

trataría, en efecto, de regular las consecuencias del hecho jurídico, que vendría á verificarse en el lugar en que la cosa fuera poseída.

Lo mismo debería decirse si en el contrato hecho en el extranjero no se hubiese estipulado el término del arrendamiento y hubiera que determinarlo según las costumbres locales. Nos parece perfectamente claro que deberá aplicarse también en este caso la ley territorial, porque es siempre en vista de los principios de economía general y de los intereses de la agricultura como fija el legislador la duración del arrendamiento á falta de pacto expreso.

Para resolver cualquiera cuestión en esta materia conviene siempre tener presente que el arrendamiento de inmuebles, aun admitiendo que no dé origen á un derecho real, crea, no obstante, ciertas relaciones entre el arrendatario y la cosa, que deben sujetarse al imperio de la ley territorial, la cual, como puede regular soberanamente las consecuencias que se derivan de la posesión y todo hecho jurídico relativo á las cosas, puede igualmente regular ciertas consecuencias que se derivan del arrendamiento de los inmuebles. De donde se deduce que, considerando que para lo que está en la esfera de la autonomía de las partes todo ha de depender de su intención determinada según la ley que informó primitivamente el contrato, deberá, no obstante, admitirse la autoridad de la ley territorial en todas aquellas relaciones de hecho que conciernen á la cosa y que deben regirse por la *lex rei sitae*, ya para amparar los intereses generales, ya para regular las consecuencias del hecho jurídico, ó para afirmar ciertas circunstancias de hecho. Asimismo podrá admitirse que debe decidirse según la *lex loci contractus*, si el arrendador está obligado, sin necesidad de especial estipulación, á mantener la cosa en estado de servir para el uso en que está arrendada; si el arrendatario, por causa de los deterioros sobrevenidos, puede pedir la rebaja del precio ó la anulación del contrato; si puede ó no cambiar la forma de la cosa arrendada, y cuáles son los derechos adquiridos por él en virtud del contrato acerca de esto; si el contrato de arrendamiento debe ó no reputarse rescindido de pleno derecho por la muerte del arrendador ó por la del

arrendatario; más, por el contrario, deberá aplicarse la *lex rei sitae* para afirmar cuáles son los reparos necesarios, cómo deben llevarse á cabo los reparos urgentes, cuándo puede decirse que se han verificado las molestias que impiden al arrendatario el goce de lo arrendado, cuáles pueden ser las consecuencias de tales hechos aun respecto de los terceros, etc.

1.113. Vamos á examinar ahora lo concerniente á la eficacia del contrato estipulado en país extranjero. Acerca de esto conviene admitir la autoridad de la *lex rei sitae*, en el sentido de que, si una especie dada de arrendamiento no fuese reconocida por la ley del lugar en que se halle la cosa arrendada, el contrato hecho en el extranjero, aunque válido según la *lex loci contractus*, no podría tener eficacia jurídica en oposición á cuanto dispone la *lex rei sitae*. Lo mismo debería decirse de ciertas clases de colonias que no fueren reconocidas por la *lex rei sitae*, por el motivo de que podría servir para establecer ciertos vínculos personales entre arrendador y arrendatario, que la ley territorial repute en oposición con los principios de orden público ó con los del derecho político territorial.

Debe además reputarse ineficaz el contrato estipulado en el extranjero por un tiempo que pase del máximo consentido según la *lex rei sitae*. Por consiguiente, si se tratase del arrendamiento de un inmueble existente en Italia y se hubiese estipulado la duración del arrendamiento por un tiempo que pasase de treinta años, este contrato sería ineficaz respecto de la duración, pues prohibiendo la ley italiana en el art. 1.571 el arrendamiento por más de treinta años, debe considerarse informada por motivos y principios de interés general, por lo que debe verse en ésta el carácter de ley territorial en lo que fija el término máximo de la duración del arrendamiento. Debe, por tanto, admitirse en principio que las restricciones relativas á la duración del arrendamiento de inmuebles, sancionadas por la *lex rei sitae*, deben reputarse establecidas en interés público y tenerse por imperativas respecto de todos con relación á las cosas existentes en el territorio.

