

CAPITULO III.

DEL "CHEPTEL" DADO POR EL PROPIETARIO Á SU ARRENDATARIO
RURAL Ó Á SU MEDIERO.

SECCION I.—Del *cheptel* dado al arrendatario rural

114. "Este *cheptel* (también llamado *cheptel de fierro*) es aquel por el cual el propietario de una granja la da en arrendamiento con cargo de que al concluir el arrendamiento el arrendatario dejará en ella ganado por un valor igual al precio del avalúo del que recibió" (art. 1821). Se supone que el dador que da una granja en arrendamiento ministra á la vez al arrendatario un rebaño ligado á la granja. El *cheptel*, en este caso, es una cosa accesoria del arrendamiento rural. Esta cláusula nada tiene de común con el *cheptel* ordinario. En el *cheptel* simple ó por mitad, el rebaño es el que forma el principal objeto del contrato; el propietario especula con la utilidad del rebaño, así como el arrendatario. En el *cheptel* de fierro, al contrario, es el cultivo de las tierras lo que forma el objeto principal del contrato; si el propietario ministra un rebaño al arrendatario esto es para asegurar un buen cultivo de las tierras, proporcionando al arrendatario el abono que necesita. Esta es la única ventaja que el dador saca de la cláusula que liga un ganado á la granja; pero naturalmente el propietario que ministra un rebaño al arrendatario y del cual éste tiene toda la utili-

dad, estipulará una renta más elevada, de modo que el monto del precio representará á la vez el goce de la granja y el del ganado. Teniendo el arrendatario todos los provechos del rebaño es justo que pague el goce. Es verdad que como arrendatario debe emplear todo el abono en las tierras (art. 1824); pero también lo aprovechará, puesto que las cosechas serán más abundantes.

Hay también otra diferencia entre el *cheptel* de fierro y el *cheptel* ordinario: es que en éste el rebaño conserva su naturaleza mueble, mientras que en el *cheptel* de fierro queda ligado por el propietario á su fundo para el cultivo; se vuelve, pues, inmueble por destino (art. 522). Transladamos á lo dicho acerca de este punto en el segundo libro.

115. "El avalúo del *cheptel* dado al arrendatario no le transfiere la propiedad" (art. 1822). Este artículo zanja una controversia que existía en el derecho antiguo. El Código ha consagrado la opinión de Pothier. El art. 1805 ya había admitido la misma solución en el *cheptel* simple. Pothier dice que se objetaba la máxima según la cual el avalúo vale venta. Contesta que el adagio sólo es verdad con una distinción: cuando el avalúo se hace con objeto de que el que recibe la cosa pueda hacerse propietario de ella pagando el avalúo, entonces este avalúo vale venta. Pero tal no es la intención de las partes en el *cheptel*. El propietario, lejos de querer que el arrendatario pueda retener el *cheptel* pagándole su avalúo, quiere ligarlo á la granja para asegurarse un buen cultivo; lo que implica que el *cheptel* no debe desprenderse de la finca. ¿Cuál es, pues, el objeto del avalúo? Es el de comprobar el valor del *cheptel* en el momento en que comienza el arrendamiento, y comprobar al finalizar éste en cuánto había aumentado ó disminuido el rebaño.

En toda hipótesis el arrendatario no puede retener el *cheptel* pagando su avalúo originario; debe dejar un valor igual

al que recibió. Si hay déficit tiene que pagarlo; sólo el excedente le pertenece (art. 1821). (1)

116. ¿Quién sufre los gastos? El art. 1822 contesta que el avalúo pone al *cheptel* á riesgo del arrendatario. De esto se sigue que el arrendatario sufre la pérdida, aun total y por caso fortuito, si no hay convención contraria (art. 1825). Esto es una diferencia esencial entre el *cheptel* de fierro y el *cheptel* simple. Según los arts. 1807, 1810 y 1811, es el dador quien sufre la pérdida total en el *cheptel* simple, y ni siquiera puede estipularse que los riesgos serán para el arrendatario, mientras que en el *cheptel* de fierro es el arrendatario quien de derecho sufre los riesgos. ¿Cuál es la razón de esta diferencia? Pothier la indica: es porque todas las utilidades pertenecen al arrendatario; y aquel que tiene todas las ventajas en una cosa debe también, por equidad, soportar su pérdida. La ley supone que tal es la intención de las partes contratantes, pero permite la estipulación contraria.

