

- 377 Quid si las rentas han sido pagadas con anticipación. 465
 378 Quid de que el arrendatario ha pagado al entrar en goce? 465
 379 La parte que obtiene la resolución tiene derecho á los daños y perjuicios. Explicación del art. 1760. 466
 380 Quid de las costas de actas y otros accesorios pagados por el arrendatario cuando el arrendamiento se resuelve por el hecho del dador? 468

ARTICULO 5.—De la cesación del arrendamiento por el hecho del dador.

§ I. Evicción. Anulación. Resolución. Expropiación.

Núm. 1. Principio.

- 381 De los arrendamientos consentidos por un simple poseedor. 468
 382 Los arrendamientos consentidos por el que tiene una propiedad anulable ó reseindible decaen con el derecho del que se los ha concedido. 469
 383 Sucede lo mismo con los arrendamientos por los en que la propiedad se resuelve ó revoca retroactivamente. 469
 384 Quid de los arrendamientos consentidos por un adjudicatario en caso de venta en remate? 470
 385 Quid de los arrendamientos consentidos por el propietario expropiado por causa de utilidad pública? Revista á las leyes especiales. 471

Núm. 2. Consecuencias del principio.

- 386 El subarrendamiento consentido por el arrendatario cuyo contrato decae permanece válido? 471
 387 Es aplicable el art. 555 cuando el arrendatario expulsado por causa de evicción del dador ha hecho construcciones y plantaciones en virtud de su contrato? Sentencia de equidad de la Corte de Bruselas. 472

§ II. De la expulsión del arrendatario.

Núm. 1. Principio.

- 388 En qué caso el adquirente de una heredad debe respetar el arrendamiento? 474
 389 Cuando el contrato no tiene fecha cierta el adquirente puede expulsar al arrendatario sin darle aviso. 475
 390 Quid si el adquirente tiene conocimiento del contrato y su duración? Crítica de la opinión de los Sres. Aubry y Rau. 477
 391 El arrendatario expulsado por el adquirente puede reclamar daños y perjuicios contra el dador. 479
 392 Cuando el arrendamiento tiene fecha cierta el adquirente

- lo debe respetar en el sentido de que sucede las obligaciones y derechos del dador. 479
 393 Debe el adquirente respetar el contrato cuando el arrendatario aun no está en posesión de la cosa arrendada? 482

Núm. 2. De la expulsión en virtud de una cláusula del contrato de arrendamiento.

- 394 El dador puede reservarse el derecho de expulsión ó estipular que, en caso de venta, el adquirente tendrá el derecho de expulsar al arrendatario. Este no puede invocar la cláusula. 483
 395 Es necesario que el derecho de expulsión estipulado por el contrato sea transmitido por el contrato de venta al adquirente para que éste lo pueda ejercer? 484
 396 El adquirente con pacto de rescate puede expulsar? 485
 396 bis El adquirente debe notificar un aviso al arrendatario que quiere expulsar. Es necesario que dé este aviso inmediatamente después de la venta? 485
 397 Debe el adquirente notificar su título al arrendatario antes de expulsarlo? 487
 398 El dador debe los daños y perjuicios al arrendatario expulsado 488
 399 Cuál es el monto de los daños y perjuicios que el dador debe al arrendatario? 488
 400 El arrendatario tiene el derecho de retención. En qué caso y contra quién? 489

ARTICULO 6.—De la pérdida de la cosa arrendada.

§ I. Principio.