1.114. Puede surgir la duda de si la cuestión, acerca de la reducción del arrendamiento á consecuencia de la pérdida de

la cosecha á que puede tener derecho el arrendatario, debe resolverse de conformidad con la *lex loci contractus* ó con la *lex rei sitae*. Son bastante diferentes las disposiciones legislativas respecto de este punto. Admiten algunos el derecho á la reducción, pero rechazan la compensación entre los años abundantes y los estériles, cuando se haya hecho el arrendamiento por varios años. El Código civil italiano sanciona expresamente la regla en el artículo 1.617 y dispone que puede pedirse una reducción de la renta en el caso de que la pérdida de la cosecha por caso fortuito, no pueda compensarse con las ventajas obtenidas á consecuencia de las anteriores cosechas. Está conforme con la regla prescrita por el legislador francés en el art. 1.769.

Examinando Brocher esta cuestión, opina que se debe aplicar la ley territorial en atención á que la reducción sería consecuencia del hecho jurídico ocurrido en el territorio en que la cosa se halle. Somos de opinión contraria: parécenos, en efecto, que así como la extensión de las obligaciones correlativas y la responsabilidad en caso de incumplimiento deben regirse por la ley bajo la que se obligaron, debe suceder lo mismo respecto de las consecuencias del siniestro y de las eventualidades que puedan disminuir el goce completo de la cosa arrendada. El arrendatario podría asumir ó no, por pacto expreso, todos los peligros y siniestros causados por inundaciones, granizo ú otras calamidades análogas, y dicho pacto sería evidentemente obligatorio aunque dispusiere otra cosa la *lex rei sitae*. Ahora bien, nos parece que cuando las partes hayan contratado bajo el imperio de una ley que regule las consecuencias de las eventualidades desfavorables que puedan ocurrir en el cumplimiento del contrato y no hayan estipulado nada expresamente respecto de los siniestros, deberá admitirse que han querido referirse á la ley contractual para todas las consecuencias que puedan derivarse de dichas eventualidades, y que han querido aceptar tácitamente las precauciones sancionadas por esta ley. Nos parece, por tanto, que sea el caso de sujetarlas á la *lex rei sitae*.

1.115. Otra duda racional puede surgir acerca de la influencia de la venta de la cosa arrendada ocurrida durante el arrendamiento.

El legislador italiano sanciona la siguiente regla en el artículo 1.597: «si el arrendador vende la cosa arrendada, el comprador está obligado á continuar el arrendamiento, cuando sea éste anterior á la venta y conste en documento público ó escritura privada con fecha cierta, siempre que el mismo arrendador no se haya reservado el derecho de rescindir el arrendamiento en caso de venta» (a).

Esta disposición es más lata que la sancionada en el art. 1.733 del Código francés, que, aunque dice «*l'acquireur ne peut expulser*» se ha entendido en un sentido más restringido, esto es, aplicable sólo en la hipótesis de que se halle el arrendatario en el goce actual de la cosa arrendada. El legislador ha ido aun más allá admitiendo en el art. 1.598 que, aun cuando falte el documento público ó privado con fecha cierta, el arrendatario que se halle en posesión de la finca arrendada y sea su posesión anterior á la venta, puede continuar por todo el tiempo que deban considerarse hechos los arrendamientos sin plazo determinado. En cambio, en los países en que estaba vigente la famosa constitución *emptorem* del emperador Alejandro, prevalecía la regla distinta, siendo concedida al comprador la rescisión del contrato de arrendamiento.

¿Cuál debe ser la autoridad de dichas disposiciones legislativas? ¿Debe atribuirse el carácter del estatuto real en el artículo 1.597 del Código civil italiano, y en el 1.743 del Código civil francés?

(a) En lo que se refiere á los derechos que al arrendatario confiere el contrato de arrendamiento, especialmente respecto de terceros, contiene nuestro Código civil muchas y muy acertadas disposiciones.

El art. 1.549 establece que no surtirán efecto respecto de tercero los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen inscritos debidamente en el Registro de la propiedad.

Respecto de los derechos del comprador, aunque el art. 1.571 le atribuye el derecho á que termine el arrendamiento vigente al verificarse la venta, lo hace salvando lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, la cual en sus artículos 2.º, 24, 25, 34 y otros, parece que se opone á la rescisión de todo contrato inscrito, cualquiera que sea la causa que se alegue á no estar expresamente exceptuada, y no lo está la de venta respecto del arrendamiento.

