

arrendatario ofrece ponerle fin. Se pudiera decir en este caso que subsistiendo la inajecución del compromiso cuando la demanda judicial el dador tiene derecho á la rescisión, y que este derecho no le puede ser quitado por una oferta tardía. Así fué sentenciado; la Corte de Bruselas dice que el dador tiene un derecho adquirido á la resolución. (1) Si esto fuera verdad es evidente que el juez debiera pronunciar la rescisión. Pero el art. 1184 prueba que el demandante en resolución no tiene derecho adquirido; el juez puede conceder al demandado un plazo para cumplir sus obligaciones; puede, pues, permitirle también expulsar al sublocatario; por tanto, si el arrendatario ofrece expulsarlo este es el caso para que el juez mantenga el contrato.

La jurisprudencia se pronunció en este sentido. No porque el ofrecimiento solo baste de derecho para que se deseché la rescisión. No debe perderse de vista el art. 1184 que al autorizar al juez á conceder un plazo supone que el deudor que no cumplió sus compromisos era de buena fe, que fué impedido por circunstancias independientes de su voluntad. Esta excusa puede existir en favor del arrendatario que subarrienda apesar de la prohibición, pero puede también no existir y tal será el caso más frecuente. Por esto la Corte de Lyon, que se negó á rescindir el arrendamiento por razón de las ofertas del arrendatario, tuvo cuidado de comprobar que el arrendatario había obrado de buena fe en la creencia de que el propietario no se oponía al subarrendamiento. (2) Esta es la verdadera doctrina. La Corte de Lieja ha sentenciado, en el mismo sentido, que el juez debía tener cuenta de la gravedad de la infracción y de la buena fe del arrendatario. (3)

1 Bruselas, 23 de Marzo de 1836 (*Pasicrisia*, 1836, 2, 71, y Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 472).

2 Lyon, 16 de Diciembre de 1826 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 465).

3 Lieja, 14 de Agosto de 1872 (*Pasicrisia*, 1873, 2, 41.)

230. Cuando el arrendamiento estipula la cláusula resolutoria expresa el juez no puede mantener el contrato por cualquiera consideración que sea. La razón es muy sencilla: es que en este caso el juez no está llamado á pronunciar la resolución; ésta existe de plano en virtud de la voluntad de las partes contratantes. Puede haber contestación acerca del punto de saber si hay una cláusula prohibitiva acerca de la extensión de la cláusula, si hay cláusula resolutoria expresa y si la condición de la resolución se cumplió tal como las partes la han estipulado, pero desde que se contestara de hecho que las partes han querido la rescisión de plano el juez debe limitarse á decidir que el arrendamiento queda resuelto en virtud de la ley del contrato. Traducimos á lo que fué dicho en el título *De las Obligaciones* acerca del pacto comisorio.

231. ¿Puede el arrendatario prevalecerse cuando menos indirectamente del art. 1717? La cuestión parece singular; se ha presentado en el caso siguiente. Arrendamiento por cinco años de algunos departamentos, con esta cláusula: que el locatario no podrá retroceder su contrato á nadie, pero que no estará obligado á ocupar por si en todo evento. Después de haber ocupado durante algún tiempo el local arrendado, el locatario demandó al dador ante los tribunales de Mayence para que se dijera que estaría obligado á rescindir el contrato ó sufrir que el arrendatario subarriende si no prefería subarrendar él mismo á otras personas; el locatario ofrecía pagar á título de daños y perjuicios lo que faltaba del precio en el nuevo arrendamiento si éste fuere inferior al originario. El dador le opuso el art. 1717 y concluyó á la ejecución del arrendamiento. No se trata, contestó el arrendatario, de la aplicación del art. 1717, puesto que en el hecho ni arrendé ni cedí mi contrato. Fuera atentar á mi libertad el obligarme á habitar yo mismo el departamento

que arrendé. Al negarme á ejecutar el arrendamiento me expongo, es verdad, á daños y perjuicios; por esto ofrezco pagarlos; mis ofrecimientos indemnizan enteramente al dador. El locatario concluyó diciendo que este era el caso de aplicar el art. 1760, que dice que en caso de rescisión por culpa del locatario éste debe pagar el precio del arrendamiento durante el tiempo necesario para que se vuelva á arrendar. Sentencia que da acta al locatario de la oferta y condena al propietario á optar entre los tres partidos que se le proponen.