Tal es el carácter distintivo del *cheptel* de fierro, y de esto toma su nombre. Se llama *cheptel* de fierro, dice Beaumanoir, porque no puede morir para el señor. Pothier da otra explicación. Se le llama *de fierro*, dice, y á los animales bestias *de fierro*, porque el *cheptel* está ligado á la granja, estando obligado el arrendatario á dejar un *cheptel* de igual valor al que recibió. La explicación de Beaumanoir es más justa. En cualquier *cheptel* el arrendatario debe dejar un rebaño de igual valor al del avalúo (art. 1817). Pero en el *cheptel* ordinario las bestias mueren para el señor; es decir, para el propietario, mientras que en el *cheptel* de fierro sólo mueren para el arrendatario. (2)

117. El art. 1825 permite estipular que los riesgos serán

1 Pothier, *Tratado del cheptel*, núm. s. 66 y 67.

2 Pothier, *Tratado del cheptel*, núm. 66. Marcadé, t. VI, p. 563, núm. I, de art. 1826. Troplong, núm. 1216.

para el propietario. Se pregunta si un uso contrario basta para que las partes estén consideradas como haber derogado el derecho común. Hay acerca de esta cuestión una sentencia muy importante de la Corte de Casación. En materia de arrendamiento existen numerosos usos. ¿Cuál es su autoridad? Si los usos son anteriores al Código Civil, quedan abrogados por la ley de 30 Ventoso, año XII, art. 7, (t. I, núm. 25); y desde la publicación del Código Civil no pueden formarse usos contrarios á la ley. Luego los usos no tienen ninguna fuerza legal, á no ser que se las dé el Código. ¿Pueden tener fuerza de convenio? Las partes contratantes pueden derogar la ley, el art. 1825 lo dice, es el derecho común. Si el Código lo explica para el *cheptel* es porque la libertad de contratar de las partes está limitada en el interés del arrendatario. El art. 1825 les permite derogar la ley, primero porque la derogación es favorable al arrendatario, y luego porque el *cheptel* de fierro no es un arrendamiento, es una sociedad. La cuestión está, pues, en saber si las partes contratantes se consideran haber contratado conforme á los usos cuando éstos son contrarios á la ley. La negativa es segura. En el silencio del contrato la ley es la que recibe su aplicación, y los usos no tienen ya fuerza de ley, lo que es decisivo. Las partes pueden, sin duda, adoptar como ley de su contrato unos usos locales que se perpetúan á pesar de la abrogación pronunciada por la ley del año XII; pero se necesita para esto una convención, no basta que haya usos locales para que por esto sólo formen la ley de las partes. Aquel que pretenda que un uso fué adoptado debe probar esta convención al establecer el concurso de consentimientos. A falta de esta prueba las partes se rigen, no por los usos, sino por el Código Civil.

Tales son los principios que hemos aplicado en el curso de nuestras explicaciones acerca del contrato de arrendamiento. Han sido consagrados por la Corte de Casación. En

el caso se trata de un *cheptel* de fierro dado al arrendatario por un contrato de arrendamiento verbal; comprendía animales de labor y vacas llamadas de monte. Catorce de aquellas vacas perecieron durante el curso del arrendamiento. Cuando el arreglo de cuentas entre el deudor y el arrendatario éste pretendió que la pérdida de las catorce vacas debía quedar á cargo del deudor; se prevalecía de un uso local en virtud del cual el arrendatario no está obligado á sufrir la pérdida sino de la primera vaca y de la vigésima parte de las demás. El primer juez admitió esta demanda, conforme con un uso constantemente seguido antes como después de la publicación del Código; es bajo fe de este uso general como se consienten los arrendamientos. La Corte de Riom confirmó, adoptando los motivos. Esta decisión fué casada. «Al dar fuerza á una construcción local, dice la Corte de Casación, al aplicarla á título de uso generalmente aceptado y de hacerla prevalecer á las disposiciones contrarias del Código Napoleón, sin comprobar que las partes se hayan referido á ello en su contrato de arrendamiento y le hayan impreso el carácter y valor de una estipulación convencional, la Corte de Riom ha violado el art. 7 de la ley de 30 Ventoso, año XII, que ha derogado las antiguas costumbres ó estatutos locales en las materias fijadas por el Código Napoleón, é igualmente violó los arts. 1821, 1822 y 1825 de dicho Código.» (1)

