

cláusulas del contrato cuando resulta un perjuicio al dador, la ley añade *según las circunstancias*. No es el dador juez de las circunstancias sino el tribunal. Puede que el daño sea poco considerable; hay una especie en la que el daño fué valuado en diez francos. (1) ¿Se resuelve un contrato por un daño apenas apreciable? La inejecución de la obligación en todo caso es suficientemente devengada con una condena en daños y perjuicios. Es en este sentido como dice la ley que el propietario puede según las circunstancias hacer rescindir el contrato. La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo. (2)

441. La jurisprudencia aplica estos principios aun al caso en que el acta diga que las cláusulas del arrendamiento son de rigor. En una especie juzgada por la Corte de Lieja el contrato entraba en detalles minuciosos en lo que concierne á las obligaciones del arrendatario y sancionaba numerosas obligaciones en la cláusula siguiente: «Si los arrendatarios faltan á sus obligaciones en todo ó en parte, *por pequeño que fuese el objeto de la falta*, el propietario podrá hacer terminar el contrato en el acto y en cualquier tiempo, si lo quiere, y esto sin que los arrendatarios puedan recurrir ante los tribunales, no siendo la cláusula simplemente conminatoria sino que opera de pleno derecho.» Esto era en apariencia una condición resolutoria expresa que opera sin la intervención del juez. Pero entendida á la letra, la cláusula era de ejecución imposible. Las partes no pueden excluir la intervención del juez de un modo absoluto. En vano estipula el propietario que la resolución dependerá sólo de su voluntad, hay una condición de hecho: es que el arrendatario haya faltado á sus obligaciones; puede haber contestación acerca de este punto y toda contestación se so-

1 Lieja, 19 de Diciembre de 1840 [Pasicrisia, 1853, 2, 206].

2 Durantón, t. XVII, p. 158, núm. 184. Denegada, 12 de Agosto de 1812, (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 761, 1.º) Lieja, 6 de Enero de 1853 (Pasicrisia, 1853, 2, 206).

mete al juez. Las partes no pueden, pues, estipular que se prohíba al arrendatario promover en justicia; semejante cláusula sería contraria al orden público, pues daría al propietario el derecho de hacerse justicia á sí mismo. Todo lo que pueden estipular las partes es que si la inejecución del compromiso consta, el arrendamiento quedará rescindido en virtud de su voluntad; de modo que el juez sólo estará llamado á decidir que el arrendamiento queda rescindido en virtud de la voluntad de las partes contratantes.

Así explicada la cláusula litigiosa deja aún al juez un poder de apreciación. En efecto, el juez no debe rescindir el arrendamiento más que si está comprobado de hecho que el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones. Este punto de hecho no implica una decisión absoluta; el juez puede decidir que, en la intención de las partes contratantes, la inejecución no existe. El contrato prescribía dar cuatro labores para las siembras de tiempo y dos ó tres para las de riego. Se ve por la redacción de la cláusula que es imposible precisar, con rigor matemático, lo que debe hacer el arrendatario; ¿son dos labores ó tres? Esto depende de las circunstancias. El arrendatario debía tener la misma latitud para las cuatro labores que exigía el contrato. El primer juez hacía á este respecto una observación muy justa. Una labor dada en mal tiempo puede ser perjudicial; ¿y puede admitirse que el propietario haya querido conformarse con el número de labores sin considerar su calidad? Si tres labores bastan, ¿para qué hacer una cuarta? El Tribunal concluyó de esto que todo lo que quisieron las partes fué que las tierras recibiesen todas las labores que se les podía dar útilmente. Se ve que, por la naturaleza de las cosas, el juez tiene que tener el derecho de apreciar los hechos, no puede decidir mecánicamente.

La Corte de Lieja invoca también otra consideración. Se trataba, en el caso, de una granja de 183 hectáreas y de

una renta de 15,000 francos. Si se hubiera aplicado la cláusula resolutoria á la letra, el menor defecto de cultivo hubiese arrastrado la resolución del arrendamiento. Esta fué la pretensión de la demandante, que quería que el juez se atuviera al rigor de la cláusula. El juez contesta que las convenciones deben ser ejecutadas de buena fe y según la común intención de las partes contratantes. ¿Entendieron éstas que el arrendamiento sería resuelto de plano por sólo que hubiera una tusera, un breñal ó un cardo en las tierras de una extensión de 153 hectáreas? Si sólo se diera oído al buen sentido la respuesta no sería muy dudosa. Pero hay una dificultad de derecho. ¿El poder de apreciación que el juez reivindicaba no estaba en oposición con la ley del contrato? ¿No es reducir la cláusula de rigor á una cláusula conminatoria? La Corte dice que pertenece al juez apreciar si la intención de las partes fué ligar la pena de rescisión, sin distinción, á todas y cada una de las obligaciones impuestas al arrendatario, ó si la resolución es puramente conminatoria según la gravedad de la infracción. ¿No es esto ir demasiado lejos? Podía contestar el dador que las partes contratantes se habían explicado en el particular y que sus convenciones eran su ley; y lejos de atenerse á la apreciación del juez la habían excluido: ¿con qué derecho había de decir el juez que había una cláusula conminatoria cuando las partes sabían terminantemente que la cláusula era de rigor y no conminatoria? Había otra contestación que dar al sistema del demandante y la Corte de Lieja lo hizo, pero sin insistir lo suficiente, á nuestro juicio. El dador había tolerado durante varios años las ligeras infracciones que son inevitables en un arrendamiento de 150 hectáreas; si no se había quejado de ellas era porque apesar de las infracciones que le daban el derecho de rescindir el contrato, la granja estaba, en lo general, en buen estado de cultivo. Fué la viuda del propietario la que vino sin aviso ni recla-

mo á exigir la rescisión del arrendamiento. ¿Tenía este derecho? Nó, pues cualquiera que fuese el rigor de la cláusula resolutoria, el dador la puede renunciar; esta renuncia puede ser tácita y pertenece al juez decidir si la hay. Esta es la única respuesta jurídica que se pudiera dar en el caso á la demandante; creemos que era perentoria. (1)

