

tuado por el art. 1743, el arrendatario no puede hacer valer su derecho contra los terceros. La consecuencia lógica es que su derecho es personal para con todos, salvo para con el adquirente en el caso y bajo las condiciones determinadas por la ley. (1)

17. Esto es lo que dice el art. 1743; vamos á oír lo que Troplong le hace decir: es en todo lo contrario de la ley. "El derecho del arrendatario es un derecho que los *terceros* tienen que respetar." ¿Es que el art. 1743 habla de los *terceros*? Nó, Troplong substituye la palabra *terceros* á la palabra *adquirente*, lo que altera completamente el sentido de la ley. "Es un derecho *absoluto*. El artículo hizo del derecho del arrendatario un *derecho absoluto*." ¿Es que el art. 1743 habla de un *derecho absoluto*? La palabra *derecho* no se encuentra en él, tampoco la palabra *absoluto*; y la cosa tampoco se haya en él, pues el arrendatario puede solamente oponer su contrato al adquirente y esto á condición de que tenga un contrato auténtico ó un escrito privado con fecha cierta; es, pues, un derecho *relativo* y no un derecho *absoluto*; luego Troplong hace decir una vez más á la ley lo contrario de lo que dice. Continuaremos. "Es un derecho que *sigue* la cosa." ¿Es que el art. 1743 da al arrendatario el *derecho de seguro*? Nó. Sin embargo, Troplong lo dice y lo repite. "El arrendamiento *sigue* el inmueble y *no puede desprenderse de él*." Y queda *desprendido* por el solo hecho de que el arrendamiento no tiene fecha cierta. Queda *desprendido* en todos los casos en que el arrendatario quisiera oponer su derecho á otro que no sea el adquirente. Esto no impide que Troplong escriba: "*El derecho de seguir* del que el dador está armado prueba *evidentemente* que el arrendatario tiene una acción cuyo objeto es reclamar el inmueble para implantarse en él con la calidad que le per-

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 471, nota 7, pfo. 365. Duvergier, t. I, ps. 261 y siguientes, núm. 280.

tenece." (1) Y el arrendatario no tiene derecho de perseguir, (2) luego lo contrario es lo *evidente*. Siguen ahora las frases. No puede darse otro nombre al desarrollo que Troplong da á su pensamiento. Es académico en el mal sentido de la palabra; se complace en sus frases, se embriaga con palabras y á fuerza de repetir bajo mil formas la misma cosa que el arrendatario tiene un derecho real, se imagina haberlo demostrado. "El derecho de arrendatario queda impreso en la cosa apesar de las subenajenaciones." Léase que, según la ley, el arrendatario puede oponer su derecho al adquirente sólo en un caso." El art. 1743 abole un principio fundamental del derecho antiguo, á saber: que el arrendatario no ligaba á los *terceros detentores*." ¿Cómo había de abrogar este principio el art. 1743 cuando no habla de los *terceros detentores*? Siempre la misma confusión de lenguaje y de ideas. La ley habla de un caso particular, de un *adquirente* y de un arrendatario que tiene un contrato cuya fecha es cierta; Troplong nunca reproduce en sus ampliaciones el texto de la ley y, por consiguiente, hace decir á ésta otra cosa de lo que dice. Troplong compara el arrendamiento á una palanca que la industria fijaría en el suelo para explotarlo, y una máquina es inmueble como la fábrica cuyo servicio acciona. ¡Qué lenguaje y qué ideas! La tierra se vuelve una fábrica y el arrendamiento, derecho incorpóreo (según la terminología del Código), se vuelve una máquina inmobiliar para el destino agrícola. Troplong confiesa que esa comparación es más metafórica que jurídica; sólo la empleó, dice, por dar una forma más *pintoresca* á su pensamiento. El autor vuelve á un lenguaje *más escrupuloso*: "¿No es seguro que el derecho del arrendatario, quedando *incorporado el inmueble* para seguirle en medio de *todos sus desplazamientos*, debe participarle de su naturaleza