118. ¿El arrendatario puede disponer del *cheptel*? ¿Pueden embargarlo sus acreedores? La negativa es segura, resulta del art. 1822; el arrendatario no es propietario del *cheptel*, luego no puede enajenarlo; y puesto que no está en su dominio, sus acreedores no lo pueden embargar; si lo hicieran el dador propietario; podrá pedir la distracción de las bestias que le pertenecen. Acerca de este punto sí están

1 Casación, 12 de Noviembre de 1856 [Daloz, 1856, 1, 395].

acordes. (1) Pero puede el arrendatario vender cabezas del ganado? Los autores están divididos. Unos dicen que el arrendatario puede disponer de los animales viejos ó impropios para el servicio; otros le reconocen el derecho de disponer indirectamente de las cabezas del ganado, á reserva de que el dador se oponga á las enajenaciones imprudentes que desnaturalizarían el rebaño. (2) Esta última opinión nos parece inaceptable. El arrendatario tiene derecho de disponer ó no lo tiene. Si lo tiene el dador no se puede oponer á ello. En nuestro concepto el arrendatario no puede disponer de las cabezas del rebaño, como no puede disponer del rebaño mismo, y por igualdad de razones: es que no es propietario. Sólo es al concluir el arrendamiento cuando puede retener el excedente. Durante el curso de arrendamiento queda obligado á conservar las bestias que le fueron entregadas; estas bestias se volvieron inmuebles; disponer de ellas fuera enajenar parte de la granja, y separadamente el mandatario no tiene este derecho. En rigor ni siquiera puede disponer de los animales viejos ó impropios para el servicio, pues no es propietario de ellos, así como no lo es de los demás. Es verdad que el arrendatario no debe restituir el arrendamiento tal como lo recibió; esto es imposible, renovándose el rebaño incesantemente por la muerte y la cría, pero de esto no se sigue que el arrendatario tenga el derecho de disponer de las cabezas individuales.

Hay una sentencia de la Corte de Casación que puede contrariar á nuestra disposición. Sentenció que los acreedores del arrendatario pueden embargar una parte del *cheptel*, siempre que el *cheptel* permanezca completo y que haya garantía suficiente para el propietario de que al concluir el

1 Burdeos, 20 de Febrero de 1845 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento á cheptel*, núm. 81).

2 Durantón, t. XVII, p. 296, núm. 298. Colmet de Santerre, t. VII, p. 388, núm. 277 bis I. Compárese Aubry y Rau, t. IV, p. 541 y nota 15, pfo. 375.

arrendamiento, el mandatario presentará un *cheptel* igual en valor al que recibió. (1) Esto es una de estas decisiones de especie, fundadas en equidad, que la Corte de Casación confirma al derogar el recurso, porque no viola una ley expresa; pero nos parece que viola los principios; ¿los acreedores pueden embargar animales que no pertenecen á los deudores? ¿Y cómo pertenecerían al arrendatario cuidando el rebaño que es propiedad del dador?

119. «Todos los provechos pertenecen al dador durante el curso de su arrendamiento, si no hay convención contraria» (art. 1723). El Código permite toda convención contraria; hemos dicho por qué mantiene en el *cheptel* de fierro la libertad de contratar, mientras que la limita en el *cheptel* ordinario. Síguese de esto que las partes pueden estipular que el dador tendrá parte en los esquilmos, pueden convenir que el dador tendrá una parte más grande en las utilidades y en las pérdidas. Se admite aún que la cláusula sería válida si diera al dador una parte en los esquilmos, sin poner á su cargo ninguna pérdida. (2) Esto es verdad según el art. 1825; pero ¿cómo conciliar estas derogaciones con el principio que pone la pérdida fortuita á cargo del arrendatario? Este principio está fundado en la disposición que atribuye todos los esquilmos al arrendatario (núm. 116); ¿si se le quita una parte de los esquilmos es justo dejarle los riesgos á su cargo? Hay aquí una anomalía en el Código: no hubiera debido permitir una convención contraria, ó hubiera debido fijar la influencia que debe ejercer la convención contraria en los riesgos. En el silencio de la ley hay que atenerse á los textos que ponen el *cheptel* á riesgos del

1 Denegada, 8 de Diciembre de 1806 [Daloz, en la palabra *Arrendamiento á cheptel*, núm. 79]. Compárese Denegada, 6 de Mayo de 1835 [Daloz, *ibid.* núm. 76 y en la palabra *Privilegios* núm. 271]. Merlin, *Repertorio*, en la palabra *cheptel*, pfo. III, núm. 5. Duvergier aprueba la decisión (t. II, p. 477, número 445).