- 401 La pérdida de la cosa arrendada resuelve el contrato sin que se tenga que distinguir la pérdida fortuita y la pérdida ocurrida por culpa de una de las partes 490
 402 Quid si la pérdida es parcial. En qué caso el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato? Es necesario distinguir si la pérdida fué fortuita ó por culpa del arrendatario? 492
 403 Aplicación del principio tomado de la jurisprudencia. 494
 404 El arrendatario sólo se puede prevaler de la alternativa establecida por el art. 1722. Puede exigir que el dador reconstruya la cosa arrendada? Quid si la cosa ha perecido total ó parcialmente por culpa del dador? 495
 405 Tiene el arrendatario una acción contra el dador para obligar ó á reconstruir cuando el dador recibe una indemnización en razón de la pérdida? Incentilumbre de la jurisprudencia: el hecho domina al derecho. 496

- 406 Quid si la pérdida puede imputarse al dador? La demolición ordenada por la policía por causa de vetustez es un caso fortuito en el sentido del art. 1722? Exposición de la jurisprudencia..... 499
- 407 Quid si el arrendatario hace trabajos de reconstrucción? Tiene algún recurso contra el dador?..... 503
- 408 Debe el dador pagar las rentas durante todo el tiempo del contrato cuando la cosa arrendada perece por su culpa?.. 504
- § II. Aplicación del principio.
- 409 Los arts. 1741 y 1722 son aplicables al caso en que el goce de la cosa se hace imposible, aunque la cosa subsista?.. 506
- 410 Quid si el destino que se ha dado á la cosa por el contrato se vuelve imposible?..... 507
- 411 Quid si una perturbación impide el goce de la cosa? Es preciso distinguir la perturbación de hecho de la de derecho? Incertidumbre de la jurisprudencia. 508
- 412 Si la imposibilidad de gozar es la consecuencia de una vía de hecho podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato ó una disminución del precio?..... 510
- 413 Se aplica el art. 1722 cuando los productos de la cosa disminuyen á consecuencia de un caso de fuerza mayor?..... 512
- § III. La guerra.
- 414 La guerra es un caso fortuito en el sentido del art. 1722. 514
- 415 Se aplican á la guerra los principios que rigen al caso fortuito. Jurisprudencia... 515
- § IV. Los actos de administración.
- 416 En qué caso las modificaciones hechas en la vía pública por trabajos de administración dan á los locatarios los derechos del art. 1722?..... 517
- 417 La demolición de una casa por orden de policía, por causa de seguridad pública, cae bajo la aplicación del art. 1722. 519
- 418 Puede el locatario usar del derecho que le da el art. 1722 cuando la casa es demolida por causa de alineamiento?.... 520
- 419 En qué caso el locatario tiene derecho á los daños y perjuicios cuando la casa es demolida por causa de seguridad pública?..... 521
- § V. De las cláusulas que ponen á cargo del inquilino el caso fortuito.
- 420 El arrendatario que toma á su cargo casos fortuitos, previstos ó imprevistos, soporta los riesgos de la guerra?..... 522

CAPITULO III.

DE LAS REGLAS PARTICULARES A LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS Y A LOS RURALES.

SECCION I.—Clasificación.

- 421 Definición de los arrendamientos rurales y urbanos. Jurisprudencia..... 524
- 422 Quid si el arrendamiento comprende una casa y terrenos destinados al cultivo?..... 525

SECCION II.—De los arrendamientos de casas.

§ I. Obligaciones del inquilino.

Núm. 1. De la obligación de amueblar.

- 423 Cuál es el objeto de esta obligación? Cuando queda cumplida?..... 526
- 424 Cuando puede decirse que los muebles son suficientes? Crítica de la opinión general. 527
- 425 Puede el inquilino desplazar los muebles puestos en la casa? Quid si deja en ella muebles suficientes para responder de la renta?..... 530
- 426 El arrendatario que subarrienda puede desplazar los muebles que le pertenecen? Cuál es en este caso el derecho del dador principal?..... 532

Núm. 2. De las reposiciones locativas.

- 427 Por qué los locatarios están obligados á hacer las reposiciones locativas? Cuando tienen esta obligación?..... 533
- 428 Qué reparaciones son locativas?..... 533
- 429 De las cláusulas contrarias. Jurisprudencia..... 534

§ II. Duración del arrendamiento.