Para resolver esta cuestión conviene examinarla distinguiendo bien los dos puntos de vista, esto es, el que concierne á las relaciones entre arrendador y arrendatario, y que afecta á las relaciones entre comprador y arrendatario.

Desde el primer punto de vista, debe admitirse que todo debe depender de la ley bajo cuyo imperio se celebró el contrato de arrendamiento. En efecto, así como debe decidirse con arreglo á ésta sobre las causas relativas á la rescisión del contrato, debe suceder lo mismo cuando llegue el caso de decidir sobre si el arrendador puede ó no alegar el derecho de rescindir el arrendamiento en caso de venta, en qué condiciones puede alegar este derecho y si puede reputarse necesario para ello el pacto expreso.

Respecto del comprador, no puede sostenerse que pueda alegar el arrendatario, en virtud de la ley contractual, el derecho de que se le mantenga en el goce de la cosa arrendada, pues siendo el comprador un tercero respecto de él, y no habiendo tomado parte en el contrato celebrado entre el enajenante y el arrendatario, no puede estar obligado á reconocer y respetar los derechos adquiridos por el uno respecto del otro en virtud del contrato, á no ser que se haya expresamente obligado á ello al estipular la compra del predio arrendado. Por consiguiente, si con arreglo á la *lex rei sitae* pudiera negarse el comprador, en virtud del *jus in re* adquirido, á respetar el arrendamiento hecho por el enajenante con anterioridad á la venta, no podría oponerse á ello el arrendatario no obstante haber estipulado el contrato de arrendamiento bajo el imperio de una ley que disponga otra cosa, y aunque se haya pactado expresamente que sea mantenido en el disfrute de la cosa, no obstante la enajenación del fundo arrendado. En efecto, en virtud del pacto tácito ó del pacto expreso, podría él ejercitar la acción contra el enajenante, el cual, existiendo una obligación personal, debería someterse á todas las consecuencias del incumplimiento, y por tanto, también respecto de esto debería aplicarse la ley contractual.

Por último, cuando el derecho que tiene el arrendatario á que se le mantenga en el goce de la cosa arrendada le sea atribuido según la *lex rei sitae*, podría él alegar este derecho aunque se haya celebrado la venta bajo el imperio de una ley que

disponga otra cosa y atribuya al comprador el derecho de no respetar el arrendamiento. Decimos esto, por la razón de que la ley del Estado, en cuanto regula las consecuencias jurídicas que pueden derivarse del arrendamiento ó de la posesión de la cosa arrendada, cuando den origen á derechos oponibles á los terceros, debe tener autoridad territorial *erga omnes* con relación á las cosas existentes en el territorio de dicho Estado.

Para sostener esta opinión no hay necesidad de admitir que el arrendatario adquiere el *jus in re* según la *lex rei sitae*, pues, aun rechazando completamente esta opinión y demostrando que el arrendatario no puede alegar derecho alguno real sobre la cosa arrendada y que sólo le corresponde la acción personal contra el que esté obligado á conservar el goce de ella, no puede desconocerse que una disposición legislativa conforme con la sancionada en los artículos 1.597 y 1.598 del Código civil italiano (1.743 del Código civil francés) tiene el carácter de ley territorial imperativa *erga omnes*, por la razón de que ésta tiende á regular las consecuencias jurídicas del arrendamiento en interés público de la agricultura.

No puede, en efecto, ponerse en duda que el legislador, cuando ha querido que sea respetado el contrato de arrendamiento con fecha cierta, no obstante la venta de la cosa arrendada, la permuta, la donación, la cesación del usufructo, etc., ha procurado asegurar á los arrendatarios á fin de que no estén expuestos á las vicisitudes de las traslaciones de dominio y ha querido obviar dicho peligro, porque subsistiendo éste habría podido impedir á los arrendatarios que empleasen los capitales necesarios para hacer más productivas las fincas que tienen en arrendamiento, con grave detrimento de los intereses de la agricultura y de la riqueza pública. Descubriendo, pues, en tales disposiciones legislativas el carácter propio de leyes de interés social, resulta evidente que el arrendatario puede invocar su aplicación por el solo motivo de que las relaciones entre él y la cosa arrendada, viniendo á establecerse bajo el imperio de la *lex rei sitae*, deben ser regidas por ésta en cuanto lo que interesan al derecho social.