2 Durantón, t. XVII, p. 296, núm. 299. Duvergier, t. II, p. 474, números 440 - 441.

arrendatario, á la vez que le permiten quitarle una parte de sus esquilmos.

120. El artículo añade una explicación relativa al abono. «No aprovecha personalmente el arrendatario, pero pertenece á la granja, en cuya explotación debe ser únicamente empleado.» Hemos dicho al tratar del arrendamiento rural que el arrendatario debe emplear el abono para las tierras; si esto sucede así cuando el ganado le pertenece con mayor razón pasará lo mismo cuando el rebaño es facilitado por el dador; está en interés de la granja y de su buen cultivo que el abono sirva para mejorar las tierras.

SECCION II.—Del «cheptel» dado al medianero.

121. El *cheptel* dado al colono mediero puede ser á mitad; se aplican en este caso las reglas del *cheptel* á mitad, salvo la derogación que el art. 1819 permite. Nos trasladamos á lo que fué dicho posteriormente (núms. 110-113); en los arts. 1827 y siguientes; la ley supone que todo *cheptel* lo da el propietario al colono, esto es en principio; el *cheptel* es simple y está sometido en general á todas las reglas de este *cheptel* (art. 1830).

122. El art. 1827 consagra una consecuencia de esta asimilación: «Si el *cheptel* perece totalmente sin culpa del colono la pérdida es del dador.» Es, pues, el dador el que soporta el riesgo en caso de pérdida total, mientras que en el *cheptel* dado al arrendatario los riesgos son para éstos. La razón es que el *cheptel* dado al colono mediero es un verdadero *cheptel*; debe, pues, estar sometido á las reglas del *cheptel* en lo relativo á los riesgos.

123. Hay otra diferencia entre el colono mediero y el arrendatario; éste trata por especulación, mientras que el colono no trata más que de su subsistencia, la ley tiene cuenta de esta diferencia en la posición social: permite á las par-

tes contratantes derogar las reglas que establece cuando se trata del *cheptel* dado al arrendatario; no hay temor de que éste, por ignorancia ó por miseria, sufra la ley del propietario; mientras que cuando la situación depende del mediero podría conducirlo á subscribir cláusulas ruinosas é ini-cuas. En consecuencia el art. 1828 prohíbe ciertas cláusulas; no se puede estipular que el colono estará obligado á toda pérdida ocurrida por caso fortuito y sin culpa. Sucede lo mismo en el *cheptel* simple (art. 1811); la pérdida parcial la soporta por mitad, puesto que las reglas al *cheptel* simple son aplicables al *cheptel* dado al colono mediero (artículos 1804-1810 y 1836). Se puede estipular que el colono soportará la pérdida por más de la mitad, puesto que el Código no prohíbe esta cláusula y toda cláusula no prohibida es permitida.

Pero no se puede estipular que el colono soportará en las pérdidas una parte más grande que en las ganancias, y el art. 1711, que prohíbe esta cláusula en el *cheptel* simple, es aplicable al colono mediero en virtud de la disposición del art. 1830.

124. La ley autoriza, sin embargo, ciertas cláusulas favorables al dador. Se puede estipular que el colono abandonará al dador su parte en la trasquila á un precio inferior que el ordinario; que el dador tendrá mayor parte en las ganancias; que tendrá la mitad de la leche (art. 1828). Al primer momento se asombra uno de ver al legislador sancionar cláusulas de desigualdad cuando ésta parece aprovechar al dador en perjuicio del colono; pero es preciso tener en cuenta las ventajas que el arrendamiento puede procurar, en otra relación, al colono, ventajas que compensarían lo que las cláusulas favorables al dador parecen tener de inicuo.

125. «El *cheptel* dado al colono medianero acaba con el arrendamiento de la granja» (art. 1829). Esta es una dife-

rencia entre este *cheptel* y el simple: éste dura tres años, cuando las partes no han fijado otro término. El *cheptel* dado al colono medianero es un contrato accesorio del arrendamiento principal; debe expirar, pues, con el arrendamiento.

