

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).

237. ¿Dónde debe hacerse el pago? La ley no lo dice. Es necesario primero consultar la convención que de ordinario se explica en este punto. ¿Si no hay convención se debe seguir la costumbre del país, como se sigue en lo que concierne á las épocas del pago? (núm. 236) Nó, porque hay una ley general que determina dónde debe hacerse el pago: es en el domicilio del deudor, cuando se trata de una suma de plata (art. 1247), y en el silencio de la convención las partes están obligadas á atenerse á la ley, teniéndola como una convención. La Corte de Bruselas juzgó, al contrario, que la costumbre constante era que el arrendatario debe pagar su renta en el domicilio del propietario; es necesario deducir que esa fué la intención de las partes contratantes. (1) Una sentencia posterior de la misma Corte estableció los verdaderos principios. En derecho la cuestión está decidida por el art. 1247; las partes pueden derogar la ley, ¿pero se considera como si la hubieran derogado por sólo que hubieran hecho un uso contrario? Nó, si se trata de un uso anterior al Código Civil queda abrogado; si el uso es posterior no puede derogar la ley; la única excepción es, pues, la que resulta de la convención de las partes contratantes. La excepción podría, en rigor, admitirse si resultara de los hechos tal como la ejecución que las partes hacen de la convención. En el caso sentenciado por la Corte de Bruselas se alegaba que el arrendatario había siempre pagado sus rentas en el domicilio del propietario; la Corte responde que el arrendamiento era demasiado reciente para que se pudiera alegar que el demandado tenía costumbre de pagar su renta en el domicilio del dador, y que si este mismo uso estaba establecido sólo sería un procedimiento que no podía destruir el derecho del locatario. (2) El último conside-

1 Bruselas, 1.º de Junio de 1820 (*Pasicrisia*, 1820, p. 144).

2 Bruselas, 10 de Febrero de 1836 [*Pasicrisia*, 1836, 2, 24], acerca de las conclusiones del Abogado General De Cuyper.

rando es quizá muy absoluto. Esto puede ser un preedimiento, puede también ser una convención tácita; el juez debe decidir según las circunstancias de la causa.

La cuestión es muy importante cuando el arrendamiento estipula que el contrato quedará resuelto de plano por el solo hecho de que el precio no está pagado en los plazos fijados. Si la renta es portátil el arrendamiento quedará rescindido por sólo el hecho de que el locatario no la ha pagado; pero si la renta no es portátil es necesario que el dador se presente en casa del arrendatario para recibirla, y sólo cuando se haya presentado y que el arrendatario no paga su arrendamiento, es cuando queda resuelto. (1) Importa, pues, mucho saber si hay una convención que deroga la regla del art. 1247. El acta dice que el precio será pagadero en manos del dador ó de su cobrador, sin agregar que esto será en el domicilio del dador ó del cobrador. Fué sentenciado que esta cláusula no derogaba el art. 1247; se puede, en efecto, interpretarla en el sentido de que tendría por objeto autorizar el pago al cobrador, y es de uso que los cobradores reciban los pagos en el domicilio del locatario. (2)

238. Si el acta estipula que el pago se hará en el domicilio del dador y si éste cambia de domicilio durante el curso del arrendamiento, ¿deberá el arrendatario pagar en el nuevo domicilio? Hemos examinado la cuestión de principio en el título *De las Obligaciones*. Se sentenció, conforme á la opinión que hemos admitido, que el arrendatario no está obligado á pagar en el domicilio que el dador guste tener, porque la condición del deudor no debe ser agravada por el hecho del acreedor. No pudiendo ya la convención recibir ejecución las partes entran al imperio del derecho común y, por consiguiente, el pago se hará en el domicilio del locatario. (3) Si el dador quiere que el pago continúe ha-

