

pérdida y de la avería, á no ser que prueben el caso fortuito que hizo perecer la cosa ó la averió. La cláusula de no garantía tiene por objeto poner á cargo del remitente la prueba de que la pérdida ó la avería sucedieron por culpa de la compañía. (1)

555. Se ve que la legislación y la jurisprudencia francesas convienen con nuestro derecho en lo que se refiere á la obligación que incumbe al conductor, cualquiera que sea, de responder de su culpa. Y se entiende por culpa un hecho de negligencia de que se hace culpable el conductor. La convención puede sólo derogar el art. 1734, que decide una cuestión de prueba. Según la legislación francesa esta derogación sólo está autorizada en los casos previstos por las tarifas; según nuestro derecho hay que distinguir entre las compañías y el Estado; las compañías quedan bajo el imperio del derecho común, pueden siempre y en todos los casos derogar el principio del art. 1784, pero deben probar que el remitente ha consentido en estas cláusulas excepcionales; mientras que los que tratan con el Estado se presumen conocer las tarifas cuando fueron legalmente publicadas.

FIN DEL TOMO VIGÉSIMOQUINTO.

1 Casación, 14 de Febrero de 1874 [Dalloz, 1874, 1, 305].

## INDICE DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE TOMO.

### TITULO IX.

(TITULO VIII DEL CODIGO CIVIL.)

## DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1 Definición y división..... 3

### PRIMERA PARTE.

DEL ARRENDAMIENTO DE LAS COSAS.

### CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

#### SECCION I.—Carácter del arrendamiento.

- § I. Objeto del arrendamiento. Diferencia entre el arrendamiento y la venta.
- 2 ¿Para que haya arrendamiento es necesario que el dador abandone al arrendatario el completo goce de la cosa? Jurisprudencia..... 4
  - 3 Analogía entre el arrendamiento y la venta. ¿Es verdad que el arrendamiento encierra la venta del goce de la cosa? Crítica de una expresión de Pothier..... 5
  - 4 ¿En qué carácter puede distinguirse el arrendamiento de la venta?..... 7
  - 5 El contrato que cede frutos durante cierto número de años

- es un arrendamiento cuando el propietario continúa poseyendo el fundo y lo cultiva?..... 9
- 6 El contrato que cede corte de madera por hacer, transmitiendo al cesionario el goce de todo el bosque por toda la duración del contrato es un arrendamiento?..... 10
- 7 El contrato que no da al cesionario el goce del bosque y sólo le confiere un derecho en los cortes es una venta.... 13
- 8 La cesión del derecho de extraer minerales durante cierto tiempo y mediante una prestación jurídica, es una venta aunque las partes la califiquen de arrendamiento,..... 13
- § II. Naturaleza del goce del arrendatario. Diferencia entre el arrendamiento y el usufructo.
- Núm. 1. El derecho del arrendatario es un derecho de crédito.
- 9 El derecho del arrendamiento es real ó personal? Observación de la Corte de Casación acerca de la importancia de la tradición en este debate..... 16
- 10 La tradición según Pothier..... 18
- 11 Los textos del Código. El art. 1709..... 19
- 12 Los arts. 1749, 1720 y 1722..... 20
- 13 El art. 1627 es decisivo..... 21
- Núm. 2. Crítica de la doctrina contraria.
- 14 Se invoca el art. 595. Mala razón, mala causa..... 22
- 15 Del argumento tomado en el art. 691 del Código de Procedimientos..... 23
- 16 El art. 1743 testifica contra aquellos que lo invocan. Lo que dice la ley..... 24
- 17 Lo que se hace decir á la ley. La fraseología en la ciencia del derecho..... 26
- 18 Cuál es la conclusión de Troplong? El derecho del arrendatario es real y no lo es. En qué sentido hay una especie de realidad..... 28
- 19 Cuál es el principio del art. 1743? Explicación consagrada por la Corte de Casación..... 30
- 20 Interpretación dada por Troplong á la ley de 1794..... 33
- 21 La discusión del Consejo de Estado. La luz brota de las tinieblas..... 36
- 22 Informe de Mouricault..... 36
- 22 bis El discurso de Jaubert..... 39
- Núm. 3. Las consecuencias de la innovación.
- 23 La jurisprudencia ha consagrado el principio de la personalidad del derecho del arrendatario..... 40