1.116. Con arreglo á los mismos principios debe resolverse toda cuestión relativa al derecho que pueda corresponder al ad-

quirente para expulsar al arrendatario. Al regular el legislador los derechos que tiene el vendedor que, en virtud de pacto de retro, vuelve á entrar en posesión de la finca, dispone en el artículo 1.528 que éste está obligado á continuar los arrendamientos hechos sin fraude por el comprador, con tal que estén convenidos por un tiempo que no pase de un trienio. Y no dudamos que pueda el arrendatario fundar, con razón, en tal disposición legislativa, su derecho á ser mantenido en el disfrute del arrendamiento (a).

En el Código neerlandés se dispone en el art. 1.612 que la venta de la cosa arrendada no disuelve el contrato de arrendamiento anterior, salvo el caso de expresa reserva en el contrato, y se añade que cuando el arrendatario haya expresamente estipulado que obtendría una indemnización en caso de disolución del contrato de arrendamiento á consecuencia de la venta, no tiene obligación de dejar la cosa arrendada, sino cuando se le haya satisfecho la indemnización que se le deba. En virtud de este principio debe admitirse que tiene el arrendatario un derecho de retención, y así como no podría privársele de la posesión sino de conformidad con la *lex rei sitae*, del mismo modo puede sostenerse también en este caso, que pueda él fundar en la ley territorial su derecho de retener la cosa arrendada hasta que se le abone la indemnización que se le deba.

§ 2.º

Del arrendamiento de servicios.

1.117. Del arrendamiento de servicios y de industria en las relaciones con la ley que debe regularlo.—**1.118.** Cómo debe determinarse la naturaleza propia de este contrato.—**1.119.** Eficacia de los convenios por parte de los domésticos y operarios.—**1.120.** De la prueba de este contrato.—**1.121.** Del contrato de transporte de personas ó de cosas.—**1.122.** Cómo debe determinarse la autoridad respecto del contrato y

(a) Véase la nota (a) puesta al núm. 1.115. Idéntico precepto al italiano citado en el texto, contiene el Código civil español en su artículo 1.572.

de la forma de éste.—**1.123.** De la responsabilidad del empresario y del valor de los reglamentos.—**1.124.** Cuándo deben reputarse ineficaces los contratos impresos.—**1.125.** Cuestiones sobre el cumplimiento del contrato de transporte.—**1.126.** Principios concernientes á los contratos de los empresarios de obras por adjudicación.

1.117. El arrendamiento de servicios y de industria consiste, generalmente, en el convenio en virtud del cual se obliga una de las partes á hacer para la otra una cosa dada mediante un salario pactado.

Tres son las principales clases de este contrato, á saber:

La que consiste en la obligación contraída por una persona de prestar su propio trabajo al servicio de otras;

La que consiste en la obligación contraída por un empresario de transportes públicos, de transportar, así por tierra como por agua, á las personas ó las cosas;

La que consiste en la obligación contraída por una de las partes de hacer ó prestar para la otra una obra ó trabajo determinado mediante un salario pactado; clase que denota cualquier forma de empresa de obras por adjudicación ó destajo.

En todo lo que puede considerarse dentro de la autonomía de las partes, conviene tener presente, por regla general, que las relaciones que pueden establecerse mediante esta clase de contratos deben regirse por la ley bajo la que se obligaron las partes, la cual debe determinarse teniendo en cuenta su intención expresa ó presunta. Pero, así como resulta de la naturaleza de las cosas que no puede ser eficaz este contrato sino en el lugar en que el servicio debe prestarse, así habrá que admitir también la autoridad de la ley que allí impere en todos los casos en que ésta, por razones de orden público, limite respecto de esto la autonomía de las partes y los pactos relativos á la libertad individual.