- 430 Cuál es la duración del arrendamiento de los muebles ministrados para poner en el local arrendado?..... 535
- 431 Cuál es la duración del arrendamiento de un departamento arrendado á tanto por año, mes ó día?..... 536
- 432 El art. 1758 se aplica al arrendamiento de un hotel amueblado?..... 536

§ III. Derecho del propietario.

- 433 El propietario puede resolver el arrendamiento para ocupar él mismo la casa..... 537
- 434 Puede reservarse este derecho. ¿Debe en este caso daños y perjuicios al inquilino?..... 538

SECCION III.—De los arrendamientos rurales.

§ I. Obligaciones del arrendatario.

- 435 Debe el arrendatario poner los animales y utensilios necesarios á la explotación? Cuál es el efecto de esta obligación y cuáles los derechos que da al dador?..... 539
- 436 El arrendatario debe gozar como buen padre de familia usando de la cosa arrendada según su destino..... 541
- 437-438 De la obligación de abonar las tierras y conservar la paja para los abonos. Usos seguidos en las provincias belgas. 541
- 439 Debe el arrendatario seguir el uso del descanso de las tierras? Quid si el arrendamiento prohíbe sembrarlas todos los años?..... 543
- 440 Cuál es la sanción de las obligaciones que el art. 1780 impone al arrendatario? Bajo qué condición puede el dador promover la rescisión del arrendamiento?..... 544
- 441 Tiene el juez el mismo poder de apreciación cuando el arrendamiento contiene una cláusula de resolución de plano? Jurisprudencia..... 546
- 442 En caso de rescisión el art. 1760 es aplicable al arrendamiento rural..... 549
- 443 El arrendatario debe almacenar los frutos en los lugares destinados a ello fijados por el contrato de arrendamiento. 549
- 444 El arrendatario debe denunciar al dador, en el plazo marcado por la ley, las usurpaciones y las perturbaciones cometidas en perjuicio del propietario..... 550

§ II. Errores de contenido.

- 445 Cuáles son los derechos de las partes contratantes cuando hay una diferencia entre el contenido real y el que marca el acta?..... 551

§ III. De las obligaciones y derechos de los arrendatarios entrantes y salientes.

- 446 Derechos respectivos del arrendatario saliente y del arrendatario entrante..... 553
- 447 Tiene derecho el arrendatario entrante de labrar y sembrar las tierras antes que concluya el antiguo arrendamiento? 554
- 448 Derechos y obligaciones de los arrendatarios entrantes y salientes en cuanto á la paja y abonos. En qué época el entrante puede reclamarlos?..... 555
- 449 Cuáles son los derechos del arrendatario entrante en la paja del último año?..... 556
- 450 Quid si hay conflicto entre el arrendatario entrante y el saliente en cuanto al empleo de los abonos en el último año? 557

- 451 El arrendatario entrante tiene derecho á indemnización por razón de la paja y abonos que debe dejar el arrendatario que entra?..... 557
- 452 Pueden las partes derogar la disposición del art. 1778? Cuándo no tiene derecho el saliente á una indemnización aunque haya recibido la paja y abonos á su entrada en posesión?..... 558
- 453 Cuándo tiene derecho el que sale á una indemnización por la paja y abonos, gastos de labores y siembras?..... 560
- 454 El arrendatario que tiene derecho á una indemnización goza del derecho de retención?..... 562

§ IV. De la indemnización en caso de pérdida de cosechas.