- 24 Tiene el arrendatario un derecho real que pueda oponer á cualquier tercero? El adquirente que debe respetar el arrendamiento está obligado con el dador?..... 40
- 25 Tiene el arrendatario acción real contra los terceros? Puede defenderse en acción real intentado contra él por terceros?..... 41
- 26 La sentencia intervenida con el dador acerca de la propiedad de la cosa arrendada forma cosa juzgada contra el arrendatario?..... 43
- 27 El primer arrendatario tiene un derecho de preferencia para con el segundo locatario á quien el dador hubiese arrendado la cosa?..... 43
- 28 Las acciones del arrendatario son personales, reales ó mixtas?..... 44
- 29 Es mobiliario el derecho del arrendatario ó inmobiliario? Cuáles son las consecuencias que resultan de la naturaleza mueble ó inmueble del derecho de arrendamiento?..... 45
- 30 De la doctrina contraria de M. Colmet de Santerre?..... 48
- Núm. 3. Diferencia entre el arrendamiento y el usufructo.
- 31 Analogía entre el arrendamiento y el usufructo constituido á título oneroso..... 49
- 32 La diferencia esencial entre el arrendamiento y el usufructo es que el derecho del arrendatario es personal y mobiliario mientras que el del usufructuario es real é inmobiliario.... 49
- 33 Consecuencias que derivan de esta diferencia..... 51
- 34 Qué diferencia hay entre el arrendamiento por la vida y el usufructo?..... 51
- SECCION II.—De las condiciones requeridas para la existencia ó la validez del arrendamiento.
- 35 Cuáles son las condiciones requeridas para la existencia ó la validez del arrendamiento? Principio de interpretación que resulta..... 52
- 36 Pueden las partes derogar las reglas establecidas por el Código? Quid de las reglas que son de la esencia del contrato? Jurisprudencia..... 53
- § I. Del consentimiento.
- 37 En qué debe versar el consentimiento? Quid si las partes están en desacuerdo acerca de la duración del arrendamiento?..... 55
- 38 El arrendamiento puede hacerse por más de 99 años?..... 55
- 39 La cláusula de que el arrendatario permanecerá en el local

tanto como quiera es válida?.....	56
40 Cuál es el efecto de la promesa de arrendamiento, ya sea unilateral ó bilateral? Jurisprudencia.....	57
41 Cuál es el efecto de los rehenes que acompañan una promesa ó un arrendamiento hecho en las formas ordinarias? Jurisprudencia.....	59
§ II. De la capacidad.	
42 La capacidad es la regla, la incapacidad la excepción. Cuáles son las excepciones? Las prohibiciones establecidas por el art. 1596 se aplican al arrendamiento?.....	60
43 Qué capacidad se debe tener para dar una cosa en arrendamiento?.....	62
44 Puede un copropietario por indiviso arrendar la cosa común por su parte? Pueden los copropietarios arrendar la cosa indivisa á uno de ellos?.....	64
45 De los arrendamientos consentidos por tiempo por los propietarios. Los enviados en posesión definitiva de los bienes de un ausente pueden consentir arrendamiento de largo plazo. Quid de las cosas gravadas de substitución?.....	65
46 Quid de los arrendamientos consentidos por los propietarios cuyo derecho está resuelto por efecto de una condición resolutoria?.....	66
47 Quid de los propietarios que sólo tienen un poder de administración? Especialmente de los menores emancipados, de las mujeres separadas de bienes y de las personas puestas bajo consejo judicial?.....	67
48 Cuáles son los poderes del mandatario administrador? La mujer tiene el derecho de consentir un arrendamiento en virtud del mandato tácito que le viene del matrimonio?....	68
49 Los enviados en posesión provisional de los bienes de un ausente se asimilan á los administradores ordinarios en lo que se refiere á los arrendamientos?.....	69
50 De los arrendamientos hechos por el tatar y por el padre administrador legal.....	70
51 De los arrendamientos hechos por el marido administrador legal ó convencional.....	71
52 De los arrendamientos hechos por el usufructuario.....	71
53 Quid si un arrendamiento de administración excede de nueve años? Quién puede pedir su reducción?.....	71
54 Pueden los administradores rescindir un arrendamiento por más de nueve años?.....	72
55 Los arrendamientos consentidos por los administradores pueden ser atacados por vileza de precio?.....	72
56 Es válido el arrendamiento de la cosa ajena?.....	73

