

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

otras facilidades para los trabajos del año siguiente, y recíprocamente el arrendatario entrante debe procurar al que sale los locales convenientes y demás facilidades para la recolección de forrajes y cosechas por hacer. En uno y otro caso debe conformarse al uso del lugar. ¿Cuál es el sentido de un traslado? Hay usos que parecen contrarios á los derechos que establece el art. 1777 en favor de ambos arrendatarios; se entiende que estos usos no están mantenidos por el Código; los usos antiguos deben, pues, conciliarse con la ley, que completan sin poder derogarla. Así el arrendatario que ocupa el lugar en virtud de un arrendamiento que acaba en la San Andrés (30 de Noviembre) pretende que, según los usos del lugar, tiene derecho de quedarse en la granja hasta el 1.º de Mayo. Este derecho no puede ser un derecho exclusivo, debe conciliarse con el derecho que el art. 1777 da al arrendatario entrante; éste podrá, pues, tomar posesión de la granja el 1.º de Diciembre, dejando al arrendatario saliente los locales necesarios hasta el 1.º de Mayo. (1)

447. El art. 1777 no dice de un modo expreso que el arrendatario entrante tiene el derecho de cultivar las tierras antes de la conclusión del arrendamiento del antiguo arrendatario, pero lo dice implícitamente; ¿pues de qué serviría el local conveniente y otras facilidades para los trabajos del siguiente año si el nuevo arrendatario tuviera que esperar para comenzar sus trabajos á que el primer arrendamiento haya fenecido; es decir, esperar á que fuese demasiado tarde para comenzar dichos trabajos? El primer arrendamiento termina el 30 de Noviembre; el nuevo arrendatario se presenta el 22 de Septiembre para hacer las labores á la tierra ya cosechada; el antiguo arrendatario se opone á ello invocando su contrato que le asegura el goce hasta la San Andrés. Tal es, en efecto, el derecho estricto, pero

1 Bruselas, 17 de Marzo de 1819 [Pasicrisia, 1819, p. 341]. Compárese Lieja, 4 de Febrero de 1854 [Pasicrisia, 1854, 2, 196].

el art. 1777 lo deroga. En el caso se trataba de un arrendamiento para gran cultivo, comprendiendo 95 hectáreas de tierras. La Corte de Bruselas sentenció que el uso general del país es que el nuevo arrendatario puede cultivar las tierras desde que la última cosecha del arrendatario saliente está hecha, á reserva de tomar posesión de las construcciones sólo después del 30 de Noviembre. La Corte agrega que para derogar el uso general se necesitaría una convención contraria ó probar que hay un uso contrario. (1) Nos parece que el uso no puede derogar el derecho que el arrendatario entrante tiene por la ley. Que la granja sea una grande ó pequeña ó explotación ¿qué importa? Es necesario que las tierras puedan ser labradas y sembradas, si no el arrendatario perdería una cosecha y también la sociedad la perdería. Sólo puede haber una excepción á un derecho que resulta de la naturaleza de las cosas y que el legislador ha consagrado: es la convención de las partes interesadas.

448. Para labrar es necesario abono y paja. El art. 1778 tiene por objeto procurárselas al arrendatario entrante; dice así: "El arrendatario saliente debe también dejar las pajas y abonos del año, si los recibió cuando su entrada en goce, y aunque no los hubiese recibido el propietario podrá retenerlos pagándoselos." ¿Cómo deben entenderse las palabras *el arrendatario saliente*? ¿Esto quiere decir que sólo en el momento de salir éste es cuando el nuevo arrendatario podrá reclamar los abonos? Un arrendatario, interpretando la ley al pie de la letra, se niega á entregar los abonos al arrendatario entrante. La Corte de Bruselas condenó esta negativa tratándola de obstinación nociva al interés general de la agricultura y en particular al interés de la propiedad cuyo goce tiene el antiguo arrendatario. Es verdad que el arrendatario saliente no tiene interés en retener los