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

- 455 El derecho á indemnización está fundado en los principios generales de derecho ó en la equidad?..... 562
- 456 El arrendatario no tiene derecho á indemnización más que cuando la cosecha pereció por entero ó que la mitad cuando menos de la cosecha ordinaria pereció por caso fortuito. 565
- 457 Basta que haya pérdida material ó debe, además, estar perjudicado el arrendatario?..... 566
- 458 La pérdida debe ser ocasionada por caso fortuito. Debe distinguirse entre el caso fortuito ordinario y el extraordinario? Entre los que destruyen los frutos ya formados y los que los impiden nacer?..... 568
- 459 Aplicación del principio al arrendamiento de un año y al de varios años. Tiene el arrendatario derecho á una indemnización cuando sufre una pérdida de la mitad de la cosecha, en un año, pero que las pérdidas parciales de varios años pesen de la mitad ó la totalidad de una cosecha ordinaria?..... 568
- 460 Quid si el arrendatario está indemnizado por las cosechas precedentes ó por las venideras?..... 569
- 461 Cuándo puede decirse que el arrendatario está indemnizado?..... 570
- 462 Quid si resulta del cálculo de compensación que el arrendatario tuvo una pérdida menor de la mitad?..... 571
- 463 En qué época debe darse la prueba del caso fortuito? Y cómo se hace esta prueba?..... 572
- 464 Cómo se calcula cuándo la granja produce varias clases de fruto?..... 573

Núm. 2. De los casos en que cesa el derecho á indemnización.

- 465 El arrendatario no tiene derecho á la indemnización cuando

- do la pérdida sucede después de que los frutos han sido separados del suelo? Quid si los frutos perecen por caso fortuito extraordinario?..... 574
- 466 Quid si el arrendamiento da al propietario una cuota en la cosecha en naturaleza?..... 575
- 467 El arrendatario no puede pedir una remesa cuando la causa del daño existía cuando el contrato y que el arrendatario la conocía..... 576
- 468 El arrendatario puede tomar á su cargo los casos fortuitos. Esta cláusula comprende los casos fortuitos extraordinarios? 576
- 469 Tiene el arrendatario derecho á indemnización cuando se aseguró contra el caso fortuito?..... 578

§ IV. Duración del arrendamiento rural.

- 470 El arrendamiento rural tiene una duración fija aunque hecho sin escritura. El art. 1774 es aplicable apesar de la supresión del descanso?..... 578
- 471 Quid si la granja comprende tierras descansadas y tierras que no descansan?..... 580
- 472 Quid si el arrendamiento tiene por objeto un bosque?.... 581
- 473 Las partes pueden derogar el art. 1774..... 582
- 474 Se consideran como habiéndole derogado cuando hay un uso contrario?..... 583
- 475 Caso en el que el goce admite el uso como reemplazando la convención..... 583
- 476 Consecuencias que resultan del art. 1774 en lo relativo á la conclusión del arrendamiento y á la reconducción tácita. Jurisprudencia..... 584

SECCION IV.—De los medieros.

- 477 El arrendamiento á medias es una sociedad?..... 585
- 478 Cuál es la duración del contrato á medias? Los arts. 1774 y 1775 son aplicables? Contradicciones de la jurisprudencia..... 588
- 479 Responde el mediero por el incendio en virtud del art. 1733? 588
- 480 El propietario tiene el privilegio del dador..... 590
- 481 El mediero no puede subarrendar sin ceder su contrato. Cuál es el motivo de esta excepción? Destruye la regla la excepción?..... 590
- 482 Los arts. 1769 y siguientes son aplicables al mediero?..... 592
- 483 Se resuelve el contrato de mediero por la muerte del arrendatario?..... 593

SEGUNDA PARTE.

DEL ARRENDAMIENTO DE OBRAS Y DE INDUSTRIA.

- 484 Qué es el arrendamiento de obras?..... 595
- 485 Terminología..... 595
- 486 Clasificación..... 597

CAPITULO I.

DEL ARRENDAMIENTO DE CRIADOS Y ARTESANOS.