442. El art. 1766 agrega: "§ II. En caso de rescisión procedente del hecho del arrendatario, éste tiene que pagar los daños y perjuicios, así como lo dice el art. 1764." Los daños y perjuicios son de derecho común en caso de resolución por culpa del arrendatario (art. 1184). La ley translada al art. 1764; esta disposición no dice más que lo dicho en el art. 1766, á saber: que el arrendatario será condenado á los daños y perjuicios resultantes de la inexecución del arrendamiento. Este traslado es, pues, inútil. ¿No es el art. 1760 al que quiso trasladar el legislador? Esta disposición prevee el caso de la rescisión del arrendamiento urbano por *culpa del inquilino*; el caso es, pues, idéntico, y la solución debe también ser la misma; esto es, que el arrendatario así como el inquilino está obligado á pagar el precio del arrendamiento durante el tiempo necesario al nuevo arrendamiento, sin perjuicio de los daños y perjuicios que pudieron resultar por el abuso." Es seguro que la disposición del art. 1760 se aplica al arrendamiento rural por motivo de analogía, ó mejor dicho, de identidad.

443. "Todo arrendatario de bienes rurales está obligado á engranerar en el local destinado para ello en el contrato" (art. 1767). El dador tiene un privilegio en los frutos cosechados y engranerados, porque los frutos quedan comprendidos en esta expresión general del art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20, 1.º), *todo lo que amueble la granja*. Esto es una especie de derecho de prenda que implica la posesión del acreedor; es, pues, necesario que los frutos se encuen-

1 Lieja, 11 de Febrero de 1860 (Pasicrisia, 1860, 2, 221).

tren en el local arrendado; si no, el dador no tiene posesión de ellos y, por consiguiente, no puede ejercer su privilegio. Puede, en verdad, embargar los frutos cuando se llevan sin su consentimiento, pero este derecho está limitado á un plazo muy corto; el dador debe ejercerlo en la quincena; después de este plazo queda decaído de su privilegio. El dador corre también otro peligro cuando los frutos se llevan fuera: es que si el arrendatario los engranera en lugares que tomó en arrendamiento á otro propietario, éste, teniendo la posesión, será preferido al propietario de la granja. Es para garantizar el privilegio del dador por lo que la ley obliga al arrendatario á engranerar en los lugares destinados para ello en el contrato de arrendamiento. (1)

444. "El arrendatario de un bien rural está obligado, bajo pena de los gastos y de los daños y perjuicios, á avisar al propietario de los robos que puedan ser cometidos en el fundo" (art. 1768). Esta obligación está impuesta al arrendatario como consecuencia de la obligación que le incumbe de usar de la cosa como buen padre de familia. Posee por el propietario; debe, pues, vigilar en su lugar; encontrándose en el lugar está en condición de cerciorarse de las usurpaciones que terceros pudieran cometer en perjuicio del propietario; él mismo está interesado en ello; y el propietario tiene en ello grande interés, pues la usurpación puede hacerle perder la posesión y las ventajas que á ella se ligan. (2)

La ley supone que unos terceros se apoderan de un terreno que pertenece á la granja; esto es lo que se entiende, realmente, por usurpación. ¿Quiere decir esto que el arrendatario no deba denunciar los demás hechos ilícitos

1 Mouricault, Informe núm. 15 (Loeré, t. VII, p. 204). Duvergier, t. II, p. 111, núm. 101. Colmet de Santerre, t. VII, núm. 217 bis, p. 320.

2 Mouricault, *ibid.* Duvergier, t. II, p. 117, núm. 108.

que comprometan los derechos del propietario? Tal fuera la oposición de un vecino al ejercicio de una servidumbre establecida en provecho del fundo arrendado, ó los actos que pudieran ser invocados por los vecinos como estableciendo en su provecho una servidumbre en el fundo arrendado. En el último caso se puede decir que hay usurpación, puesto que el acto tiende á desmembrar la propiedad. En el primer caso hay perturbación de hecho; el arrendatario debe denunciarlo, aunque no constituya una usurpación, porque la obligación del art. 1768, como lo dice el Relator del Tribunado, procede de la que el art. 1728 impone á todo arrendatario. (1)

El art. 1728 agrega: "Este aviso debe ser dado en el mismo plazo que el que se fija en el caso de notificación, según la distancia del lugar." Esto es un plazo muy corto; el propietario está interesado en reprimir en seguida la usurpación ó la perturbación, porque después de un año pierde la posesión y ya no puede promover más que en petitório; y la acción de reivindicación está sometida á condiciones muy difíciles; impórtale, pues, mucho conservar sus acciones posesorias. Es para que el dador pueda promover lo más pronto posible por lo que la ley quiere que el arrendatario le avise inmediatamente. (1)

1 Durantón, t. XVII, p. 162, núm. 189.

§ II.—DE LOS ERRORES DE CONTENIDO.

445. Los fundos dados en arrendamientos pueden tener un contenido mayor ó menor que el que fija el contrato. Cada parte está interesada en rectificar el error. Desde luego el precio está fijado en proporción del contenido. ¿Debe concluirse de esto que debe ser modificado, ya en favor del dador, ya en favor del arrendatario, desde que hay una diferencia entre el contenido real y el señalado en el acta?

1 Duvergier, t. II, p. 119, núm. 113.