1 Bruselas, 5 de Agosto de 1863 (*Pasicrisia*, 1864, 2, 234).

2 Lieja, 3 de Julio de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 2, 173).

3 Gante, 28 de Abril de 1846 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 96).

ciéndose en el domicilio que tenía cuando el contrato debe elegir un domicilio en la ciudad que abandona. Lo mismo sucedería, y por identidad de razones, si el dador llegara á morir y que sus herederos tuviesen un domicilio diferente del de su autor. (1)

239. ¿Cómo se prueba el pago? Según el derecho común. En la antigua jurisprudencia se admitía una presunción en virtud de la cual los recibos de tres años consecutivos establecían una presunción de pago de los años precedentes. En efecto, es probable que el acreedor no recibiera durante tres anualidades seguidas lo que se le debe si las rentas antiguas no hubiesen sido pagadas. No habiéndose reproducido esta presunción en el Código no puede ya admitirse á título de presunción legal, pero el juez podrá prevalecerse de esta probabilidad, como de cualquiera otra, en los casos en que la ley le permite decidir según simples presunciones; es decir, en los casos en que la prueba testimonial está admitida (art. 1353). (2)

La Corte de Casación aplicó este principio en el caso siguiente: Un subarrendatario paga al dador principal la renta que debe por uno de los plazos del año. El subdador el reclama las rentas vencidas anteriormente; se pregunta si el sublocatario podrá probar por simples presunciones que estas rentas fueron pagadas y si puede invocar las probabilidades resultantes del pago del plazo posterior. Esta presunción fué admitida por el primer juez. El error era evidente y la decisión fué casada; el monto del crédito litigioso sobrepasaba ciento cincuenta francos y no había principio de prueba por escrito; luego la prueba por testigos no era de admitirse y, por consiguiente, el juez no podía admitir simples presunciones. (3)

1 Bruselas, 2 de Febrero de 1859 [*Pasicrisia*, 1859, 2, 95].

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 179. Troplong, *Del arrendamiento*, número 378.

3 Casación, 18 de Julio de 1854 (*Dalloz*, 1854, 1, 211).

240. Según el art. 1726 el arrendatario tiene derecho á una disminución proporcional del precio del arrendamiento cuando está perturbado en su goce á consecuencia de una acción relativa á la propiedad del fundo. Esto supone que la acción condujo á una evicción parcial. Se pregunta si el solo hecho de la perturbación autoriza al arrendatario para suspender el pago de las rentas. El art. 1653 da este derecho al comprador, y por razón de la analogía que existe entre la venta y el arrendamiento debe aplicarse esta disposición al arrendamiento, á reserva de que el dador use por su parte del derecho que dicho artículo le da de ofrecer caución. (1)

241. El arrendatario está obligado á pagar la renta durante todo el curso del arrendamiento; pero la renta sólo se debe por razón del goce; desde el momento en que éste se hace imposible el precio deja de deberse. Así sucede cuando la cosa arrendada llega á perecer, aunque la pérdida fuera imputable al arrendatario; debiera, en este caso, pagar el valor de la cosa arrendada; pero desde la pérdida las rentas dejan de correr. (2)

242. Cuando el dador reclama el pago del precio sucede amenudo que el arrendatario le opone excepciones; algunas veces una demanda reconventional y otras la inejecución de las obligaciones que el contrato impone al demandante. ¿Son de admitirse estas excepciones? Hay que distinguir. Se entiende que el arrendatario no tiene un crédito liquidado y exigible contra el dador; puede invocar la compensación. Pero si el crédito no es exigible ó si no es líquido, el arrendatario debe pagar lo que debe. Es seguro que la compensación no puede ser opuesta cuando el crédito no es exigible. Tales serían los gastos que el arrendatario hubiere

