

Las mujeres casadas pierden generalmente la administración de sus bienes; sin embargo, pueden reservarse esta administración por una cláusula de su contrato de matrimonio (art. 223); hay regímenes que tienen este objeto: el régimen de separación de bienes (art. 1536), el régimen dotal para los bienes parafernales (art. 1576); la separación de cuerpos arrastra la separación de bienes (art. 311), y la separación judicial tiene los efectos de la separación contractual (artículo 1449). En todos estos casos la mujer administra libremente su patrimonio, está libertada de la potestad marital en lo que se refiere á los actos de la administración aunque queda sometida á ella en cuanto á los actos de disposición. Esto decide la cuestión de la duración de los arrendamientos que la mujer puede consentir; no puede hacer arrendamientos por más de nueve años, queda sometida á la restricción del art. 1730 en cuanto á las épocas de renovación; esto es la consecuencia del principio que asimila los arrendamientos á largos plazos á actos de disposición. (1) ¿Las personas que están bajo consejo pueden hacer arrendamientos y de qué duración? Ya hemos examinado la cuestión en el título *De la Interdicción* (t. V, núm. 370).

48. En cuanto á los administradores de bienes ajenos el Código sigue como principio que no pueden hacer arrendamientos más que por nueve años y que sólo pueden renovarlos en las épocas determinadas por la ley. Hemos dicho en otro lugar cuáles son los motivos de estas restricciones. Queda por ver cuándo reciben su aplicación.

El poder de administración es convencional ó legal. La ley no se ocupa del poder que tiene el mandatario que administra en virtud de un poder, sólo establece el principio de que el mandato concebido en términos generales sólo abarca los actos de administración. Si se trata de enajenar ó hi-

1 Duvergier, t. I, p. 39, núm. 37. Durantón, t. XVII, p. 19, núm. 33. Troplong, *Del arrendamiento*, núm. 149.

potecar ó de *cualquier otro acto de propiedad*, el mandato debe ser expreso (art. 1999). Esto decide la cuestión de derecho por lo que se refiere al plazo de los arrendamientos que pueden consentir los mandatarios administradores. Es necesario ante todo consultar la novación; ésta puede dar al mandatario un poder absoluto ó limitado; si el mandatario tiene sólo un poder de administración, no puede hacer arrendamiento que exceda de nueve años (1) y no puede renovarlo sino conforme á las reglas establecidas por el artículo 1430. La Corte de París anuló un arrendamiento renovado por quince años á partir de la expiración del primer arrendamiento con un anticipo de ocho años. (2)

Hay un mandato tácito, el más frecuente de los mandatos, el que el marido da á su mujer por el solo hecho de la celebración del matrimonio: ¿cuáles son los poderes que este mandato da á la mujer? ¿Tiene el derecho de arrendar una casa ó un departamento sin el concurso de su marido? Se admite la afirmativa. (3) Esto nos parece dudoso; el mandato tácito se funda sobre la imposibilidad moral en que se encuentra el marido para dirigir la casa y hacer las compras diarias relativas á las necesidades de la familia. Este motivo es extraño al arrendamiento; en las circunstancias ordinarias de la vida el marido no abandona á su mujer el cuidado de tratar en arrendamiento aunque sea de un departamento arrendado sin escritura; un arrendamiento no se hace todos los días; nada impide, pues, que el marido lo haga por sí, y, por lo tanto, el mandato tácito no tiene ya razón de ser.

49. ¿Los mandados á posesión provisional de los bienes de un ausente están sometidos á la restricción que la ley im-

1 Gante, 24 de Febrero de 1843 (*Pasicrisia*, 1843, 2, 193 y Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 76, 2.º)

2 París, 22 de Abril de 1826 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 76, 1.º)

3 Troplong, *Del arrendamiento*, núm. 149.



pone á los administradores? Esta es la opinión general, salvo el disentimiento de Proudhón; no nos parece la cuestión muy dudosa. El art. 125 establece el principio de que la *administración* provisional no es más que un depósito que da á los que la obtienen la administración de los bienes del ausente; los enviados son, pues, simples administradores de los bienes del ausente; tienen, es verdad, un cierto goce de los bienes que administran, pero la ley tuvo cuidado de agregar que aquellos que gozaron en virtud del mandato provisional no podían hipotecar ni enajenar los inmuebles del ausente (artículo 1128); la Ley Hipotecaria belga asimila los enviados al tutor en lo que se refiere á las hipotecas; quiere que observen las mismas formalidades que cuando se trata de bienes de menores (art. 75). Esta asimilación nos parece decisiva: simples administradores de bienes que pertenecen á incapaces, no pueden tener más poder que los tutores cuando se trate de comprometer á los ausentes por arrendamientos. De hecho hay seguramente una gran diferencia, puesto que amenudo los enviados provisionales llegan á serlo definitivos y acaban por propietarios incommutables de los bienes que administran; pero nuestra cuestión es de derecho y no de hecho. Cualesquiera que sean las probabilidades de muerte el ausente nunca se presume difunto; luego los enviados no son más que administradores sin poder alguno de disposición; lo que es decisivo. (1)

