido de las costumbres de Orleáns. (1)

Los autores están divididos. Creemos inútil combatir opiniones que no tienen apoyo alguno en el texto. Hay, sin embargo, una de estas opiniones que nos es preciso, al menos, hacerla constar porque parece ser muy racional. En el silencio de la ley, se dice, corresponde al juez decidir si los muebles son suficientes. No admitimos el punto de partida; no hay silencio de la ley, puesto que el art. 1752 explica lo que se entiende por muebles suficientes, añadiendo que deben dar al dador una seguridad que responda por la renta. Mucho menos admitimos la consecuencia que sacan del principio: que el locatario satisfaga la obligación que le incumbe amueblando el local arrendado según su condición ó según para el uso á que se le haya destinado. Ya no sería eso una garantía porque podría ser nula ó poco menos. Duvergier, que admite la interpretación que combatimos, invoca una sentencia del Parlamento de París que viene en

1 Sentencia de 17 de Diciembre de 1873 (Dalloz, 1874, 3, 13).

apoyo de nuestros escrúpulos. El dador de un departamento arrendado á un titiritero pidió que se le obligara á amueblar el local con muebles suficientes para la seguridad de la renta, ó á dar fianza, sin lo que el contrato sería resuelto. El saltimbanqui contestó que no se le podía exigir que amueblara el local de otro modo que el relativo á su profesión, que no era tener muebles sino títeres. Esta defensa podía parecer una agudeza; sin embargo, el Châtelet no la acogió y declaró resuelto el contrato. En apelación la Sala rechazó al dador su demanda mediante la cual el locatario pagaría el vencimiento. Duvergier encuentra que esta decisión es tan equitativa como jurídica. (1) En nuestro concepto no es ni lo uno ni lo otro. La ley trata de asegurar al dador la garantía que le da el privilegio. ¿Es asegurar el privilegio decidir que el locatario debe pagar al vencimiento? La cuestión no tiene sentido y la sentencia del Parlamento se parece á la cuestión. En cuanto á la equidad quiere que el dador tenga una garantía para que los locatarios desconocidos y sin medios patentes de solvencia encuentren alojamiento. Decir al dador que el locatario deberá pagar al vencimiento por única garantía es decir una cosa derisoria, puesto que se trata de asegurar el pago.

Se dirá que nuestra interpretación es tan rigurosa que no se encontraría un locatario que estuviese en regla, lo que conduce al absurdo. Nuestra respuesta está en el texto de la ley; prevee el caso en que los muebles no son suficientes y quiere que en este caso el locatario dé otra seguridad al dador, sin lo cual el contrato quedará resuelto. Tal es la resolución conforme al derecho estricto. Se le puede encontrar muy severa, pero sólo el legislador puede cambiarla.

425. Se supone que la cosa arrendada está insuficientemente amueblada. ¿Podría el locatario sacar los muebles

1 Duvergier, t. II, p. 25 y siguientes, núm. 16. Aubry y Rau, t. IV, p. 504, nota 3, pfo. 370.

sin consentimiento del dador? La ley le da el derecho de promoción para asegurar el ejercicio del privilegio que le concede; trataremos este punto en el título que es el sitio de la materia. Según el art. 2102 (Ley Hipotecaria, artículo 20), el dador aun tiene otro derecho: puede embargar los muebles que el locatario ha sacado sin venderlos; por ejemplo, para depositarlos en una casa que le pertenezca. ¿Puede el dador usar de este derecho si el locatario deja en la casa muebles suficientes para garantizar el pago de las rentas? Nos parece que la negativa es cierta, siendo también esta la opinión de los autores. El derecho de embargo que la ley da al dador tiene por objeto garantizar el privilegio de que goza, y está suficientemente garantizado si se quedan muebles cuyo valor sobrepase al de las rentas por vencer; desde luego el dador no tiene interés, y aquí es el caso de decir que sin interés no hay acción, puesto que la acción está fundada en el interés; no existe, luego no hay interés.

Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de París. El Embajador del Rey de las Dos Sicilias se vió de repente obligado á dejar á Francia; se llevó consigo varios objetos muebles que estaban en el departamento que ocupaba. Dos domésticas que había dejado en la casa iban á mandarle otros muebles cuando el propietario intervino y se opuso á ello; pidió además que los muebles ya salidos fueran regresados. El inquilino ofreció dejar en el departamento algunos muebles hasta concurrencia de treinta mil francos, monto de las rentas vencidas y por vencer hasta la conclusión del arrendamiento. Sentencia que acogió esta defensa. En apelación la Corte se pronunció en contra del inquilino, fundándose en el texto del art. 1722, según el cual las rentas son privilegiadas en *todo* lo que hay en la casa; de ahí la sentencia concluye que *todos* los muebles responden por la totalidad de la renta. (1) Sin duda que todos los muebles

1 París, 2 de Octubre de 1806 (Daloz, en la palabra *Privilegio*, núm. 286, 1. °)

quedan gravados por el privilegio. Pero otra es la cuestión de saber si el inquilino puede mudar algunos objetos que amueblan la casa, suponiendo que en ella quedan suficientes muebles; la palabra *todo* no decide esta dificultad, el buen sentido y los principios la deciden en favor del inquilino. Hay una sentencia de la Corte de Burdeos en este sentido. (1)

426. El subarrendamiento da lugar á una pequeña dificultad. Es seguro que el dador principal puede ejercer su privilegio en los muebles del sublocatario que se encuentra en la casa arrendada. Pero por esto mismo pierde el derecho que tenía en los muebles del locatario principal, en este sentido: que éste, al subarrendar ó ceder su arrendamiento, desplaza necesariamente los muebles que le pertenecen, con el fin de dejar el local arrendado á disposición del subarrendatario ó del cesionario. Es este derecho de mudar los muebles el que ha sido contestado. Se dice que el subarrendamiento ó la cesión no rompen el arrendamiento que existía entre el dador y el primitivo arrendatario; que éste queda, pues, obligado á todos sus compromisos; especialmente que le está prohibido mudar sus muebles señalados con el privilegio. La Corte de Bruselas contesta muy bien que esta pretensión del dador originario no tiene en cuenta el derecho que tiene el inquilino para subarrendar ó ceder su arrendamiento; este derecho implica como consecuencia necesaria el de quitar de la casa arrendada los muebles y las mercancías, si hay lugar, que le pertenecen para dejar al subarrendatario ó cesionario la libre ocupación del local arrendado. Todo cuanto resulta del mantenimiento del contrato, es que el dador tiene el derecho de exigir que la casa esté suficientemente amueblada; si los muebles del subarrendatario no bastan para garantizar al propietario, éste puede

1 Burdeos, 11 de Enero de 1826 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 469). Compárese Duvergier, t. II, p. 27, núms. 17 y 18.

pedir otras seguridades conforme al art. 1722 y si no la rescisión del contrato. (1)

Núm. 2. De las reposiciones locativas.

427. El locatario está obligado á las reposiciones locativas ó de poca monta (arts. 1720 y 1754). En principio el dador debe hacer todas las reposiciones que puedan hacerse necesarias en el curso del arrendamiento. La ley hace excepción para las reposiciones locativas. Pothier da la razón: es que estas reparaciones están ordinariamente ocasionadas por culpa de los inquilinos ó de sus criados y no por la vetustez ó mala calidad de la casa arrendada. El artículo 1755 confirma implícitamente esta doctrina; dice que ningunas de las reposiciones locativas están á cargo de los inquilinos cuando sólo están ocasionadas por vetustez ó fuerza mayor. Así la ley establece contra el inquilino una presunción de culpa; se le admite á la prueba contraria, pero debe probar que las reposiciones se han hecho necesarias por la vetustez ó por fuerza mayor. ¿Por que está la presunción en contra del inquilino? Si la ley no estableciera esta presunción de culpa el dador tendría que probar que las reposiciones se han hecho necesarias por culpa del inquilino ó de sus criados. Esta prueba sería muy difícil, pues el arrendatario pudiera decir que usando de la cosa sólo había ejercido su derecho, mientras que el propietario pretendería que el uso fué inmoderado. Para evitar estas contestaciones que se renovarían á cada instante, el legislador estableció una presunción á cargo de los inquilinos, y por la misma razón no les permite más prueba contra esta presunción que la de vetustez ó del caso fortuito. (2)