1 Sentencia del Tribunal de Bruselas, 13 de Febrero de 1847 (*Pasicrisia*, 1854, 2, 213).

2 Compárese Casación, 26 de Mayo de 1868 (*Dalloz*, 1868, 1, 471).

hecho en el inmueble; suponiendo que por este punto tenga derecho á una indemnización sólo puede reclamarla al finalizar el arrendamiento cuando se trata de trabajos de mejora, pues el dador sólo debe el aumento del valor que resulta en la época en que se le restituye la cosa arrendada. (1) Si la deuda no es líquida la compensación es igualmente imposible; pero hay lugar, en este caso, á una demanda reconvenzional; nace entonces la cuestión de saber si esta demanda puede ser admitida por el juez á título de compensación facultativa ó judicial. Hemos examinado la cuestión de principio en el título *De las Obligaciones*.

Se sentenció que el arrendatario demandado por pago del precio no puede pedir que se suspenda el pago al reclamar daños y perjuicios por vía de reconvección; en el caso no había duda, pues la pretensión del arrendatario ya había dado lugar á contestaciones y no podía ser sentenciado prontamente; desde luego debía pagar á reserva de seguir la demanda reconvenzional de daños y perjuicios por falta de reparaciones. (2)

243. La cuestión es enteramente otra cuando el hecho de la inejecución de los compromisos contraídos por el dador consta. ¿Puede en este caso reclamar el pago del precio cuando no cumple él mismo sus obligaciones hacia el arrendatario? En principio debe decidirse que siendo el arrendamiento un contrato sinalagmático una de las partes no puede obligar á la otra á ejecutar sus compromisos cuando ella misma no satisface los que le impone el arrendamiento. Es en este principio en el que se funda la condición resolutoria tácita, y si la parte hacia la cual el contrato no fué ejecutado puede pedir la resolución, sería contradictorio obligarla á ejecutarlo. La Corte de Bruselas aplicó este principio al arrendamiento. El arrendatario está obligado á pa-

1 Aix, 16 de Enero de 1871 (Dalloz, 1872, 2, 27).

2 Lieja, 24 de Mayo de 1832 (*Pasicrisia*, 1832, p. 149).

gar el precio en los vencimientos convenidos; por su parte el dador está obligado á mantener la cosa arrendada en estado de servir al uso para el que fué arrendada; si no hace las reparaciones necesarias ¿podrá, no obstante, obligar al arrendatario á pagarle el precio? Este tendría derecho á demandar la resolución del contrato, y si la pidiera y la pronunciara el tribunal no podría seguramente tratarse del pago de las rentas. Aunque no promoviera la resolución puede oponer á la demanda del dador que debe la renta como precio del goce de la cosa, y si la cosa arrendada no está mantenida en buen estado no tiene el goce al que tiene derecho: ¿puede obligársele á pagar un goce que el dador se obligó á darle y que no le procura? (1)

Esta doctrina nos parece incontestable siempre que conste que el dador no cumple sus compromisos. Su crédito es seguro y el arrendatario no puede dispensarse de lo que debe por el simple alegato de que el dador descuidó de hacer las reposiciones necesarias. Si realmente el dador se niega á hacer las reposiciones el arrendatario debe comprobar su negativa de hacer las reposiciones por un apremio con el fin de procurarse una prueba de la inejecución de los compromisos del dador. Pero si el arrendatario ni siquiera reclamó la ejecución de estas obligaciones, y si la inejecución es contestada sin que el arrendatario precise hechos y dé pruebas, el juez debe condenarlo á pagar las rentas.

La Corte de París ha hecho una distinción: si el arrendatario continúa en el goce de la mayor parte de la cosa arrendada debe pagar la renta. (2) Esto nos parece arbitrario. La inejecución de los compromisos del dador, aunque sólo fuera parcial, autoriza al arrendatario á pedir la resolución

1 Bruselas, 16 de Noviembre de 1831 (*Pasicrisia*, 1831, p. 293); 16 de Abril de 1834 (*Pasicrisia*, 1834, 2, 90). y 27 de Mayo de 1835 (*Pasicrisia*, 1835, 2, 216). Denegada de la Corte de Casación de Bélgica, 26 de Julio de 1844 (*Pasicrisia*, 1844, 1, 222).