1 Bruselas, 20 de Febrero de 1838 [Pasicrisia, 1838, 2, 47].

abonos hasta su salida, puesto que estos abonos deben quedarle al nuevo arrendatario. ¿Pero el arrendatario saliente no puede decir que este es su derecho? Es seguro que la paja le pertenece, luego también el abono, y la ley parece no imponer la obligación más que en dejar el abono al arrendatario entrante en el momento de la separación del arrendatario que se halla en posesión. La Corte de Bruselas contesta que esto es interpretar mal la ley; dependiendo los objetos de un bien rural no se fijan precisamente por el día de la conclusión del arrendamiento; el goce ó la entrega están subordinados al destino de la cosa; pueden, pues, preceder ó seguir la época señalada para la salida según el orden en el que se ejecutan los trabajos agrícolas. Si el arrendatario entrante puede hacer labores antes de la salida del antiguo arrendatario hay identidad de razones para abandonarle los abonos, pues debe comenzar por abonar las tierras antes que pueda labrarlas y sembrarlas. (1)

449. En cuanto á la paja hay conflicto entre el derecho del arrendatario saliente y el del arrendatario nuevo. La ley dice de un modo demasiado absoluto que el arrendatario saliente debe dejar la paja del último año al arrendatario entrante; esto sería verdad si el abandono se hiciera el día de la salida; dejaría entonces lo que no estuviera consumido, pues tiene derecho de consumir paja y forrajes para sus animales hasta el día de su salida, y tiene el derecho de usarlo. Pero este derecho debe conciliarse con el del arrendatario entrante. La Corte de Nancy dijo muy bien que el consumo del arrendatario saliente debe restringirse en los límites de la necesidad; no podría consumir paja para animales supernumerarios, de modo que nada dejará al arrendatario entrante, ó le dejará sólo una cantidad insuficiente para las necesidades del cultivo. (2)

¹ Bruselas, 19 Fructidor, año XIII (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 860). Duvergier, t. II, p. 252, núm. 221).
Febrero de 1867 (Dalloz, 1870, 2, 52).

450. La misma dificultad puede presentarse para los abonos. Si según la duración del arrendamiento el arrendatario tiene aún el derecho á la cosecha de Marzo, necesita una parte de los abonos para las tierras destinadas á producir dicha cosecha. El arrendatario entrante, por su parte, tiene derecho al abono en virtud del art. 1778. Este conflicto debe arreglarse como el de que acabamos de hablar: los motivos para decidir son los mismos. La Corte de Nancy ha sentenciado que el arrendatario saliente podrá consagrar para sus cultivos la tercera parte del abono y dejar, por consiguiente, á su sucesor las dos terceras partes. Esta proporción es una decisión de hecho, pero el principio es una regla de derecho. El arrendatario saliente es propietario del abono como lo es de la paja de que procede; pero la ley, por interés de la agricultura, limita el derecho de propiedad; el arrendatario no puede nunca abusar. Durante el curso del arrendamiento debe convertir la paja en abono, él mismo lo aprovecha así como el propietario; el cultivo de las tierras y, por lo tanto, la sociedad las aprovecharán. Para que el cultivo no esté estorbado la ley quiere que los abonos del último año se empleen también en las necesidades de la granja, á reserva de indemnizar al arrendatario si hay lugar. El arrendatario no puede, pues, consumir todos los abonos en su interés, debe dividirlos entre él y el arrendatario entrante; al juez toca fijar la partición según las circunstancias de la causa.