50. El art. 450 da al tutor un poder de administración sin determinar sus límites en lo que se refiere á la duración de los arrendamientos. Este vacío está llenado por el artículo 1718 que dice: «Los artículos del título *Del Contrato de Matrimonio* relativos á los arrendamientos por las mujeres casadas, son aplicables á los arrendamientos por los menores.» Estos son los arts. 1429 y 1430 que hemos explica-

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. I. p. 41, núm. 40. En sentido contrario Proudhón, *Del usufructo*, t. I, núm. 54.

do en otro lugar. Según la opinión generalmente admitida, estas disposiciones se aplican igualmente á los arrendamientos consentidos por el padre, administrador legal de los bienes de sus hijos (art. 389). Transladamos, en cuanto al principio, al título *De la Potestad Paterna*.

51. El marido es administrador de los bienes de la mujer bajo el régimen de la comunidad; los arts. 1429 y 1430 fijan sus poderes en lo que se refiere al contrato de arrendamiento. Se les debe aplicar por analogía á los demás regímenes bajo los cuales el marido tiene la administración legal de los bienes de la mujer. Tal es el régimen que fija que los esposos se casan sin comunidad (art. 1531); bajo el régimen dotal el marido es también administrador de los bienes dotales; en cuanto á los bienes parafernales la mujer conserva su libre administración. Sin embargo, la ley prevee que la mujer da al marido su poder para administrar sus bienes parafernales (art. 1577), lo que también puede suceder cuando los esposos están separados de bienes. En este caso los poderes del marido son los de un administrador convencional (núm. 48); lo mismo pasará si el mandato fuera tácito.

52. El art. 595 fija los derechos del usufructuario; se le asimila al marido, administrador legal. Hemos examinado en otro lugar las inmensas dificultades á las que esta disposición da lugar (t. VI, núms. 458 y 469).

53. Los arrendamientos hechos por los que sólo tienen un poder de administración no puede ser de más de nueve años, y está prohibido renovarlos antes de los tres años que preceden á la expiración del arrendamiento corriente si se trata de bienes rurales, y más de dos años si se trata de casas. ¿Debe concluirse de esto que los arrendamientos que exceden de nueve años ó que están reservados antes de la época determinada por la ley son nulos? Lo son, pero la nulidad sólo es relativa; sólo puede ser invocada por aquellos



en cuyo interés la ley establece las prescripciones relativas á la duración del arrendamiento y su renovación. Transladamos á lo que fué dicho de los arrendamientos consentidos por el usufructuario y por el marido administrador. (1)

Los propietarios de los bienes cuyos administradores han consentido un arrendamiento por más de nueve años pueden pedir su nulidad en tanto que el arrendamiento es ilegal; es decir, que el arrendamiento será reducido al plazo de nueve años. Si estos bienes son enajenados los adquirentes ó adjudicatarios tienen el mismo derecho, puesto que la venta transmite al comprador todos los derechos del vendedor. Sin embargo, los compradores pueden renunciar este derecho; si el cuaderno de cargos dice que el adjudicatario de los bienes de un menor ó de un interdicto debe respetar los arrendamientos existentes, no podrá pedir su reducción, pues los arrendamientos existentes son los contratos tales como fueron consentidos, aunque pasen del plazo legal. (2)

54. Las restricciones que resultan de los arts. 1429 y 1430 sólo son relativas á la duración por la que los arrendamientos pueden ser consentidos. Además, los administradores pueden ejercer, con relación á los arrendamientos, todos los derechos que entran en los límites de su poder de administración. Así fué sentenciado que el marido tiene calidad para rescindir el arrendamiento de una casa de la mujer que tenía todavía un plazo de quince años. Rescindir un arrendamiento es un acto de administración como consentir un arrendamiento, y la rescisión no está sometida á ninguna restricción, lo que es decisivo. (3)

55. ¿Los arrendamientos consentidos por los administradores pueden ser atacados por vileza del precio? Nó, y sin

1 Durantón, t. XVII, p. 22, núm. 38.

2 Denegada, 3 de Abril de 1839 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 68).

3 París, 26 de Abril de 1850 (Daloz, 1851, 2, 180).

duda alguna. La cuestión ha sido llevada ante los tribunales varias veces y siempre fué decidida en este sentido. Los administradores que dan un bien en arrendamiento por el plazo legal obran en el límite de su poder; luego el acta que hacen es válida como toda acta conforme con la ley. ¿Se dirá que los administradores están perjudicados por el arrendamiento? Se contesta que la lesión no es una causa de rescisión del arrendamiento. Si hay mala gestión los administradores tienen la acción de responsabilidad. Si hay fraude tienen la acción pauliana. Estas son sus garantías legales; no pudieran tener otras. (1)

56. Ahora que sabemos qué personas pueden consentir un arrendamiento nos será fácil contestar á la cuestión de saber si el arrendamiento de la cosa ajena es válido. La negativa nos parece segura. Se supone que aquel que da la cosa en arrendamiento no es propietario de ella, que no tiene en ella ningún derecho de goce y que no está encargado de administrarla. Es decir, que no tiene ninguna calidad para transmitir al arrendatario un goce en el que el mismo no tiene ningún derecho. No teniendo ningún derecho en la cosa no puede obligarse á transmitir el goce á un arrendatario como no puede transmitir la propiedad á un comprador; debe, pues, decirse que el arrendamiento de la cosa ajena es nulo por la misma razón que lo es la venta de la cosa ajena.