2 París, 4 de Julio de 1868 (Dalloz, 1868, 2, 247).

del arrendamiento ó una disminución del precio ó daños y perjuicios. Desde luego esta inejecución debe bastar para que el juez suspenda el pago de las rentas. No hay en esta materia un más ó un menos. Cuando el dador no cumple las obligaciones que le impone el contrato no puede obligar al arrendatario á que cumpla las suyas.

§ II.—DE LOS GASTOS Y COSTAS.

244. Según el art. 1593 los gastos de actas y demás accesorios de la venta son á cargo del comprador. ¿Cuáles son estos gastos? Transladamos á lo que fué dicho en el título *De la Venta*.

§ III.—DE LAS CONTRIBUCIONES.

245. Según la ley del 3 Frimario, año VII, el arrendatario está obligado á la contribución del Estado, no está obligado á ella para con el dador. La contribución es por la propiedad y no por el goce; debe, pues, estar á cargo del propietario. Si el Estado puede dirigirse contra el detentor del inmueble es para facilitar el cobro de los impuestos. De esto se sigue que el arrendatario puede deducir la contribución que fué obligado á pagar al Fisco del monto de su renta. (1)

La aplicación del principio suscita dificultades serias en lo que se refiere á las construcciones que hace el arrendatario en el fundo. ¿Son propiedad del dador por derecho de accesión? ¿O pertenecen al arrendatario? ¿Constituyen un derecho mobiliario ó inmobiliario? Esta última cuestión fué examinada en el título *De la distinción de bienes* y trasladamos á lo que fué dicho más atrás en esta materia. (2)

De ordinario el contrato de arrendamiento se explica

1 Ley de 3 Frimario, año VII, art. 147. Durantón, t. XVII, p. 56, núm. 74.
2 Véase el tomo V de estos *Principios*, núms. 415 y 416.

acerca de las construcciones que hará el arrendatario. Si según el contrato el arrendatario tiene en ellas sólo un derecho de goce estas construcciones deben quedar al dador y, por consiguiente, la contribución debe ser soportada por él, quien en este caso se vuelve propietario por accesión desde el momento que rehacen las construcciones. (1)

246. «La contribución por puertas y ventanas, dice una ley de 12 Frimario, año VII (art. 12), será exigible contra los propietarios y arrendatarios principales de casas y fábricas, á reserva de su recurso contra los locatarios particulares para el reembolso de la suma debida por razón de los locales ocupados.» Resulta que esta contribución llamada personal es debida por el arrendatario aunque sea exigible contra el propietario; de ahí el recurso que se les concede contra el arrendatario. La Corte de Casación ha sentenciado que esto es de derecho sin que sea necesaria una estipulación particular y aunque el dador hubiera dado durante dos años los recibos sin reclamar el reembolso de sus anticipos y sin hacer reservas. Es inútil mencionar en el arrendamiento la obligación del arrendatario, puesto que está fijada por la ley, y al recibir el monto de las rentas que se le deben el propietario no renuncia al recurso que la ley le asegura por reembolso de la contribución, puesto que tiene, en principio, treinta años para promover. (2)

247. Ninguna ley habla de los impuestos extraordinarios que el inmueble tuviera que pagar; basta que sean impuestos á la propiedad para que el propietario deba soportarlos. En efecto, dice Pothier, el propietario que arrienda su inmueble no sólo conserva su propiedad sino también la posesión y el goce, puesto que goza por medio de su arrendatario y que las rentas le sirven de goce y posesión. Pothier

1 París, 15 de Diciembre de 1865 [Dalloz, 1866, 5, 287, núm. 1]. Compárese Casación, 8 de Julio de 1851 [Dalloz, 1851, 1, 198].

2 Casación, 26 de Octubre de 1814 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 352).