451. El art. 1778 fija la cuestión de la indemnización como sigue: Si el arrendatario saliente recibió paja y abonos cuando su entrada en goce, no tiene derecho á ninguna indemnización por razón de dichos abonos y paja, lo que debe dejar al salir. La razón es sencilla: es que ha sido indemnizado de antemano recibiendo paja y abonos, á lo que no tenía ningún derecho; la ley compensa lo que recibió por lo que debe devolver. Si el arrendatario no recibió

paja ni abonos cuando entró en goce, el propietario puede en verdad, retenerlos, pero pagándolos según avalúo. Esto es una verdadera expropiación por causa de utilidad pública. Los abonos y paja pertenecen al arrendatario; si está obligado á dejarlos al arrendatario entrante es para que el cultivo de la granja no sufra por falta de estos ingredientes. Toda expropiación implica la obligación de indemnizar al propietario que tiene que abandonar su propiedad por interés general. El art. 1778 aplica este principio al arrendatario.

452. Las partes pueden derogar la disposición del artículo 1778 permitiendo al propietario retener los abonos y la paja sin indemnización, aunque el arrendatario no los haya recibido á su entrada en goce. Acerca del derecho de las partes no hay ninguna duda; pueden hacer las estipulaciones que gusten desde que sólo su interés está en causa. Si el arrendatario consiente en abandonar al propietario los abonos y la paja que son de su propiedad, estará sin duda compensado por este sacrificio con alguna otra cláusula del arrendamiento. La renuncia del arrendatario no necesita ser expresa; esto también no es dudoso, puesto que tal es el derecho común; el consentimiento puede ser tácito siempre que resulte claramente de lo que quisieron las partes.

Hay una cláusula muy frecuente en los arrendamientos rurales; el arrendatario se obliga á consumir toda la paja en la granja, empleándola exclusivamente al servicio de las tierras que la componen; se está prohibido venderlos ó emplearlos en otro uso. Se pregunta si esta cláusula obliga al arrendatario á dejar la paja y abonos del último año, al arrendatario entrante, sin indemnización. La cuestión está controvertida. Nos parece que la cláusula concebida en estos términos sólo se refiere á la obligación del arrendatario durante el curso del arrendamiento, no se refiere á la paja y abonos que el arrendatario no ha consumido aún cuando

su salida. ¿Cuál es el objeto de esta cláusula? El de asegurar buen cultivo; mientras cultiva el arrendatario está obligado á convertir la paja en abono, pero su obligación cesa con el arrendamiento: ¿qué sucede en este caso con la paja y los abonos que no fueron consumidos? En las grandes explotaciones la paja nunca está consumida en Noviembre; en en el momento en que acaba el arrendamiento queda, pues, paja que es propiedad del arrendatario; se supone que no la recibió cuando su entrada en goce: ¿debe dejarla en la granja sin ninguna indemnización? La cláusula no dice esto el 30 de Noviembre el arrendatario saliente cesa de cultivar; no está, pues, obligado á emplear la paja en el cultivo. Tal es también el espíritu de la cláusula; es decir, la intención de las partes contratantes; si el arrendatario se obligó á consumir la paja convirtiéndola en abono, es por interés del buen cultivo, y este interés es el de ambas partes; el arrendatario gana con ello cosechas más abundantes y el dador conserva sus tierras en buen estado. Cuando cesa el arrendamiento el arrendatario se vuelve extraño al cultivo; si debiera, no obstante, abandonar la paja al propietario, haría un abandono gratuito de lo que le pertenece, y nadie se presume dar, y la cláusula que obliga al arrendatario á abonar bien los terrenos no lo obliga seguramente á gratificar al propietario. Este puede usar del derecho que le concede el art. 1778: retener la paja por interés de la granja; pero aquel que expropia tiene que pagar una indemnización al dueño. (1) La jurisprudencia se pronunció en este sentido. (2)

Hay sentencias que parecen contrarias, notoriamente la de la Corte de Douai. La contradicción sólo es aparente, y si la

1 Marcadé, t. VI, p. 514, sobre el art. 1778. En sentido contrario, Troplong, núm. 785.

2 Bruselas, 20 de Febrero de 1838 (Pasicrisia, 1838, 2, 48). Douai, 19 de Julio de 1850 (Daloz, 1850, 2, 98). Metz, 18 de Julio de 1861 (Daloz, 1862, 2, 70). Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Lieja, de 2 de Febrero de 1839 (Pasicrisia, 1839, 2, 22).