1 Troplong, *Del arrendamiento*, núms. 7, 9, 473, 16.

2 Véase, sobre este punto, la disertación de Ferry.



y tomar lugar entre los derechos inmobiliarios?" Troplong trata en vano de ser *escrupuloso*; es decir, exacto; permanece *pintoresco* y á fuerza de imaginación el derecho se vuelve imaginario. ¿El autor se figura leer en la ley lo que no está en ella? Qué digo, lo contrario de lo que en ella está: que se enseñe en el texto del art. 1743 que el derecho del arrendatario está *incorporado al inmueble* y que lo sigue en todos sus desplazamientos. Otra imagen pintoresca: "El derecho del arrendatario, muy diferente de aquel que sancionaba la jurisprudencia antigua, *envuelve* el inmueble, *se adhiere* á él y lo sigue mientras dura el contrato. (1) ¿Qué es un derecho que *envuelve* el inmueble y que se le *adhiera*? ¿Es un derecho una cosa corporal? Troplong criticó mucho la expresión de *derecho incorpóreo* de que se vale el Código, y hé aquí que él hace con el derecho una *envoltura*.

Hé aquí una última muestra de la brillante imaginación de nuestro autor. Confiesa que el derecho del arrendatario, á la vez que es real é inmobiliario, no es un desmembramiento de la propiedad como el usufructo. Sin embargo, Troplong escribe: "queda, pues, adquirido que el arrendamiento *desflora* el derecho del propietario y que constituye, en provecho del arrendatario, un cargo de tal manera inherente á la cosa, que no puede transmitir esta cosa sin el cargo." (2) Si el arrendamiento *desflora* hasta este punto el derecho del propietario, este derecho ya no es entero, y si no lo es está desmembrado, y si está desmembrado el contrato constituye un desmembramiento de la propiedad. Luego Troplong acaba de decir lo contrario de lo que él mismo enseña, y esto á fuerza de su lenguaje *pintoresco*.

18. Ya es tiempo de volver al derecho. ¿Cuál es la conclusión de Troplong? Difícil es decirlo, pues ésta cambia en cada frase. Después de haber dicho que el arrendamiento

1 Troplong, *Del arrendamiento*, núms. 7, 9, 12, 15.

2 Troplong, *Del arrendamiento*, núm. 491.

*desflora* el derecho del propietario el autor agrega: "el derecho no engendra ya relaciones puramente personales; reacciona en la cosa, la afecta y la abraza estrechamente." ¿Y qué es un derecho que de la persona reacciona en la cosa por una *afectación directa é incesante*, que sigue esta cosa *mano á mano*, que sobrevive á las enajenaciones y á los cambios de propietarios? ¿Es una incógnita en la jurisprudencia? Nó, los jurisconsultos de todos los tiempos la han llamado un derecho real. Así el arrendamiento da al arrendatario un derecho real, tal como los jurisconsultos lo han comprendido y definido siempre. Esto parece claro y terminante. Pues bien, no es así, pues en otro lugar Troplong dice que no es un derecho real de la misma naturaleza que aquellos de que habla el art. 543. "Lo repito, dice, este derecho real es inmobiliario y no debe considerarse bajo el mismo punto de vista que aquellos cuya clasificación no dan los libros antiguos y modernos." (1) ¿Qué quiere decir? El derecho del arrendatario no es, pues, uno de aquellos derechos que los *jurisconsultos de todas las épocas* han calificado de reales. Es un derecho real nuevo, una *incógnita* desconocida de los antiguos y, podemos agregar, de los modernos, porque no se sabe lo que es. Si se atiende uno al texto, como lo hacen nuestros mejores jurisconsultos, la conclusión será muy sencilla. Duvergier la formuló en un lenguaje tan jurídico como su pensamiento. ¿Qué es un derecho real? Los derechos reales se reconocen por esta letra que son absolutos; es decir, que pueden ejercerse contra todos, aun contra aquellos que no han concurrido á las actas de que derivan. ¿Es real el derecho del arrendatario en este sentido? Nó. Luego no se le puede colocar entre los derechos reales. Dice Duvergier: "de que una *especie de realidad* se atribuya al derecho del arrendatario cuando se encuentra

