

te de Gante invoca el art. 1777, que parece admitir un goce común entre el arrendatario cuyo arrendamiento comienza y aquel cuyo arrendamiento acaba. (1) Pero la ley no lo dice de un modo terminante. Es, pues, el uso el que desempeña el gran papel en este debate. En nuestro concepto, el uso por sí sólo no es decisivo. Cuando el arrendamiento es de duración fija, como se supone, cesa de plano al concluir el plazo, no puede prolongarse más allá de este plazo sino en virtud de la voluntad de las partes; es, pues, esta voluntad la que debe probarse; el uso no es suficiente.

476. El art. 1775 consagra una consecuencia del principio establecido por el art. 1774; el arrendamiento de bienes rurales, teniendo duración fija en virtud de la ley, resulta que cesa de plano á la conclusión del plazo legal, como cesa de plano á la conclusión del plazo convencional. Resulta de esto otra consecuencia que deriva de la primera; es que se forma una reconducción tácita cuando el arrendatario ha sido dejado en posesión (art. 1776). Se aplican á esta reconducción los principios generales que rigen la reconducción tácita. La jurisprudencia está en este sentido; nos limitaremos á citar las decisiones de las cortes de Bélgica aunque los procesos sean frecuentes en esta materia, el derecho está seguro.

Un arrendamiento rural terminaba el 30 de Noviembre; desde el 25 de Octubre el dador pidió un aumento de renta de 300 florines; habiéndose negado á ello el arrendatario, el propietario arrendó los bienes á otro arrendatario. Cuando se presentó éste para hacer la siembra, encontró una parte de las tierras ya sembradas por el antiguo arrendatario, el que pretendía mantenerse en posesión en virtud de una reconducción tácita, habiéndole dejado hacer los trabajos del año siguiente sin avisarle el propietario del

1 Gante, 4 de Julio de 1863 [Pasicrisia, 1864, 2, 156].

nuevo arrendamiento. La Corte de Bruselas no admitió esta pretensión: los hechos probaban que si el arrendatario había *permanecido* en posesión, el dador no lo había *dejado* en ella, puesto que un mes antes del fin del arrendamiento había declarado su voluntad de no consentir en un nuevo contrato sino bajo la condición de un aumento de renta. Pero como el arrendatario había hecho trabajos que aprovechaban al propietario, la Corte decidió que tendría una indemnización por este punto. (1)

Esto no quiere decir que la tácita reconducción no pueda tener lugar aunque las partes estuvieran acordes en no renovar el arrendamiento; por ejemplo, si un aviso hubiera sido dado y aceptado. Pueden siempre cambiar de parecer. Aquel que pretenda que las partes han cambiado su primera decisión, debe probarlo. Fué sentenciado que había reconducción tácita, cuando después de un aviso dado y aceptado, el arrendatario ha permanecido en posesión durante seis meses. (2)

SECCION IV.—De los medieros.

477. El arrendamiento á medias es un contrato que difiere del arrendamiento ordinario en lo que se refiere á la naturaleza del precio que el arrendatario paga por el goce; el precio consiste en una cuarta parte de los frutos producidos por el fundo, ó como dice el art. 1763, el colono cultiva bajo la condición de un reparto de los frutos con el dador. La frase partición de los frutos parece decir que el goce es común entre el arrendatario ó mediero y el propietario; lo que implica que el contrato es una sociedad

1 Bruselas, 6 de Enero de 1823 [Pasicrisia, 1823, p. 327].

2 Lieja, 6 de Abril de 1835 (Pasicrisia, 1835, 2, 136). Compárese Lieja, 10 de Agosto de 1838 [Pasicrisia, 1838, 2, 227], y 2 de Septiembre de 1842 (Pasicrisia, 1843, 2, 150).

más bien que un arrendamiento. La cuestión está muy controvertida en doctrina y en jurisprudencia. Esta es una de esas controversias que no tendría lugar si los intérpretes tuvieran más respeto á la ley. En efecto, la cuestión está zanjada por el art. 1763. Se ha tratado de ajustar esta disposición por razón de que un defecto de clasificación no pudiera cambiar la naturaleza de un contrato. Sin duda, pues la clasificación no es una ley. Pero invocamos los artículos 1763 y 1764, no por razón del lugar que ocupan, sino porque los términos y el espíritu de estas disposiciones deciden terminantemente la cuestión tan debatida por los autores.