Corte decidió que el arrendatario saliente no tenía ningún derecho á una indemnización por la paja no consumida, fué porque la cláusula del arrendamiento difería de la que acabamos de relatar. El contrato no se limitaba á estipular que el arrendatario estaba obligado á convertir en abono toda la paja, sin excepción, para dar á la tierra de la granja el auxilio necesario; se decía, además, que debía dejar al arrendatario entrante todos los abonos y paja que se encontrasen en la granja y sus dependencias. El arrendatario contraía, pues, un compromiso extraño al cultivo, puesto que nacía en el momento en que la obligación de cultivar cesaba con el arrendamiento; y obligarse á dejar paja y abonos al arrendatario que lo substituiría era obligarse á dárselas sin indemnizaciones, pues la cláusula hubiera sido inútil si el arrendatario podía reclamar una indemnización; esto es de derecho en virtud del art. 1778. La cláusula agregaba, pues, á la ley lo que es una facultad para el propietario; se volvía una obligación para el arrendatario, y una obligación sin recompensa, puesto que la cláusula no la estipula. Sin embargo, los considerandos de la sentencia están redactados en términos absolutos; de modo que la Corte queda dudosa. (1) Para evitar toda duda, las partes deben estipular que el arrendatario se compromete á dejar la paja á su sucesor, sin indemnización, aunque no la hubiera recibido á su entrada. (2)

453. El arrendatario saliente tiene derecho á una indemnización por la paga y los abonos que el propietario retiene cuando el arrendatario no los recibió cuando su entrada en goce (art. 1778). Se pregunta si el arrendatario puede hacerse reembolsar á título de mejora por los abonos que dió á la tierra, cuando es el propietario quien los aprovecha. Estas son las circunstancias en las que se presentó la cues-

1 Douai, 4 de Junio de 1849 (Dalloz, 1852, 2, 97).

2 Bruselas, 7 de Agosto de 1852 (Pasiorisia, 1854, 2, 174).

tion. El arrendatario ocupaba las tierras por tácita reconducción; acababa de hacerles grandes gastos de abono cuando el propietario le dió aviso de desocupación. Es bien seguro que si el arrendatario hubiera previsto el aviso no hubiera hecho el gasto que no debía aprovecharle. La equidad estaba en su favor, pero el derecho estaba en favor del propietario. Al abonar las tierras, el arrendatario no hace más que cumplir con la obligación que contrajo de gozar como buen padre de familia; y no puede reclamar indemnización por las obligaciones de su cargo. En cuanto á la condición de equidad se aparta por motivo de que el arrendatario sabe que de un año á otro puede recibir aviso de desocupación. Si quiere ponerse á cubierto de este peligro que lo amenaza, debe hacer un nuevo arrendamiento por escrito; si no lo hace debe soportar la mala suerte á la que se expuso. (1)

El derecho estricto recibe, sin embargo, una modificación cuando los usos son contrarios. Y es de uso general en Flandes que el arrendatario saliente puede exigir una indemnización por las labores, abonos y siembras destinadas á producir frutos que sólo se cosecharán después de fenecido el arrendamiento. La Corte de Gante que comprueba el uso, agrega que fué introducido por interés bien entendido del dador y que además está fundado en el principio de equidad según el cual nadie puede enriquecerse á expensas ajenas. En el caso se objetaba que el arrendatario no probaba que á su entrada en goce había pagado esta indemnización. La Corte contesta que lo que pasó entre el arrendatario saliente y el entrante era extraño al propietario; los motivos de equidad y de interés no por esto dejan de existir en favor del arrendatario. Por sí mismos estos motivos no bastarían; pero el uso establecido substituye la convención en este sentido: que "las convenciones obligan no sólo á lo que