Si esta sentencia hubiera prevalecido los locatarios hubieran tenido un medio legal de eludir la cláusula prohibitiva obligando al dador á volver á arrendar. En el recurso intervino una sentencia de casación muy bien redactada, sobre informe de Chabot. La Corte recuerda que la cláusula prohibitiva del art. 1717 es siempre de rigor; resulta que el arrendatario que no quiere continuar en gozar él mismo no puede eludir ni modificar el efecto de esta cláusula obligando al dador á rescindir el arrendamiento ó á sufrir que el arrendatario subarriende. Las ofertas que el arrendatario hizo no impiden que la cláusula del contrato fuese rota y la disposición de la ley violada, puesto que por sólo la voluntad del locatario y apesar del dador la prohibición de subarrendar se hallaba abrogada de hecho; de este modo podría el arrendatario hacer rescindir ó cambiar el contrato por razón de no quererlo ejecutar. En definitiva, la cláusula que la ley declara de rigor era puramente conminativa y sin efecto. En vano el locatario ofrece de antemano los daños y perjuicios, el art. 1760 que invoca no se aplica sino al caso en que el dador pide la rescisión del contrato por culpa del locatario. Esto es interpretar en falso y no hacer la aplicación al arrendatario que pide la rescisión sin ningún motivo legal y únicamente para excusarse de llenar sus compromisos; esto condujera de nuevo á eludir la cláusula de rigor del ar-

título 1717, puesto que el locatario se habría librado de los daños y perjuicios. Fuera necesario, al contrario, mantener el arrendamiento con la cláusula que contenía. (1)

IV. De la renuncia á la cláusula prohibitiva.

232. El dador puede renunciar al beneficio de la cláusula, lo que sucede muy amenudo aprobando el dador lo que tiene el derecho de impedir. De hecho la cláusula se vuelve entonces conminativa, pero no por la voluntad de la parte interesada que tiene siempre el derecho de renunciar á una prohibición establecida en su favor. La renuncia puede ser expresa ó tácita. (2) Este es el derecho común. La renuncia tácita resulta de un hecho que debe ser de tal naturaleza que implique necesariamente la voluntad de renunciar aprobando el subarrendamiento. Se juzgó, y con razón, que sólo el silencio del dador no basta; el silencio no vale por consentimiento como lo hemos dicho en el título *De las Obligaciones*. En la especie el dador había guardado silencio durante cuatro años; ¿pero qué importa? No estaba obligado á promover, y el que tiene un derecho puede, en principio, promover durante el curso de treinta años sin que se le pueda oponer su inacción. (3) Pero si el dador recibe las rentas de los cesionarios del contrato y si les da recibo sin alguna reserva ó protesta, aprueba el arrendamiento, puesto que ejecuta; desde luego renuncia al beneficio de la cláusula aunque ésta exigiera un consentimiento previo dado por escrito, siendo el dador libre á renunciar á la cláusula, cualesquiera que sean las condiciones. (4) El hecho de recibir las rentas no es el único de donde resulta la aprobación del

1 Casación, 26 de Febrero de 1812 (Merlin. *Repertorio*, en la palabra *Sublocación*, núm. 11; Dalloz en la palabra *Arrendamiento*, núm. 460).

2 *Davergier*, t. I, p. 354, núm. 372.