El art. 1763 abre la serie de las reglas que son particulares á los arrendamientos rurales. ¿Y qué quiere decir esto? Que el mediero no puede subarrendar ni ceder, si la facultad no le fué dada expésamente por el *contrato*. Luego la ley califica de *arrendamiento* el contrato por el cual el mediero se obliga á cultivar bajo condición de reparto de frutos con el propietario. No se vale de la expresión de *propietario*, dice el *dador* y llama al contrato un *arrendamiento*. El art. 1764 da al mediero el nombre de *arrendatario*. Estas son todas las expresiones técnicas de nuestro contrato. La ley no emplea siquiera el término tradicional de *mediero* ó *colono*, como si quisiera evitar toda objeción y toda duda. Hay que borrar todas estas expresiones en los arts. 1763 y 1764, ó hacerles decir otra cosa de lo que dicen: la ley dice que *la media* es un *arrendamiento* y los autores le hacen decir que *la media* es una *sociedad*. Pero por más que se borrara el nombre de *arrendamiento*, de *dador* y de *arrendatario*, esto no bastaría, habría también que borrar las dos disposiciones en que estas palabras están empleadas por una excelente razón. ¿De qué se trata? De una excepción al art. 1717: el *arrendatario* tiene el derecho de subarrendar y ceder su arrendamiento. El art. 1763 prohi-

be este derecho al arrendatario que cultiva á condición de un reparto de los frutos. Y para que *la media* se exceptúe de la regla del art. 1717, es necesario que por su naturaleza esté comprendida en él de manera que el colono hubiera tenido, á título de arrendatario, el derecho de subarrendar y ceder su arrendamiento si el art. 1763 no se lo quitara. La excepción confirma la regla; la regla es que los medieros hacen un contrato de arrendamiento que queda sometido á las reglas generales de este contrato, excepto las excepciones consagradas por la ley. Decir que la excepción del art. 1763 se refiere á un contrato de sociedad, es hacer decir al legislador un contrasentido; éste hubiera considerado como una excepción á las reglas del *arrendamiento* una disposición que rige el contrato de *sociedad*. Si las *medias* fueran una sociedad el legislador hubiera dicho que el colono, uno de los socios, no puede colocar á otro socio en su lugar; no hubiera dicho que el colono no puede *subarrendar* cuando no fuera arrendatario. ¿Puede un socio *ceder un arrendamiento* cuando no lo hay? No insistimos porque todo debate debe cesar cuando el legislador habló. (1)

La jurisprudencia está dividida. (2) Volveremos á las cuestiones prácticas. Hay una sentencia que se pronunció por la opinión intermedia decidiendo que las medias no son un arrendamiento ni una sociedad, que son un contrato inominado que participa de uno y de otro contratos. (3) Esta opinión también es inaceptable. ¿Qué es un contrato inominado? Aquel que no tiene nominación propia porque el Código no trata de él especialmente (art. 1107). Y no se puede decir de las medias que no tienen nombre, puesto que el

1 Véanse, en sentidos diversos, las autoridades citadas por Aubry y Rau, tomo IV, p. 509, nota 16, pfo. 371. Agréguese, en el sentido de nuestra opinión, Colmet de Santerre, t. VII, p. 317, núms. 213 bis II.

2 La Corte de Limoges dice que las medias son un contrato de sociedad; la Corte de Nimes dice que son un arrendamiento (Véase más adelante núm. 479).

3 Limoges, 26 de Abril de 1848 (Daloz, 1849, 2, 173).

art. 1763 les da el de *arrendamiento*. El texto es, pues, contrario á la opinión consagrada por la Corte de Limoges. Hemos expuesto las consecuencias que se derivan del texto; los principios que rigen al arrendamiento son aplicables á los medieros, y bastan sin que sea necesario recurrir á las reglas del contrato de sociedad.