57 Aplicación del principio al arrendamiento consentido por el heredero aparente y por el poseedor de buena fe ó de mala fe.	75
§ III. Del precio.	
58 El precio debe consistir en dinero, excepto en los arrendamientos rurales.....	76
59 La vileza del precio no es una causa de rescisión del arrendamiento.....	77
§ IV. Del objeto.	
60 Cuáles son las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento?.....	78
61 Puede arrendarse la propia cosa? Aplicación del principio de enfiteusis.....	78
62 Cuáles son las cosas que no pueden ser arrendadas?.....	79
63 Pueden arrendarse las cosas consumibles? Pueden estas cosas arrendarse como accesorios de un fundo agrícola ó industrial?.....	80
64 Los bienes que están fuera del comercio pueden ser arrendados?.....	83
65 Quid si las cosas son arrendadas para un uso deshonesto ó ilícito?.....	83
§ V. De la forma.	
66 El arrendamiento es un contrato no solemne. La prueba se hace según el derecho común.....	84
67 Derogaciones hechas al Código por la Ley Hipotecaria belga.	86
68 Disposiciones excepcionales de los arts. 1715 y 1716.....	86
Núm. 1. Del arrendamiento verbal que no recibió ninguna ejecución.	
69 El art. 1715 deroga el derecho común. Motivos de esta derogación. Crítica de la ley.....	86
70 La derogación no se aplica más que al caso en que el arrendamiento esté hecho sin escritura. Quid si hay un escrito que no producen las partes interesadas?.....	88
71 Quid si se dieron rehenes?.....	89
72 La ley admite el juramento para probar el arrendamiento verbal. Quid de la confesión?.....	90
73 El art. 1715 no deroga los arts. 1347 y 1348.....	92
74 Se admite la prueba testimonial cuando hay un principio de prueba por escrito?.....	93
74 bis El principio de prueba debe versar en todos los elementos esenciales del arrendamiento?.....	95
75 El principio de prueba puede resultar de una absolución de posiciones?.....	96

- Núm. 2. Del arrendamiento verbal que recibió un principio de ejecución.
- 76 Hay que distinguir si la ejecución consta ó si está contestada..... 93
- I. Primera hipótesis. La ejecución del arrendamiento consta.
- 77 Cuál es el objeto del art. 1716?..... 99
- a) Del precio.
- 78 El precio se determina por los recibos si hay lugar..... 99
- 79 A falta de recibos se admite la prueba testimonial? Quid si hay un principio de prueba por escrito? Quid de la confesión?..... 100
- 80 Quid si no hay recibos? Por qué difiere la ley el juramento al propietario..... 101
- 81 El arrendatario puede impedir la prestación del juramento pidiendo la experticia. Cuándo debe pedirla?..... 102
- 82 Quien sufre el gasto de la experticia?..... 102
- b) Duración del arrendamiento y otras condiciones.
- 83 La duración del arrendamiento verbal está fijada por los artículos 1736, 1758 y 1774? Crítica de la opinión general.. 103
- 84 Se admite la prueba testimonial según el derecho común? Crítica de las opiniones contrarias..... 107
- 85 Quid de las demás condiciones del arrendamiento?..... 109
- 86 Según qué base se determina el monto pecuniario del litigio para calcular si el límite de 150 francos establecido por el art. 1741 está ó no excedido?..... 109
- II. Segunda hipótesis. El principio de ejecución del arrendamiento está contestado.
- 87 Los hechos de ejecución pueden probarse por testigos cuando la prueba tiende á establecer la existencia del arrendamiento?..... 110
- 88 Estos hechos pueden ser probados por testigos cuando hay un principio de prueba por escrito? Quid por la confesión por carta?..... 112
- Núm. 3. Casos en los que los arts. 1715 y 1716 no son aplicables.
- 89 Las derogaciones del derecho común consagradas por los artículos 1715 y 1716 son de estricta interpretación..... 113
- 90 Es aplicable el art. 1715 al arrendamiento de muebles? .. 114