3 Rennes, 22 de Febrero de 1830 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 457. 2.º)

4 Denegada, 28 de Junio de 1859 (Dalloz, 1859, 2, 459). Colmar, 12 de Abril de 1864 (Dalloz, 1865, 2, 32).

subcontrato y la renuncia á la cláusula prohibitiva. La Corte de París ha juzgado que había renunciado á la cláusula que decía que el arrendatario no podría subarrendar sin autorización escrita del dador: cuando tres subarrendatarios se han sucedido en el local arrendado sin que jamás el dador hubiese hecho una protesta, y cuando el tercer cesionario que ejercía allí desde largo tiempo, su industria habiendo tenido numerosas relaciones con el dador, la sentencia no dice cuáles eran estas relaciones. El juez del hecho tiene un gran poder de apreciación en esta materia. (1)

233. ¿Cuál es el efecto de la renuncia? Toda renuncia es de estricta interpretación, á nadie se presume fácilmente que renuncia sus derechos. Si, pues, el dador da su consentimiento ó su aprobación á un subcontrato, esto no impide que la cláusula subsista con toda su fuerza en cuanto á los contratos ulteriores. Esto también se funda en la razón. El dador renuncia á su derecho porque al subarrendatario le conviene, pero sería absurdo si de esto se dedujera que todos los subarrendatarios futuros y desconocidos le conviniere. (2)

Núm. 5. Excepción al derecho de subarrendar.

234. «El que siembra bajo la condición de partir con el dador no puede ni subarrendar ni ceder, si esta facultad no le ha sido otorgada expresamente por el contrato» (artículo 1763). Veremos esta cuestión al tratar de las reglas particulares de los contratos de arrendamientos rurales.

SECCION III.—De las obligaciones del arrendatario.

235. «El arrendatario tiene dos obligaciones principales: 1.ª usar de la cosa arrendada como buen padre de fami-

1 París, 28 de Noviembre de 1868 (Dalloz, 1871, 1, 236).

2 París, 19 de Noviembre de 1821 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 474).

lia y según el destino que se le ha dado, 2.ª pagar el precio del contrato en los términos convenidos» (art. 1728).

§ II.—DEL PAGO DEL PRECIO.

236. El precio del contrato, dice el art. 1728, debe de pagarse en los términos convenidos. Si las partes no han hecho convención sobre la época del pago el arrendatario deberá pagar las rentas en el término que se acostumbra hacerlo, puesto que, dice Pothier, cuando no se ha explicado se es considerado como estar conforme con las costumbres del país. El relator del Tribunado reproduce este principio al explicar el art. 1728: «En cuanto á las obligaciones del arrendatario la primera es la de pagar el precio del arrendamiento en los términos *expresamente* ó *tácitamente* convenidos. Llamo aquí términos *tácitamente* convenidos á aquellos acerca de los que las partes se han atendido al uso no estipulando nada contrario.» (1) La jurisprudencia está en el mismo sentido. Una sentencia del Tribunal de Namur comprueba que las rentas se pagan en su jurisdicción antes de la conclusión de cada año. (2) Esto ya era un uso general en la antigua jurisprudencia; los arrendatarios pagaban en Todos Santos. Pothier observa en esto que la renta, siendo el precio de la cosecha, se debe propiamente tan pronto como se recoge la cosecha. Sin embargo, añade, aun no es exigible, es preciso dar tiempo al arrendatario á trillar sus granos y venderlos. Este motivo no existía para las rentas de casas. Es costumbre pagarlas en cuatro plazos de tres meses cada uno; además se paga en dos plazos: en la Noche Buena y en San Juan, dice Pothier. Estas épocas fijadas por las creencias religiosas; se desvanecen con la fe que les dió nacimiento; ¿quién se acuerda hoy de San Juan?

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 135. Mouricault, *Informe* núm. 8 (Lois, t. VII, p. 200).

2 Lieja, 31 de Julio de 1847 (*Pasicrisia*, 1849, 2, 260), y 6 de Febrero de 1846 (*Pasicrisia*, 1847, 2, 222).