La cuestión está, sin embargo, controvertida. Se objeta la tradición. Es verdad que Pothier enseña que el arrendamiento de la cosa ajena es válido y supone que el dador no tiene ningún derecho en la cosa. Contestaremos que la objeción se vuelve contra los que la hacen. ¿Por qué Pothier

1 Casación, 11 de Agosto de 1818 (Daloz, en la palabra *Menor edad*, número 205) Denegada, 11 de Marzo de 1824 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 97). Burdeos, 23 de Mayo de 1840 (Daloz, en la palabra *Disposiciones*, núm. 3844).



declara válido el arrendamiento de la cosa ajena? El mismo dice que puede arrendarse la cosa ajena lo mismo que se puede vender. Funda, pues, su opinión en la doctrina romana, y el Código ha desechado el principio romano en lo que se refiere á la venta; por esto mismo lo rechazó para con el arrendamiento. Hemos dicho al explicar el art. 1599, que el principio del derecho francés no es jurídico y que apesar de la anulación de la venta de la cosa ajena ésta produce poco menos los efectos que tenía en la jurisprudencia antigua. Lo mismo sucede con el arrendamiento de la cosa ajena. Hé aquí en qué sentido dice Pothier que el contrato es válido. El dador, dice, no puede dar al arrendatario un derecho de goce en la cosa que él mismo no tiene, pero se obliga válidamente, hacia el locatario, á la garantía en caso de que éste no pueda gozar de la cosa. (1) Lo mismo fuera bajo el imperio del Código Civil. El comprador tiene derecho á la garantía y aun á daños y perjuicios, si compró de buena fe la cosa ajena (art. 1599); por identidad de razón el arrendatario tiene acción á garantía y á daños y perjuicios, si hay lugar contra el dador.

Hay, sin embargo, esta diferencia entre el derecho moderno y el antiguo: que el comprador no tiene que esperar á ser vencido para promover contra el vendedor, puede pedir la nulidad de la venta é intentar su acción de nulidad desde que pueda probar que la cosa vendida no pertenece al vendedor. Hay que decir otro tanto del arrendatario: siendo nulo el arrendamiento de la cosa ajena puede promover la nulidad antes de cualquiera evicción, á cargo de probar que el dador no es propietario de la cosa arrendada y que no tiene además ninguna calidad para darla en arrendamiento. (2)

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 20. Marcadé, t. VI, p. 428, núm. IV del art. 1713.

2 Colmet de Santerre, t. VII, p. 232, núm. 159 bis II. Championnière y Rigaud, t. IV, p. 241, núm. 3097. Compárese Duvergier, t. I, p. 80, núm. 82.

57. Es según este principio como debe decidirse si los arrendamientos consentidos por el heredero aparente son válidos. En nuestra opinión las actas de disposición hechas por el heredero aparente son nulas; trasladamos á lo que fué dicho en el título *De las Sucesiones* acerca de la petición de heredad. Por identidad de razones hay que decir que los arrendamientos que el heredero aparente consiente son nulos; aquel que no tiene ningún derecho en la cosa no puede transmitir un derecho de goce que él mismo no tiene; Pothier acaba de decírnoslo (núm. 56). En vano se dirá que el propietario aparente debe ser considerado como el mandatario legal del propietario real. (1) Ya hemos hecho ver lo que vale este pretendido mandato que se llama legal y que la ley ignora tanto como el pretendido mandante.

La misma cuestión se presenta para el poseedor de buena ó mala fe. También es propietario aparente y no se puede ya invocar la buena ó mala fe del arrendatario. Estos argumentos no tienen valor alguno; se dirigen cuanto más al legislador. La buena fe de los terceros no da ningún derecho al poseedor que no lo tiene. Aunque el poseedor fuera de buena fe ésta no le daría derecho para hacer arrendamientos; la ley determina los efectos que da á la posesión, no se le pueden reconocer otros; el poseedor gana los frutos si posee en virtud de un título translativo de propiedad del que ignora los vicios (art. 549), pero la ley no le da el derecho de ligar al propietario por los actos de administración que hiciera. (2) El goce es un hecho del que la ley tiene cuenta al poseedor que debió creerse propietario; otra cosa es obligar al verdadero propietario por medio de contratos á los que éste es extraño. La buena fe de las partes contratantes justificaría quizá una excepción, pero el legislador sólo puede hacerla.

1 Marcadé, t. VI, p. 428, núm. IV del art. 1713.

2 Durantón, t. XVII, p. 20, núm. 34 y p. 103, núm. 135.