- 487 Qué se entiende por *domésticos* y qué por *artesanos*?..... 599
- 488 Objeto de las disposiciones del Código relativas á la gente de trabajo. Hay un vacío en lo que se refiere á la duración del arrendamiento de servicios..... 601
- 489 Los decretos imperiales que rigen la policía de los domésticos están aún en vigor?..... 601
- 490 Traslado á las leyes especiales que rigen las relaciones de los patrones y de los obreros..... 601

§ I. Principio del art. 1780.

- 491 Cuál es el motivo del principio establecido por el art. 1780? 602
- 492 La disposición del art. 1780 es general, se aplica á todo el mundo. Quid de la convención por la que un médico se obliga á dar durante toda su vida los cuidados de su arte á una persona y á la gente de su casa?..... 603
- 493 La convención contraria al art. 1780 es inexistente para con el amo tanto como para con el doméstico..... 605
- 494 No resulta ninguna acción por daños y perjuicios..... 606
- 495 El art. 1780 es aplicable al caso en que el amo se obliga á conservar á su servicio á un doméstico durante toda la vida de éste?..... 609
- 496 Jurisprudencia..... 609
- 497 Cuál es el efecto de la convención contraria al art. 1780? Quid si fué ejecutada?..... 610

§ II. Derechos del amo y de los criados ó artesanos.

- 498 En qué deroga el derecho común el art. 1781 y cuáles son los motivos de estas derogaciones?..... 611
- 499 El art. 1781 fué abrogado en Francia. Motivo de la abrogación..... 613
- 500 El art. 1781 se aplica á los obreros? Jurisprudencia..... 614
- 501 El artículo no se aplica á los criados más que en lo que se refiere á sus sueldos..... 617

- 502-504 Y sólo para los créditos enumerados por el art. 1781. Jurisprudencia..... 618-619
- 505 La afirmativa debe hacerse por juramento si el criado lo exige..... 620
- 506 Puede el obrero atacar la convención relativa al salario por causa de lesión enorme? La jurisprudencia de los consejos de hombres buenos y la jurisprudencia de la Corte de Casación..... 620
- § III. Fin del arrendamiento de servicios.
- 507 Cuándo acaba el contrato de arrendamiento entre el amo y el criado?..... 621
- 508 Qué reglas se siguen para el arrendamiento de servicios de los dependientes?..... 622
- 509 Quid si el arrendamiento está hecho por una duración determinada? Tiene derecho el patrón, en este caso, de despedir al empleado? Quid si tiene motivos de queja contra el empleado?..... 623
- 510 Hay arrendamiento de servicios cuya duración está fijada por el uso de los lugares? Jurisprudencia..... 625
- 511 Quid si el arrendamiento de servicios está hecho por una duración indeterminada? Cada parte puede ponerle fin por su voluntad ó debe ser pronunciada la resolución por el juez?..... 626
- 512 Primera jurisprudencia de la Corte de Casación..... 618
- 513 Es necesario un aviso? Incertidumbre de la jurisprudencia..... 629
- 514 Tiene derecho á indemnización el empleado despedido? Jurisprudencia de la Corte de Apelación..... 631
- 515 Nueva jurisprudencia de la Corte de Casación. Cuál es su alcance?..... 633
- 516 Aplicación de la nueva jurisprudencia al contrato que interviene entre el propietario de un periódico y sus colaboradores..... 635
- 517 Quid si hay culpa por parte del empleado ó del patrón?.. 636

CAPITULO II.

DE LOS CONDUCTORES POR TIERRA Y POR AGUA.

- 518 Qué se entiende por conductores? Cuál es el objeto de las disposiciones del Código Civil acerca de los conductores?.. 638

SECCION I.—De la prueba del contrato de transporte.

- 519 Cómo se forma el contrato de transporte? Quid si la remesa de los objetos para transportes se hace al doméstico?

- del conductor del coche?..... 639
- 520 Cómo se hace la prueba del contrato? Puede hacerse por testigos conforme á los arts. 1348, 1950 y 1952?..... 641
- 521 La prueba del depósito puede hacerse por los libros que el conductor esta obligado á llevar. Quid si la inscripción no f. é hecha?..... 642
- 522 Cómo se hace la prueba del depósito si el conductor es comerciante?..... 644

SECCION II.—De la responsabilidad del conductor.

