

en hechos puros y simples. En un caso sentenciado por la Corte de Gante se trataba de saber si el arrendatario tenía el derecho de establecer una cervecería en los lugares arrendados. Había desde luego unas cláusulas del acta de las que se podía inducir un destino industrial. El arrendamiento era por treinta años; y un plazo tan largo no se estipula amenudo sino en virtud de un establecimiento importante que tiene que crear el arrendatario; luego el acta decía que todas las construcciones que el locatario hiciera quedarían por su cuenta sin que pudiera por este punto reclamar una indemnización. ¿Cuáles eran estas construcciones que las partes tenían en venta al contratar? Habían sido comenzadas desde más de tres semanas antes de la firma del contrato. ¿Había sido con consentimiento del dador ó de sus representantes? Estos hechos no podían comprobarse por una instrucción; y la prueba testimonial era admisible puesto que se trataba del hecho de construir y del conocimiento que de ello tenía el dador; y estos hechos son por sí hechos puros y simples. Se objetaba que esto era probar contra y además de lo contenido en el acta, prueba de que la ley no permite dar por testigos (art. 1341). La objeción no era seria. No se probaba *contra* el acta, puesto que el arrendamiento no contenía ninguna cláusula relativa al destino de la cosa. No se probaba *además* del acta, pues sólo se interpretaba la intención de las partes contratantes para determinar el uso que podía ó debía darse á la cosa arrendada. (1)

Núm. 2. Sanción.

263. El art. 1729 sanciona la ejecución de las obligaciones que el art. 1728 impone al arrendatario; dice así: "Si el arrendatario emplea la cosa arrendada en otro uso

1 Gante, 28 de Abril de 1846 (*Pasicrisia*, 1856, 2, 90).

que para el que fué *destinada* ó del que pueda resultar un *daño* para el dador, éste puede, según las circunstancias, pedir la rescisión del arrendamiento." Esta disposición ha dado lugar á interpretaciones contradictorias y cada autor declara la suya *evidente*; de manera que hay un error evidente por parte de uno ó de otro, lo que debe inclinar á los intérpretes á no abusar de la palabra *evidencia*. Se trata de saber si el art. 1729 prevee las dos obligaciones muy distintas que el art. 1728, 1.º, impone al arrendatario. Debe desde luego gozar como buen padre de familia; luego está obligado á usar la cosa arrendada según su destino. Cada una de estas obligaciones debe tener su sanción; ¿y en qué consiste la sanción de los compromisos bilaterales? El artículo 1184 lo dice: es en la resolución del contrato; el artículo 1741 lo repite y el art. 1729 aplica el principio de la condición resolutoria á las obligaciones del arrendatario relativas á su goce. La ley comienza por decir que el dador puede hacer que rescindan el contrato si el arrendatario emplea la cosa arrendada en otro *uso* que aquel á que fué *destinada*: hé aquí la sanción del destino obligatorio de la cosa arrendada. Después la ley agrega que el dador puede también pedir la rescisión si el arrendatario emplea la cosa en un uso del que pueda resultarle un *daño*; hé aquí la sanción de la obligación que consiste en gozar como un buen padre de familia; la redacción pudiera ser más clara y más concisa; sin embargo, el sentido no es muy dudoso; no nos atrevemos á decir que sea evidente. Aquel que no goza como buen padre de familia abusa, y el abuso es necesariamente un *daño*; de ahí la acción de rescisión del arrendamiento fundada en la inejecución de los compromisos del arrendatario: ¿Cuál es su fundamento? Es el *daño* causado por el abuso; si no hubiera *daño* no habría abuso y no se podría decir que el arrendatario gozó como mal padre de familia. No sucede

así cuando el arrendatario emplea la cosa en otro uso del que le fué destinado; en este caso viola la ley del contrato, y es por razón de esta violación como el dador puede obrar en resolución sin que esté obligado á probar que el cambio de destino fué un daño para él (núm. 268); el dador no funda su demanda en el daño que le resultó del cambio de destino, lo funda en que el arrendatario hace lo que no tenía derecho de hacer. (1)