1 Troplong, *Del arrendamiento*, núm. 20.



en contacto con el comprador de la cosa arrendada, no debe concluirse que este derecho sea verdadera y absolutamente un derecho real. ¿Qué es, pues, esta especie de realidad consagrada por el art. 1743? Lo dice el texto. El comprador está obligado á respetar el contrato, mientras que el del derecho antiguo podía expulsar al arrendatario; éste tiene, pues, un derecho que puede oponer al comprador á condición de que su contrato tenga fecha cierta. (1) Esta es la innovación. Nuestros mejores jurisconsultos lo confiesan, ¿y cómo pudieran negarlo cuando está escrito en el texto del Código? Pero no han podido ver un derecho real en el arrendamiento, porque el art. 1743 no lo dice, más bien dice lo contrario. Este artículo prevee una hipótesis especial: el conflicto del adquirente de la cosa arrendada con el arrendatario; es, pues, en este conflicto cuando mantiene el derecho del arrendatario por derogación del derecho antiguo. Si la intención del legislador hubiera sido la de dar al derecho del arrendatario el carácter absoluto que distingue á los derechos reales, no hubiera limitado su discusión al caso de venta, la hubiera extendido en toda enajenación hecha por el dador; debiera haber ido más allá y permitir al arrendatario que opusiera su derecho á toda persona, á todo detentor de la cosa, aun á aquel que tuviera un derecho procedente del dador. Esto es lo que la ley no ha hecho, luego no ha dado al arrendatario un derecho real. (2)

19. ¿Cuál es el verdadero objeto del art. 1743? La respuesta es muy sencilla. Deroga el derecho antiguo en la hipótesis que prevee, la del conflicto del comprador y del arrendatario. La famosa ley *Emptorem* (núm. 10) permitía al adquirente expulsar al locatario. Esto era una consecuencia lógica de la personalidad del derecho del arrendatario; sólo tenía un derecho de crédito con el dador y no tenía derecho

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. I, ps. 252 y siguientes, núm. 280.

2 Colmet de Santerre, t. VII, p. 297, núm. 198 bis XXIX.

en la cosa arrendada; el dador podía, pues, enajenar la plena propiedad de la cosa, puesto que la conservaba plena y entera; el adquirente no estaba obligado á respetar el arrendamiento, puesto que no se había comprometido á ello; el dador sólo había contraído una obligación personal y permanecía obligado á ella cuando el adquirente expulsaba al arrendatario. Esto era jurídico, pero era contrario al interés general y contrario al interés de las partes contratantes. La estabilidad de las convenciones es de interés público; esto es verdad, sobre todo para los arrendamientos; no se encuentran buenos inquilinos capaces y cuidadosos, más que si pueden contar con el goce que el contrato les concede; si están expuestos de un momento á otro á que se les expulse, no gozarán con los cuidados de un buen padre de familia, pues no estarán seguros de aprovechar de sus trabajos. Es verdad que tendrán una acción por daños y perjuicios contra el dador, pero los pleitos son un nuevo mal. Teniendo interés el dador y el arrendatario en que el arrendamiento se mantenga, ¿qué más natural que estipular en el contrato de venta que el adquirente estará obligado á respetar el derecho del arrendatario? La ley *Emptorem* indicaba de por sí esta vía á los interesados: Imponed esta obligación al comprador, dice ésta, y el arrendamiento quedará mantenido. Puesto que la convención es de interés para todas las partes interesadas, ¿por qué el legislador no la había de subentender en todos los contratos de venta de una cosa arrendada? Cuando el interés público está acorde con el interés privado la utilidad general debe prevalecer al rigor de los principios: los principios se hacen para los hombres, éstos no están hechos para los principios. ¡Cuántas veces deroga el Código los principios para evitar los pleitos! Al imponer al adquirente la obligación de mantener el arrendamiento, la ley no evita sólo las acciones por daños y perjuicios, siempre difíciles de resolver, sino que asegura



también el buen cultivo de las tierras, lo que es un interés capital para la sociedad.