- 91 El art. 1715 se opone á que se pruebe por testigos que tales tierras están comprendidas en los bienes arrendados? .. 115
- 92 Las modificaciones hechas al arrendamiento posteriormente al contrato pueden probarse por testigos?..... 115
- 93 La convención que cambia el destino puede probarse por testigos?..... 116
- 94 El art. 1715 es aplicable cuando la existencia del arrendamiento verbal no está invocada más que para caracterizar la posesión del detentor de la cosa en un proceso acerca de la prescripción?..... 116
- 95 La ocupación indebida puede ser probada por testigos, cualquiera que sea el monto del litigio..... 117
- § IV. Clasificación.
- 96 Cuáles reglas se aplican al arrendamiento de muebles y al arrendamiento de inmuebles, otras que las casas y bienes rurales?..... 118
- 97 Aplicación del principio. Jurisprudencia..... 119
- 98 Del arrendamiento de bienes nacionales, de bienes municipales y de establecimientos públicos..... 119

## CAPITULO II.

DE LAS REGLAS COMUNES A LOS ARRENDAMIENTOS DE LAS CASAS Y DE BIENES RURALES.

## SECCION I.—De las obligaciones del dador.

- 99 La regla de interpretación establecida por el art. 1602 se aplica al arrendamiento?..... 120
- 100 El uso de los lugares es el verdadero intérprete del arrendamiento..... 122
- 101 Cuáles son las obligaciones del dador?..... 122
- § I. De las obligaciones de entregar.
- 102 El dador está obligado á entregar la cosa arrendada, se le puede obligar á ello por la fuerza pública..... 123
- 103 Los gastos de la entrega están á su cargo..... 124
- 104 Debe entregar la cosa con sus accesorios. Jurisprudencia. 124
- 105 El dador debe levantar los obstáculos que oponen los terceros á la puesta en posesión del arrendatario aunque fueran simples vías de hecho..... 125
- 106 Quid si el dador no hace la entrega ó si tarda en hacerla? 126
- 107 El dador está obligado á entregar la cosa en buen estado de reparación de todas clases..... 127

- 108 Salvo convención[contraria . . . . .] 128  
 109 Quid si el dador no hizo los trabajos que son á su cargo? 128

§ II. De las reposiciones durante el curso del arrendamiento.

- 110 A qué reposiciones está obligado el dador durante el curso del arrendamiento? . . . . . 129  
 111 Quid si estas reposiciones están necesitadas por un caso fortuito? Quid si el caso fortuito destruyó parcialmente la cosa arrendada? . . . . . 130  
 112 Cuáles son los derechos del arrendatario si el dador no hace las reposiciones que son de su cargo? . . . . . 133  
 113 Tiene el dador derecho de hacer los trabajos necesarios. Traslado. . . . . 134

§ III. Garantía de los vicios.