478. ¿Cuál es la duración de las medias? En nuestra opinión, los arts. 1774 y 1775 son aplicables á las medias. Si-guese de esto que el arrendamiento cesa siempre de plano, porque siempre tiene un plazo fijo, ya sea convencional, ya sea legal; por tanto, no hay lugar á notificar la desocupación al colono, sólo el aviso que se le da para impedir la tácita reconducción. La Corte de Limoges ha sentenciado que los arts. 1774 y 1775 no son aplicables, porque las *medias* no pueden ser asimiladas al arrendamiento rural; aplicó los usos locales según los cuales el aviso debe de ser dado con tres meses de anticipación. Cosa singular, á la vez que decide que la *media* no es un arrendamiento la Corte aplica una de las reglas del arrendamiento, la del plazo en el que debe darse el aviso: ¿puede tratarse de aviso si el arrendamiento á medias es una sociedad? La Corte de Agén ha sentenciado en derecho, que el uso de los lugares determina la época precisa en que el dador á medias esta obligado á dar aviso á su colono. (1) Esto es una nueva contradicción. La Corte califica de contrato de arrendamiento, puesto que da el nombre de *dador* al propietario. Si es un arrendamiento, sólo puede ser un arrendamiento rural, puesto que tiene por objeto bienes rurales; luego los arts. 1774 y 1775 deben recibir su aplicación; y cuando la ley habló los usos no pueden ser ya invocados.

479. El art. 1733, según el cual el arrendatario responde del incendio, ¿es aplicable al colono? Esta es la más grave

1 Limoges, 18 de Marzo de 1842; Agén, 26 de Noviembre de 1822 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento á medias*, núm. 30).

cuestión que se presenta en esta materia. La solución no es dudosa si se admiten los principios que hemos expuesto acerca de la responsabilidad del arrendatario. En nuestra opinión la responsabilidad del art. 1733 es en todo aplicación del derecho común; porque el arrendatario es deudor de un cuerpo cierto es por lo que debe probar el caso fortuito que lo dispensa de la restitución de la cosa; y esta prueba consiste en establecer que el incendio ha sucedido sin su culpa, prueba que tambien está regida por el derecho común. Luego, cualquiera que sea el nombre que se dé al contrato de arrendamiento á medias, la disposición del art. 1733 queda aplicable; y si se admite que el arrendamiento á medias es un arrendamiento rural, la cuestión no puede siquiera ser presentada; el art. 1733 quedaría aplicable aunque derogase los principios generales de derecho.

Es en esta cuestión donde la jurisprudencia está dividida. La Corte de Nimes ha sentenciado, conforme con nuestra opinión, que el colono mediero responde del incendio, pero apenas si podemos invocar la sentencia de primera instancia, la que no está redactada con la precisión siempre necesaria y que lo es sobre todo en una materia tan difícil como la de la responsabilidad. La Corte dice que el art. 1733 está fundado en el principio de que cada cual responde del daño que causa por su culpa. (1) Este principio es el del artículo 1382; es decir, el principio que rige los delitos y cuasidelitos; y aquel que promueve en virtud del art. 1382 debe probar la culpa en que se funda su acción de daños y perjuicios; de manera que si se admitiera el principio de la Corte de Nimes, se llegaría á una conclusión enteramente contraria, á salvo que el dador debe probar que el incendio ha sucedido por la culpa del colono.

La Corte de Limoges se pronunció contra la aplicación del art. 1733 por motivo de que el arrendamiento á medias

1 Nimes, 14 de Agosto de 1850 (Daloz, 1851, 2, 144).

no es un arrendamiento. (1) Esta decisión sería muy lógica si fuera verdad, como lo dice la Corte, que la responsabilidad del incendio es particular al arrendamiento. Pero el punto de partida de la Corte es erróneo; el art. 1733 no impone al arrendatario una responsabilidad excepcional, sólo aplica al arrendatario, deudor de un cuerpo cierto, el principio del art. 1302. Aunque las medias no fueran un arrendamiento el colono no por esto dejaría de estar obligado á restituir la cosa de que goza; es, pues, deudor de un cuerpo cierto; si no lo restituye, queda obligado á probar el caso fortuito que le impide hacerlo y que lo dispensa; y como el incendio no es un caso fortuito debe probar que la cosa ha sido destruida sin su culpa.