428. ¿Cuáles son las reposiciones locativas? El art. 1754

1 Bruselas, 13 de Abril de 1874 (Pasierisia, 1874, 2, 258).

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 219. Duvergier, t. I, p. 453, núm. 447.

contesta que son aquellas que el uso del lugar designa como tales; enumera después las reparaciones más usuales que debe soportar el locatario, y luego la ley agrega (art. 1756) que el ahondamiento de los pozos y el de los excusados está á cargo del dador. Traducimos al texto y al comentario de Duvergier. (1)

429. Los arts. 1754 y 1756 admiten que puede haber cláusulas contrarias. En materia de contratos la ley sólo prevee las convenciones que las partes han entendido consentir; les permite hacer otras siempre que no sean contrarias al orden público y á las buenas costumbres. Las partes pueden, pues, convenir que las reparaciones locativas estarán á cargo del dador; por su parte el locatario puede encargarse de todas las reparaciones. Esta última cláusula da lugar á dificultades. Son cuestiones de hecho, pues que se trata de interpretar las convenciones por la intención de las partes contratantes. Nos limitamos á relatar las decisiones acerca de las contestaciones que se presentan habitualmente.

Se dice en el acta que el inquilino hará las reparaciones de la casa arrendada. La Corte de Caen sentenció que esta cláusula no comprendía más que las reparaciones locativas. Hay que interpretar los términos de las actas según la naturaleza de los contratos (art. 1158); y es de la naturaleza del contrato de arrendamiento que el arrendatario no soportará más que las reparaciones locativas. ¿Han entendido las partes derogar el derecho común al insertar en el acta la obligación que era inútil mencionar en ella? Esto no es probable; en efecto, si se toma la palabra *reparaciones* en su sentido absoluto, comprendería aun las grandes reparaciones; y el locatario no entiende seguramente obligarse á hacer las reparaciones que la ley no impone ni siquiera al usufructuario. Desde que la palabra no tiene el sentido absoluto se la debe entender con una restricción, y esta res-

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. II, p. 31, núm. 24.

tricción resulta de la naturaleza del contrato de arrendamiento. (1)

El acta dice que el arrendatario tendrá que hacer todas las reparaciones necesarias, tanto las *grandes* como las *pequeñas*. ¿Debe entenderse por *grandes* reparaciones las que el art. 606 califica así en materia de usufructo? La Corte de Bruselas contesta que tal no es la probable intención de las partes, porque no se puede suponer que un locatario se haya sometido á un cargo que el usufructuario ni siquiera debe soportar. Es según la naturaleza del contrato como debe interpretarse la cláusula litigiosa. Y el art. 1754 califica las reparaciones locativas de reparaciones de *poca monta*; las reparaciones que son mayores son las grandes reparaciones en materia de arrendamiento; este es el sentido en que las partes han dicho que el inquilino debe hacer todas las reparaciones necesarias; es decir, todas las de mantenimiento, grandes ó pequeñas. (2)

La misma sentencia decidió que el inquilino no está obligado á las reparaciones necesitadas por un vicio de construcción aunque el contrato pusiera á su cargo todas las reparaciones. En efecto, los vicios de construcción son vicios inherentes á la cosa, de los que debe responder el propietario (art. 1721); no es probable que el inquilino haya entendido tomar sobre sí una obligación extraña á las reparaciones y que incumbe al propietario como consecuencia de la propiedad. (3)

§ II.—DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

430. El art. 1737 fija la duración del arrendamiento de los muebles ministrados para el local arrendado. Traducimos al texto.

1 Caen 7 de Enero de 1828 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 667).

2 Bruselas, 7 de Mayo de 1834 (Pasicrisia, 1834, 2, 112). Compárese sentencia del Tribunal de Bruselas, 24 de Marzo de 1875 (Pasicrisia, 1875, 3, 149).

3 En el mismo sentido, Lieja, 19 de Marzo de 1864 (Pasicrisia, 1864, 2, 274).