- 114 El dador responde de los vicios que impiden el uso de la cosa . . . . . 134  
 115 Es necesario, para que sea garante, que el vicio impida enteramente el uso de la cosa, ó una incomodidad es bastante? 135  
 116 Quid de los vicios aparentes ó los que el arrendatario podría fácilmente conocer? . . . . . 137  
 117 Quid de los inconvenientes naturales inherentes á la cosa arrendada ó á su situación notoria? . . . . . 138  
 118 Cuáles son los vicios que dan lugar á garantía? Quid de los espectros y fantasmas? . . . . . 140  
 119 Quid si el dador ignoraba los vicios cuando el contrato ó si los vicios se produjeron durante el arrendamiento? . . . . . 141  
 120 Cuáles son los efectos de la garantía? . . . . . 142  
 121 El dador está obligado á los daños y perjuicios cuando los vicios se producen durante el arrendamiento? . . . . . 143  
 122 Está obligado á los vicios cuando los ignoraba? . . . . . 144

§ IV. Goce pacífico.

Núm. 1. De los hechos personales del dador.

I. Principio.

- 123 El dador no puede por su hecho perturbar el goce del arrendatario . . . . . 147  
 124 El dador no puede establecer servidumbre que perjudique al arrendatario y debe mantener las que le aprovechan . . . . . 147  
 125 El dador de un molino que disminuye el volumen de las aguas transformando una hiladuría en papeleería es garante de la perturbación que trae al goce del arrendatario . . . . . 148  
 126 El Estado que arrienda el derecho de pescar es responsa-

- ble cuando por diques impide que el pescado suba la corriente? . . . . . 148  
 127 Cuál es la consecuencia de la perturbación? Tiene derecho el arrendatario á daños y perjuicios? . . . . . 149

II. Aplicaciones.

1. Arrendamiento de la misma cosa consentido por el dador á un segundo arrendatario.

- 128 Si después de haber dado una cosa en arrendamiento el dador la arrienda á un segundo arrendatario, cuál de ellos será preferido? . . . . . 150  
 129 Quid si ninguno de los arrendatarios ha sido puesto en posesión? . . . . . 152

2. ¿Cuándo el arrendamiento consentido á un nuevo locatario constituye una perturbación para los antiguos locatarios?

- 130 Hay perturbación cuando el nuevo arrendamiento causa una incomodidad ó un peligro á los antiguos locatarios . . . . . 153  
 131 Hay perturbación por sólo que una casa habitada particularmente esté arrendada en parte á inquilinos no particulares? . . . . . 154

3. ¿Hay perturbación cuando el dador permite á un locatario ejercer una industria similar á la que ejerce un antiguo inquilino?

- 132 El dador puede ejercer una industria similar, ya sea en la vecindad, ya en la casa arrendada, salvo convención contraria: puede permitir á un nuevo inquilino ejercer la misma industria sin que el antiguo locatario pueda quejarse 155  
 133 Crítica de la doctrina contraria de los Sres. Aubry y Rau. 157  
 134 Jurisprudencia de la Corte de Casación. Cuándo puede admitirse que el derecho del propietario esté restringido por las convenciones de las partes? . . . . . 159  
 135 Jurisprudencia de las cortes de apelación conforme á estos principios. . . . . 162  
 136 Crítica de la jurisprudencia contraria . . . . . 163  
 137 Cuál es el derecho del arrendatario cuando el dador se obligó á no permitir un nuevo locatario con industria similar si no cumple esta obligación? . . . . . 165

Núm. 2. De las reposiciones que deben hacerse durante el arrendamiento.