480. Los derechos de las partes que contratan como *medieras*, son derechos que resultan del contrato. De esto se sigue que el propietario tiene el privilegio que la ley concede al dador. Se puede objetar que el art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 26) supone que el arrendatario debe una renta, y el mediero no paga un precio; parte los frutos con el propietario; luego no se está en el texto de la ley y no hay privilegio sin texto que lo establezca. Nuestra respuesta se halla en el texto que nos oponen; la ley dice que las rentas son privilegiadas; luego hay privilegio cuando se debe un precio en virtud de un contrato; la ley no exige que el precio sea en dinero. Es cierto que el dador tiene un privilegio si el precio consiste en una cantidad determinada de frutos. Por la misma razón hay un precio y, por lo tanto, privilegiado, cuando en lugar de recibir una cantidad determinada de fruto el propietario retiene la mitad. (2)

481. El principio de los derechos de las partes son los que nacen del contrato, tiene una excepción; los arts. 1763

1 Limoges, 21 de Febrero de 1839 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 400).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 510, nota 19, pfo. 371.

y 1764 dicen: "El que cultiva bajo la condición de una división del fruto con el dador, no puede ni subarrendar ni ceder, si esta facultad no le ha sido otorgada expresamente por el contrato. En caso de contravención, el propietario tiene derecho á volver al goce, y el arrendatario está obligado á los daños y perjuicios que resultan de la inejecución del contrato. ¿Cuál es el motivo de esta excepción? El Relator del Tribunado contesta que la razón de la diferencia que la ley establece entre el arrendatario y el mediero resulta de que éste es una especie de socio y que es de principio, en materia de sociedad, que nadie puede inmiscuirse sin el consentimiento de los demás asociados. (1) Se prevalecen del texto y de las razones de Mouricault contra la opinión que hemos admitido de la naturaleza del contrato de los medieros: los mismos autores del Código, se dice, reconocen que el mediero es un asociado. (2) Esto no es exacto; el Relator del Tribunado dice que es una especie de asociado y lo compara á un asociado para explicar la disposición excepcional del art. 1763. El orador del Gobierno nos va á decir en qué sentido se pueden comparar el mediero y el socio. Galli dice igualmente que el arrendamiento á medias forma una especie de sociedad entre las partes: el propietario da el fundo al mediero y éste lo siembra y cultiva, cada uno aventurando la porción de fruto que esta sociedad va á darles. Sin embargo, apesar de esta sociedad aparente, el orador del Gobierno califica el contrato medianero de *contrato de arrendamiento*. Esto no es contradictorio; el contrato medianero es un arrendamiento, pero tiene un carácter particular, y es que los frutos se dividen. De esto se sigue que el propietario toma en consideración las cualidades del mediero; Galli, á quien le gusta hablar en latín, dice: "*Electa est industria*;" pone

1 Mouricault, *Informe* núm. 15 (Loché, t. VII, p. 204).

2 Los autores están divididos; véanse los testimonios en Aubry y Rau, t. IV, p. 511, nota 11, pfo. 371.

estas palabras en boca del propietario: "Para cultivar mis tierras, para explotarlas, he *escogido*, he examinado la aptitud, la capacidad de tal persona y no de tal otra." Galli añade en su nombre: "Yo venderé con voluntad una heredad á quien me pague lo que pido, pero no haría un contrato á medias con un hombre inepto, cualquiera condición onerosa que estuviese pronto á darme y cualesquiera que fuesen las ventajas que me quisiera conceder." (1)

El orador del Gobierno hubiera hecho mejor estableciendo la comparación entre el arrendatario ordinario y el mediero. El propietario está siempre interesado en tener un arrendatario capaz y cuidadoso; pero hay mayor interés cuando, por el precio del goce que concede, recibe la mitad del fruto. Si un arrendatario es negligente, él solo pierde, el dador percibe siempre sus rentas; si el mediero es incapaz, el propietario perderá, puesto que estando el fundo mal cultivado, producirá menos fruto. En este sentido el mediero se parece al socio; los beneficios de una sociedad dependen de la inteligencia y actividad de los que la dirigen; los beneficios del arrendamiento á medias dependen inusualmente de las cualidades personales del mediero. (2) Esto no prueba que el arrendamiento á medias sea una sociedad; el mediero es un arrendatario; si hay una diferencia, consiste en que uno paga en dinero y otro en fruto.