Tal es la aplicación bien sencilla y muy natural del artículo 1743: el legislador no se cuidó de los principios de la realidad y de la personalidad de los derechos, sólo tuvo por objeto el interés de las partes y la utilidad pública. Esta explicación ha sido ya dada por Proudhón; vamos á transcribir lo que dice aunque no sea más que para inclinar á nuestros jóvenes lectores á comparar el lenguaje jurídico de un verdadero jurisconsulto con el lenguaje confuso de un autor en quien la imaginación reemplaza á la razón: el estilo es el hombre. Si, dice Proudhón, el arrendamiento no queda resuelto, según el Código, como lo estaba antiguamente por la venta del fundo, no es porque el arrendatario tenga un verdadero derecho real en virtud del cual pueda perseguir la cosa como suya y reivindicarla en manos del tercer adquirente, sino sólo porque los autores de esta disposición nueva han querido que la enajenación del fundo arrendado no fuera consentida ó considerada como tal sino bajo la condición de que los terceros adquirentes estipulasen en ella, ó estuviera como si estipulasen, la obligación personal de mantener el arrendamiento." Esta interpretación admitida por nuestros mejores autores (1) ha sido consagrada por la Corte de Casación. Después de haber dicho que el Código Napoleón, habiendo reproducido la definición que Pothier da del arrendamiento es imposible admitir que haya entendido transformar la naturaleza de este contrato para cambiar sus efectos, la Corte agrega: "Se quisiera en vano sacar esta transformación del art. 1743 que da al arrendamiento un efecto contra los terceros y obliga al adquirente á respetarlo; ¿qué concluir de esto? que la nueva ley vió en el derecho derivado del arrendamiento un derecho

1 Proudhón, *Del usufructo*, t. I, p. 110, núm. 102. Colmet de Santerre, t. VII, p. 296, núm. 198 bis XXVIII. Compárese la disertación de Ferry.

real enlazado al inmueble, y siguiéndole en sus varias transmisiones fuera exagerar el alcance de este artículo; que basta para explicarlo y justificarlo la voluntad terminantemente expresada por el legislador de imponer excepcionalmente al adquirente una obligación personal al vendedor. (1) En efecto, vamos á ver cómo el espíritu de la ley está en armonía con el texto.

20. Los trabajos preparatorios son un argumento de predilección para los autores que quieren hacer decir al Código lo contrario de lo que dice. Troplong no descuidó de invocar en apoyo de su paradoja la historia, de la que gusta mucho, pero que amenudo disfraza como lo hace con el texto de la ley. Esta es una nueva enseñanza que nos ofrece este debate y que bien vale las cuantas páginas que le vamos á dedicar. También gustamos de la historia, fué el estudio favorito de nuestra vida; pero cuando se trata de interpretar las leyes la consultamos cuando puede ilustrar el nuevo derecho, la repudiamos cuando se quiere prevalecer de ella para modificar ó alterar los textos. Esto es lo que Troplong ha hecho. La Asamblea Constituyente abrogó parcialmente la ley *Emptorem* para ciertos arrendamientos; transcribimos las disposiciones de la ley de 28 de Septiembre y 6 de Octubre de 1791 (tít. I, sec. II, arts. 2 y 3).

"En un arrendamiento de seis años y menos, hecho después de la publicación del presente decreto, cuando no exista cláusula acerca del derecho del nuevo adquirente á título singular, la rescisión del contrato, en caso de venta del fundo, no tendrá lugar sino por consentimiento mutuo."