§ I. Principios generales.

- 523 El conductor responde por la pérdida y las averías. Quid si la cosa pereció ó fué averiada por caso fortuito? El incendio es un caso fortuito?..... 644
- 524 El conductor responde del robo?..... 645
- 525 La responsabilidad incumbe á los empresarios y cocheros de coches de sitio para equipajes y pasajeros..... 646
- 526 Cómo se hace la prueba del caso fortuito?..... 648
- 527 Dete el conductor reembolsar el valor íntegro de la cosa perdida?..... 649
- 528 Quid si el valor de la cosa no fué declarado por el remitente? 650
- 528 bis. Quid de los equipajes del viajero?..... 651
- 529 Quid si el boleto entregado al remitente dice que el conductor no pagará, en caso de la pérdida de la cosa, sino una suma fija á título de indemnización?..... 654
- 530 Estos principios se aplican al transporte del dinero y á otras cosas preciosas..... 655
- 531 El conductor puede estipular que no estará obligado á la garantía?..... 658
- 532 En qué sentido es válida la cláusula de no garantía?.... 656
- 533 Cómo se da la prueba del valor de los efectos contenidos en los bultos ó baúles que fueron perdidos?..... 659

§ II. Del transporte por ferrocarril.

- 534 Este transporte está sometido en ciertos puntos á reglas especiales..... 660

Núm. 1. De la fuerza obligatoria de los reglamentos del Estado.

- 535 Los reglamentos-tarifas son medidas provisionales tomadas para la explotación del ferrocarril nacional, por el Rey ó el Ministro de Fomento, en virtud de la delegación del legislador..... 660
- 536 Las disposiciones de los reglamentos conteniendo las con-

- diciones bajo las que el Estado hace transportes no tienen fuerza de ley: son cláusulas del contrato que interviene entre el Estado conductor y el remitente..... 660
- 537 Los reglamentos-tarifas no pueden derogar la ley á título de disposiciones generales y obligatorias, pero la pueden derogar á título de convenciones intervenidas entre el Estado conductor y el remitente..... 665
- 538-544 Las disposiciones de las tarifas reglamentarias que derogán el derecho común son obligatorias para los remitentes? Lucha entre la Corte de Casación y los tribunales de Comercio. ¿Quién tiene razón?..... 667-678
- 545 El Estado puede estipular y el expeditor consentir que el primero no responderá de su culpa? Cuando la culpa del Estado consta debe éste reparar el perjuicio real que resulta al remitente?..... 680
- 546 Aplicación de los principios al caso en que la cosa fué robada durante el transporte por culpa del conductor..... 682
- 547 Aplicación de estos principios al caso de retardo cuando consta que es imputable á la administración..... 684
- 548 Aplicación de estos principios al retardo de transporte de viajeros..... 684
- 549 Cuál es el sentido de la cláusula de no garantía ó de irresponsabilidad que se halla en los reglamentos tarifas?..... 686
- Núm. 2. De la fuerza obligatoria de los reglamentos de las compañías.**
- 550 Los reglamentos de las compañías tienen fuerza obligatoria como cláusulas convencionales, al mismo título que los reglamentos del Estado?..... 688
- 551 Cuál es la autoridad de estos reglamentos según la legislación francesa?..... 691
- 552 Consecuencia que deriva del sistema francés en lo que se refiere á las cláusulas de no garantía?..... 692
- 553 La cláusula de no garantía relativa á las averías es válida y cuál es su efecto?..... 693
- 554 De los casos en los que las tarifas permiten estipular la no garantía, y del alcance de estas cláusulas..... 693
- 555 Comparación entre el sistema francés y el sistema belga... 694