1 Bruselas, 23 de Junio de 1841 (Pasiorisia, 1841, 2, 191).

está expresado sino también á todas las consecuencias que la equidad y el uso dan á la obligación según su naturaleza" (art. 1134). (1)

454. ¿El arrendatario que tiene derecho á una indemnización puede quedar en posesión hasta que haya recibido su pago? Se ha pretendido que goza del derecho de retención; la jurisprudencia de las cortes de Bélgica se ha pronunciado contra el arrendatario. La retención es una especie de privilegio y no hay privilegio sin ley. Cuando la ley quiere concederla al arrendatario lo dice: el arrendatario que el comprador quiere expulsar puede permanecer en posesión hasta que el dador, ó á falta de éste el comprador, le haya pagado los daños y perjuicios á que tiene derecho (artículo 1749); pero este derecho es de estricta interpretación, no se le puede extender á casos no previstos por la ley. Falta además la analogía. En el art. 1749 el arrendatario tiene un contrato, el adquirente puede ponerle fin, pero bajo las condiciones determinadas por la ley; mientras estas condiciones no se cumplan es natural que el arrendamiento continúe; mientras que el arrendatario saliente que reclama indemnización por los gastos de labores, abonos y siembras, ya no tiene contrato; aunque permaneciera en posesión no tendría el derecho de goce; debe, pues, dar el lugar al arrendatario que tiene el derecho de ocupar la finca y cultivarla. (2)

§ IV.—DE LA INDEMNIZACION EN CASO DE PERDIDA DE COSECHA.

Núm. 1. ¿Cuándo tiene el arrendatario derecho á esta indemnización?

455. Cuando la totalidad ó la mitad de una cosecha,

1 Gante, 13 de Julio de 1834 (Pasicrisia, 1834, 2, 185). La misma sentencia está relatada con fecha 13 de Julio de 1833 en la Pasicrisia de 1842, 2, 192.

2 Gante, 24 de Noviembre de 1837 (Pasicrisia, 1837, 2, 248). Bruselas, 8 de Febrero de 1819 (Pasicrisia, 1819, p. 302).

cuando menos, se pierde por un caso fortuito, el arrendatario puede pedir una disminución proporcional de renta (arts. 1769 y 1770). ¿Cuál es el fundamento de este derecho? ¿Es una aplicación de los principios ó es una derogación de los mismos, una disposición de equidad? La cuestión está controvertida; creemos con la mayor parte de los autores que, en el pensamiento de los redactores del Código, el derecho del arrendatario á una indemnización es una consecuencia de la obligación que el dador contrae de dar el goce al arrendatario. La tradición está en este sentido y no es dudosa: bastará atenerse al testimonio de Pothier. Sienta en principio que el arrendatario debe obtener la disminución de precio por el todo cuando el dador no ha podido procurarle el goce de la cosa arrendada, y que tiene derecho á una disminución proporcional si no pudo gozar más que de una parte de la cosa. Pothier aplica este principio al caso "en el cual el arrendatario ha sido privado, por fuerza mayor, de poder recoger los frutos de algún año de su arrendamiento." Da como ejemplo si el enemigo ha destruido todos los trigos en yerbas, ó si los frutos han perecido por un caso fortuito tal como una inundación, una langosta ó algún otro accidente semejante. (1)

Los oradores del Tribunado reproducen esta doctrina. "El arrendamiento, dice Jaubert, es un contrato conmutativo; la cosa por el precio. Los frutos deben, pues, ser el equivalente del precio de la renta. Así es de esencia de este contrato que el arrendatario esté dispensado del pago si un caso fortuito le quita toda la cosecha ó su mayor parte." Mouricault tiene una teoría diferente, pero que presenta igualmente como jurídica. "Dos principios, dice, han servido aquí de guía: el primero, que el contrato de arrendamiento se analiza en una especie de contrato de venta de

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm 153.