

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).

431. El art. 1758 determina la duración del arrendamiento de un departamento amueblado cuando fué hecho por año, por mes ó por días. Los autores franceses dan, generalmente, á esta disposición una interpretación fundada en los usos de París, pero contraria á la ley. En efecto, la ley dice que el arrendamiento se considera como hecho al año, al mes ó al día, mientras que Durantón dice que el arrendamiento se considera sin duración fija, de donde resulta que cada parte puede hacerlo cesar dando aviso según el uso del lugar. En apoyo de los usos de París, se dice que la fijación del precio de un arrendamiento á tanto por año no tiene por objeto determinar la duración del arrendamiento sino sólo la suma que deberá ser pagada por el locatario en razón del tiempo durante el que tendría el goce de la cosa. Esto es decir lo contrario de lo que dice la ley. Todo cuanto puede admitirse es que las partes tienen el derecho de derogar la ley y hacer sus convenciones conforme al uso del lugar, pero de esto no se debe inducir que cualquier arrendamiento esté considerado como hecho según los usos locales; esto sería reemplazar la ley por el uso. Si una parte pretende que la convención deroga la ley deberá probarlo. La ley es siempre la regla, y sólo es por excepción á la regla por lo que seguirán no los usos locales sino las convenciones conforme á los usos. (1)

432. ¿El art. 1758 es aplicable al arrendamiento de un hotel amueblado? La negativa es segura. En efecto, el texto sólo habla de un departamento amueblado, y las disposiciones legales que interpretan la voluntad de las partes son de estricta interpretación; si el intérprete las extendiera á casos no previstos él sería quien fijara la duración del arrendamiento, y no tiene seguramente este derecho; en el silen-

1 Véanse, en diversos sentidos, Durantón, t. XVII, p. 140, núm. 168; Colmet de Santerre, t. VII, p. 314, núms. 207 bis I y II; Mourlón, t. III, p. 317, núm. 780.

cio de la ley las convenciones de las partes son las que deciden. Debe agregarse que no hay analogía entre un departamento amueblado y un hotel amueblado; los departamentos no se arriendan por mucho más de un año, mientras los hoteles, que exigen grandes anticipos, se arriendan, por esto mismo, por un tiempo más largo. Fué sentenciado, en este sentido, que en el silencio del acta la duración del arrendamiento, según la intención de las partes, las circunstancias y el uso de los lugares, debían ser fijados en seis años. En el recurso intervino una sentencia de denegada. La Corte de Casación dice que la presunción establecida por el artículo 1758 no recibe aplicación al arrendamiento de un hotel. (1) A decir verdad no hay presunción; la palabra *como si* de que se vale la ley indica de ordinario, como lo hemos comprobado, una decisión de la ley fundada en la intención de las partes interesadas.

§ III.—DERECHO DEL PROPIETARIO.

433. «El dador no puede resolver el arrendamiento, aunque declare querer ocupar él mismo la casa, si hay una convención contraria» (art. 1761). Esta disposición deroga el derecho antiguo. Se permitía al dador, conforme á una ley romana conocida con el nombre de ley *Aede*, expulsar al locatario cuando el demandante probaba que la casa le era necesaria ó que quería hacerle modificaciones importantes; en la costumbre aun era bastante una afirmación por juramento por toda prueba. Pothier, apesar de su respeto para con los señores de solares, dice que esta facultad concedida á los propietarios no estaba fundada en la razón natural, que era puramente arbitraria y contraria á los principios generales. Esto es tan evidente que se tiene dificultad en entender que un poder tan exorbitante nunca haya podido

1 Denegada, 6 de Noviembre de 1860 [Dalloz, 1861, 1, 170].