

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.

El art. 1765 contesta que no hay lugar á un aumento ó á una disminución del precio para el arrendatario más que en el caso y según las reglas expresadas en el título *De la Venta*. Esto es decir que todas las reglas relativas al contenido son aplicables al arrendamiento rural. Así pasa notoriamente con la corta prescripción que el art. 1022 establece en esta materia. Este ha sido contestado, por motivo que la prescripción de un año es una excepción y que toda excepción debe restringirse á los límites de la ley. Sin duda que el intérprete no puede extender las cortas prescripciones, pero el legislador lo puede; y lo ha hecho por el art. 1765, trasladando al título *De la Venta* para todo cuanto se refiere á los derechos y obligaciones del arrendatario, en caso de excedente ó de deficiencia del contenido; y la duración de la acción es una disposición que no se puede separar de la acción misma. El motivo para abreviar el plazo ordinario de treinta años, es además inductivo. (1) Creemos inútil insistir habiendo quedado aislada la opinión contraria de Durantón.

El contenido tiene, además, otro interés. El art. 1765 supone que éste queda señalado en el contrato; es este mismo contenido que debe devolver el arrendatario, y sólo éste debe devolver. ¿Debe en este caso aplicarse la prescripción de un año? La negativa resulta del texto de la ley; ésta traslada al título *De la Venta* para determinar si hay lugar á aumento ó disminución del precio. Otra es la cuestión de saber lo que debe restituir el arrendatario. Aunque el arrendamiento hubiera durado treinta años, el arrendatario no puede dispensarse de restituir el excedente de contenido, por ser sólo poseedor precario. Debe, pues, aplicarse el principio de que tiene que restituir lo que ha recibido. Y

1 Duvergier, t. II, p. 143, núm. 135. En este sentido, Lieja, 11 de Agosto de 1866 (*Pasicrisia*, 1867, 2, 179). Compárese Durantón, t. XVII, p. 156, número 180. Para los pormenores trasladamos á Duvergier.

si el contenido fuera menor, el arrendatario será admitido á probar que no recibió el contenido fijado en el contrato. En una palabra, las partes quedan bajo el imperio del derecho común, puesto que el art. 1765 no lo deroga más que para el aumento ó disminución del precio.

§ III.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS
ENTRANTES Y SALIENTES.

446. El Código contiene algunas disposiciones especiales acerca de los derechos y obligaciones del arrendatario entrante y del arrendatario saliente. Hay una diferencia, bajo este punto, entre el arrendamiento urbano y el arrendamiento rural. El primero acaba á la conclusión del plazo convencional ó legal y nada impide que un nuevo arrendamiento comience inmediatamente después; uno de los inquilinos puede, en rigor, entrar mientras se muda el otro. No sucede así con los arrendamientos rurales. La entrada de un nuevo arrendatario no puede hacerse en un solo día, y el antiguo arrendatario no puede vaciar el local en el momento en que comienza el nuevo arrendamiento. El nuevo arrendatario debe comenzar los trabajos antes que el goce del primer arrendatario esté concluido. Ordinariamente los arrendamientos de bienes rurales acaban el 30 de Noviembre; el nuevo arrendatario no puede esperar hasta aquella época para hacer los trabajos de cultivo y de siembra, los tiene que hacer desde los meses de Septiembre y Octubre, si no perdería la cosecha de los granos que se siembran en el Invierno. Debe, pues, tener el derecho de cultivar y sembrar las tierras mientras que el antiguo arrendatario está aún en posesión. De ahí conflictos y dificultades. La ley los ha previsto.

El art. 1777 dice: «El arrendatario saliente debe dejar á aquel que le sucede en el cultivo los locales convenientes y