- 138 Cuáles reposiciones tiene derecho de hacer el dador? . . . . . 166

- 139 Cuándo tiene el arrendatario derecho á indemnización por este punto? . . . . . 167  
 140 Cómo se calcula la indemnización? . . . . . 167  
 141 Tiene el arrendatario derecho á daños y perjuicios además? 168  
 142 Puede pedir la rescisión del arrendamiento? En qué casos? 168

### Núm. 3. Del cambio de forma.

- 143 El dador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada por insignificante que sea el cambio . . . . . 170  
 144 Se aplica la prohibición sólo á los cambios que perjudican el goce del arrendatario? . . . . . 171  
 145 Debe distinguirse entre los accesorios de la cosa y la cosa principal? . . . . . 172  
 146 Qué se entiende por forma de la cosa? Aplicaciones tomadas en la jurisprudencia . . . . . 174

### Núm. 4. De las trabas puestas al goce del arrendatario por terceros.

- 147 Qué se entiende por estas trabas? En qué se diferencian de las vías de hecho y de la perturbación de derecho . . . . . 176

#### I. De los actos de la administración.

- 148 Los actos de la administración constituyen una vía de hecho cuando pasan los límites de sus derechos. En el caso el arrendatario no tiene derecho á daños y perjuicios contra el dador . . . . . 177  
 149 El dador es garante cuando el arrendatario está perturbado por actos de la administración hechos fuera de los límites de su derecho . . . . . 180  
 150 Jurisprudencia de la Corte de Casación . . . . . 180  
 151 Aplicación del principio . . . . . 182  
 152 Aplicación del principio á la suspensión de trabajo de una fábrica . . . . . 183  
 153 El dador no es garante cuando la administración quita al arrendatario la autorización que el dador no había ofrecido. 183

#### II. De las trabas puestas al goce del arrendatario por particulares.

- 154 El principio que rige los actos de la administración se aplica también á los terceros que perturban el goce del arrendatario por un acto que tienen derecho de hacer . . . . . 184  
 155 Crítica de una sentencia de la Corte de Casación . . . . . 186  
 156 La jurisprudencia de las cortes de apelación es favorable al arrendatario . . . . . 189

### III. Derechos del arrendatario.

- 157 El arrendatario puede pedir la rescisión del arrendamiento ó una disminución del precio del mismo . . . . . 191  
 158 Tiene derecho á daños y perjuicio? Jurisprudencia . . . . . 192

#### Núm. 5. Defensa del arrendatario.

- 159 El dador es garante de la perturbación de derecho, no lo es de la de hecho . . . . . 195

#### I. De la perturbación de hecho.

- 160 Por qué el dador no responde de la perturbación de hecho? 195  
 161 El arrendatario tiene una acción contra él cuando los autores son desconocidos ó insolventes? . . . . . 196  
 162 Cuándo hay vía de hecho? . . . . . 197  
 163 Cuándo no es aplicable el art. 1725? . . . . . 198

#### II. De la perturbación de derecho.

- 164 El dador está siempre obligado por la perturbación de derecho. Por qué? . . . . . 199  
 165 El arrendatario debe denunciar la perturbación al dador. Quid si no lo hace? Perderá su recurso de garantía? . . . . . 200  
 166 Quid si el dador promueve contra el autor de la perturbación sin que haya denuncia? Tiene, no obstante, derecho á indemnización? . . . . . 202  
 167 Tiene personalidad el arrendatario para defender cuando el derecho del dador está contestado por vía de acción ó de excepción? . . . . . 202  
 168 Cuáles son los efectos de la garantía? Puede el arrendatario pedir la rescisión del arrendamiento? Tiene derecho á indemnización? . . . . . 204  
 169 Cómo se calcula la disminución proporcional de renta cuando la evicción sólo es parcial? . . . . . 205

### SECCION II.—Derechos del arrendatario.

#### § I. Del derecho de goce.

- 170 El arrendatario tiene derecho á gozar de la cosa arrendada. 207  
 171 Quid de las tierras de aluvión que se forman durante el arrendamiento? . . . . . 207  
 172 Tiene el arrendatario el derecho de caza? . . . . . 209  
 173 Quid del de pesca? . . . . . 210  
 174 Cuando el arrendatario está condenado á daños y perjuicios á consecuencia del goce de la cosa tiene un recurso contra  
 P. de D. TOMO XXV—90