1.118. En lo concerniente á la naturaleza propia de este contrato, conviene, ante todo, referirse á la ley bajo cuyo imperio se hace perfecta la obligación y, por tanto, deberá decidirse con arreglo á ella sobre si se ha estipulado una *locatio operarum* ó una *locatio operis*, ó si se trata, por el contrario, de un simple mandato con retribución. La diferencia entre el simple arrendamiento

miento de las obras ó de los servicios (*locatio operarum*) y el arrendamiento de una obra determinada (*locatio operis*), fué establecida principalmente por los juristas romanos, y conviene tenerla presente para determinar la naturaleza de las obligaciones y la extensión de las mismas, habida consideración al riesgo, al peligro, á la responsabilidad, etc., que son muy distintas en una ú otra forma de arrendamiento.

Acerca de esto debe reputarse decisiva la intención de las partes, y determinada por las circunstancias. Si éstas quisieron estipular el arrendamiento del trabajo personal, es decir, los servicios prestados en los diferentes momentos de la duración del convenio, habrá que considerar el contrato como una *locatio operarum*, y como objeto de éste las obras y los servicios prestados por el que se haya obligado á trabajar ó á servir. Si, por el contrario, quisieron las partes estipular el arrendamiento de una determinada obra, convendrá mirar como objeto del convenio, la obra terminada, considerándola como resultado ó trabajo concluído y perfecto (*locatio operis*), y, por tanto, rechazar toda divisibilidad de la obligación, pues siendo objeto del contrato la consumación de toda la obra, no podría reputarse cumplida aquélla sino cuando la obra, como trabajo concluído, esté realizada en su totalidad.

No es este el lugar más oportuno para exponer la diferencia entre las obligaciones que se derivan de una ú otra forma de arrendamiento de obras, porque nos saldríamos fuera de la esfera propia de este tratado; pero así como son notables estas diferencias y las consecuencias que de ellas se desprenden, así también conviene establecer cuidadosamente la naturaleza del contrato para determinar aquélla y la extensión de las obligaciones que se derivan del mismo.

La duda sobre si el convenio puede considerarse más bien como un mandato con retribución que como un propio y verdadero arrendamiento de obras, puede surgir respecto de determinadas empresas, como son, por ejemplo, las obras de arte, y conviene además resolver esta duda, examinando todas las circunstancias y la intención de las partes, por ser también notables las diferencias que se derivan del hecho de aquél que se ha

obligado por su propio trabajo al servicio de otro por precio ó salario, y el hecho del que, teniendo el encargo de realizar un asunto con remuneración, se ha obligado á ello (1).

Puede haber también ciertas formas de convenios sin contrato especial, en vista de los que preste uno servicios que suelen pagarse y deben considerarse como contratos innominados. Otro tanto puede decirse de ciertas profesiones lícitas, como por ejemplo, el oficio de los agentes, y conviene siempre referirse á la ley vigente en el país en que dichos servicios se presten, para decidir acerca de la naturaleza de tales relaciones y del derecho, correspondiente al que presta servicio, de exigir el salario conveniente.

1.119. Tocante á la primera clase de arrendamiento de obras, esto es, á aquél por el cual se obligan las personas con su propio trabajo en servicio de otro, como ocurre con los domésticos y operarios, haremos notar que, cualquiera que pueda ser la ley bajo la que se haya celebrado tal contrato, no podrá ser eficaz en otro país sino con las limitaciones sancionadas por el legislador de éste por razones de orden público.

El legislador italiano consigna en el art. 1.628 la misma regla que se halla sancionada en el 1.680 del Código civil francés, esto es, la de que nadie puede obligarse con su propio trabajo al servicio de otro sino por tiempo ó para una determinada empresa, y no hay para qué demostrar que dicha disposición está fundada en el derecho público territorial que ampara la libertad individual (a).

Resulta claro, por tanto, que ningún contrato hecho en el

(1) Los civilistas han discutido sobre si el ejercicio de las profesiones liberales puede ser asimilado á un mandato con retribución. Véase Troplong, núm. 791 y siguientes; Marcadé, art. 1.779. A decir verdad, no nos parece que el hecho del que haya asumido la defensa de una persona ó haya prometido curar á un enfermo, pueda ser equiparado con el contrato de arrendamiento de obras ó con el de mandato.

(a) Aunque en forma distinta, establece lo mismo el Código civil español en su art. 1.583 al consignar que «el arrendamiento (de trabajo ó servicios) hecho por toda la vida es nulo».