482. ¿Los arts. 1769 y siguientes se aplican al mediero? En este punto todos están de acuerdo; el mediero no puede prevalecerse de estas disposiciones. Esto parece lógico en la opinión que considera el arrendamiento á medias como un contrato de sociedad, ¿pero en contra no se nos puede tachar de inconsecuentes? ¿Si el contrato á medias es un arrendamiento, no es necesario aplicar al arrendatario todas las disposiciones que rigen este contrato? ¿Está permi-

1 Galli, Exposición de los motivos, núm. 16 (Loaré, t. VII, p. 195).
2 Colmet de Santerre, t. VII, p. 317, núms. 213 bis I y II.

tido hacer una excepción sin texto? Nuestra contestación es la del texto del art. 1769. Si la cosecha entera perece por un caso fortuito el arrendatario tiene una acción en indemnización contra el dador, puede pedir la remesa del precio. Esto supone que hay precio que pagar y el mediero no paga el precio en el sentido de que el dador no tiene más derecho que el de división del fruto. Si un caso fortuito destruyó la cosecha no hay nada que partir; por su lado el mediero no tiene derecho á indemnización ninguna; no puede pedir una remesa del precio, pues no tiene nada que pagar; el caso fortuito lo lesiona por su parte en el fruto, lo mismo que al propietario. De este modo el art. 1769 no recibe aplicación al mediero, no á título de excepción sino porque las condiciones bajo las que el arrendatario tiene una acción contra el propietario no existen en el contrato de medieros. Lo que decimos del caso en que toda la cosecha perece se aplica también al caso en que la mitad del fruto es destruida. (1)

483. El art. 1742 dice que el contrato de arrendamiento no es resuelto por la muerte del dador ni por la del arrendatario. ¿Sucede lo mismo con el del mediero? En nuestra opinión la afirmativa no es dudosa, puesto que el contrato á medias es un arrendamiento. Se objeta el art. 1763 y se puede objetar contra nosotros la explicación que hemos dado. Troplong se prevalece, en efecto, de esta disposición para deducir, por identidad de motivos, que el arrendamiento á medias que no puede cederse menos puede trasladarse á los herederos del arrendatario. Si el contrato se hace por consideraciones personales es necesario ser consecuente y decidir que el contrato es personal; el contrato no pasa á los herederos porque resulta de la naturaleza del contrato

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 511, nota 22, pfo. 371. Duvergier, t. II, p. 101, núm. 92.

que el mediero y el propietario no estipulan sino para ellos mismos (art. 1722). Esto es razonar mal, nos parece. Hay un texto que declara que el arrendamiento pasa á los herederos de las partes contratantes; esta regla, como todas las que rigen el contrato de arrendamiento, es aplicable al contrato á medias, á menos que la ley haga una excepción. El art. 1763 consagra una excepción en lo que concierne al arrendamiento mediero, esta excepción lejos de destruir la regla la confirma. Luego el contrato á medias, aunque no puede cederse, se transmite á los herederos. Esto no es una inconsecuencia. Se concibe perfectamente que el dador no permita al mediero ceder su derecho de goce á un tercero que podría no ser de la confianza de él. Estos motivos no existen para los hijos del mediero, éstos fueron educados con sentimientos de afecto y respeto; para el propietario no son extraños, pertenecen á la familia en cuanto á la capacidad, los hijos se ocupan del trabajo del campo desde su más tierna edad y adquieren así la aptitud necesaria para el cultivo; la capacidad se transmite á los herederos del mediero como la confianza del propietario. (1)

1 Duvergier, t. II, p. 100, núm. 91. En sentido contrario, Troplong, números 545 y 546. Compárense las autoridades en sentidos diversos citadas por Aubry y Rau, t. IV, p. 511, nota 20, pfo. 371.

SEGUNDA PARTE.

DEL ARRENDAMIENTO DE OBRA Y DE LA INDUSTRIA.

484. "El arrendamiento de obra es un contrato por el cual una de las partes se compromete á hacer alguna cosa para la otra mediante un precio convenido entre sí" (artículo 1710). Esta disposición da lugar á una controversia. ¿Hay obra cuando la cosa que una de las partes se obliga á hacer es obra de inteligencia? En la opinión común es un mandato; creemos, con Duvergier, que es un arrendamiento. Como la cuestión debe decidirse conforme á los principios del mandato la dejaremos al título sitio de la materia.

485. Se presenta una dificultad más singular; no están de acuerdo acerca de los nombres que es necesario dar á las partes contrayentes. Los intérpretes hubieran hecho bien en seguir el ejemplo del Código; no emplea los términos *dador*, *arrendatario* y *locatario*; como hay varias especies de arrendamientos de manufacturas, designa las partes con los nombres que se les da en la vida real; los llama *jornaleros* y *operarios*, y da el nombre de *patrón* al que los emplea (arts. 1779-1781). La ley califica de *arrieros* á los que se encargan de transportar á hombres y cosas. Si