"Cuando no haya cláusula acerca de este derecho en los arrendamientos por seis años, en caso de venta del fundo, el nuevo adquirente á título singular podrá exigir la rescisión bajo la condición de cultivar él mismo su propiedad,

1 Denegada, 6 de Marzo de 1861 (Dalloz, 1861, 1, 417).



pero notificando la desocupación al arrendatario cuando menos con un año de anticipación, y compensando previamente al arrendatario, según avalúo de frutos, por las ventajas que hubiese sacado de su explotación ó cultivo continuado hasta el fin de su contrato, según el precio de la renta y según los anticipos y mejoras que haya hecho en la época de la rescisión."

Hé aquí la extraña interpretación que Troplong da á esta ley: "Es el *derecho real* el que aparece por primera vez en el arrendamiento de inmuebles á corto plazo. Se ha negado este hecho evidente, pero es necesario tener una venda en los ojos para no verlo." ¿Será Duvergier quien tiene una venda en los ojos? El lector lo juzgará; damos la palabra á este excelente jurisconsulto cuyo lenguaje medido y modesto contrasta singularmente con las frases pintorescas y ambiciosas de Troplong. La antigua jurisprudencia ponía al arrendatario á merced del comprador de la cosa arrendada. La Asamblea Constituyente creyó que el interés de la agricultura exigía que los arrendatarios de bienes rurales tuviesen una garantía de estabilidad en sus explotaciones, y decidió que cuando el arrendamiento de un bien rural fuera de seis años ó menos el comprador no tendría derecho á rescindirle, que la rescisión sólo se verificaría por acuerdo mutuo. Agregó que, cuando el contrato se hiciera por más de seis años, el nuevo adquirente podría exigir la rescisión, pero con ciertas condiciones: el art. 3 que acabamos de transcribir las enumera. Es necesario estar muy ciego ó muy obcecado para ver en estas disposiciones la voluntad de transformar el derecho del arrendatario en derecho real: la ley sólo habla de los arrendamientos rurales; obliga al comprador á respetar el goce del arrendatario sólo cuando los contratos tienen cierta duración; y, cosa digna de notarse, es precisamente el contrato más largo, aquel que pudiera ser considerado como translativo de propiedad,

el que se deja bajo la influencia de las reglas antiguas. Si la ley de 1791 hubiera dado al arrendatario un derecho real no hubiera distinguido entre los arrendamientos de cosas y los de bienes rurales, ni entre los arrendamientos por seis años y los de más largo tiempo. ¿Se concibe que un arrendamiento por un año confiera un derecho real y que un contrato de noventa y nueve sólo confiera un derecho personal? ¿Se concibe que un arrendamiento de una granja confiera un derecho real, y que el de una casa sólo produzca un derecho de crédito? Las disposiciones de la ley son inexplicables en el sistema de Troplong, y son muy explicables cuando se hace á un lado la teoría de la realidad y de la personalidad de los derechos. El legislador no pensó en cambiar la naturaleza del arrendamiento; pero convencido del inconveniente práctico que presenta el derecho de expulsión que tenía concedido al adquirente de una cosa arrendada, la Asamblea Constituyente le negó este derecho por interés de la agricultura; sin embargo, quiso conciliar los intereses del comprador con los del arrendatario; por esto es que limitó la novación á los arrendamientos de seis años de manera que los adquirentes no fuesen privados por mucho tiempo del goce de los bienes adquiridos. Si el arrendamiento sobrepasara 6 años el adquirente conservaría el derecho de expulsar al arrendatario, pero la ley le imponía obligaciones en interés de éste y de la agricultura. (1)

Que se compare esta explicación tan natural con la de Troplong y tendrá que confesarse que la ceguera y las prevenciones no están de parte de Duvergier. Creemos inútil insistir en la interpretación de la ley de 1791; aunque no deba abusarse de la palabra *evidente*, se puede decir que la de Duvergier es evidente.

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. I, ps. 256 y siguientes, núm. 280. Esta es la explicación de Jaubert, el orador del Tribunado (Loché, t. VII, p. 212, nota 7). Compárese Colmet de Santerre, t. VII, p. 297, núm. 198 bis XXX, y la disertación de Ferry.