Esta interpretación se apoya en el texto del art. 1729; la ley emplea la disyuntiva ó para marcar que prevee dos casos distintos. Se ha pretendido que el legislador se equivocó y que en lugar de la disyuntiva ó debió emplear la conjuntiva y. Esto es *evidente*, dice Durantón, pues si es según el destino de la cosa como el arrendatario la usa no hay para qué examinar si resulta ó no un perjuicio para el dador, este daño ni siquiera es de suponer. ¿Qué, dice Marcadé, no se puede suponer un uso perjudicial cuando el arrendatario emplea la cosa en un uso al que no fué destinada? ¿No es un uso perjudicial el que hace de la cosa el arrendatario cuando la usa como mal padre de familia. El arrendatario que deja que la mala yerba invada los terrenos, el locatario que no hace las reposiciones locativas, usan de la cosa según su destino, pero usan mal de ella; luego no cumplen con la obligación que les incumbe de gozar como buenos padres de familia y, por tanto, hay lugar á rescisión. Estamos sorprendidos de que Duvergier haya aceptado la interpretación de Durantón á la vez que confiesa que conduce á consecuencias inexactas. (2) Desde luego esta interpretación cambia arbitrariamente el texto de la ley, lo que nunca debe hacer el intérprete, á no ser que esté probado que el legislador se haya equivocado. Y en el caso el intérprete es quien se equi-

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 482, nota 8, pfo. 367. Marcadé, t. VI, p. 460, número I del art. 1729.

2 Durantón, t. XVII, p. 74, nota 2. Duvergier, t. II, p. 379, núm. 400.

voca. Y el error es grave, pues hé aquí á lo que conduce: es que el art. 1729 no prevee más que una hipótesis, la de un uso perjudicial; de donde debiera concluirse que si el cambio de destino no es perjudicial no hay lugar á rescisión. Así la violación más manifiesta de la ley del contrato no permitiría al dador pedir la resolución del arrendamiento. Duvergier invoca, en apoyo de su opinión, el informe que Mouricault hizo al Tribunado; el Relator se vale efectivamente de la conjuntiva y. Desechamos esta autoridad; los oradores que exponen los motivos de una ley no tienen el derecho de alterar su texto, y si lo hacen debe decirse que se equivocan al hacer decir á la ley lo contrario de lo que dice, y un error no es una autoridad.

I. Derecho del dador en caso de abuso de goce.

264. Si el arrendatario hace de la cosa un uso que cause un perjuicio al dador, éste puede, según las circunstancias, hacer que rescindan su contrato (art. 1729). Esto es la aplicación del art. 1184 que la misma ley aplica al arrendamiento en el art. 1741. El arrendatario que hace un uso perjudicial de la cosa, contraviene á la obligación que contrae de gozar como buen padre de familia (art. 1728, 1^o) y, por consiguiente, el dador puede promover la resolución por inejecución de los compromisos del arrendatario. En rigor, el art. 1729 es, pues, inútil. ¿Por qué la ley prevee especialmente la inejecución de uno de los compromisos contraídos por el arrendatario? Es porque, en el caso previsto por el art. 1729, da un poder discrecional al juez: puede rescindir el arrendamiento ó no rescindirlo, *según las circunstancias*. El juez tiene siempre un poder de apreciación cuando se pide la resolución del contrato por causa de inejecución de las obligaciones de una de las partes contratantes (art. 1184); pero este poder no es discrecional, la ley sólo le da el derecho de conceder un plazo al deu-

dor; después de este plazo el juez debe pronunciar la resolución del contrato, si el deudor no ejecuta su obligación. El art. 1729 va más allá; el juez puede rescindir el contrato ó no rescindirlo, juzga según las *circunstancias*; la ley repite esta expresión en el art. 1766, en que se trata de la rescisión del arrendamiento rural por falta de ejecución de los compromisos del contrato relativos al goce de la cosa. ¿Qué son estas *circunstancias*? Se trata de un perjuicio que el abuso de goce causa al dador; y el perjuicio puede ser más ó menos grave; varía de un caso á otro; puede proceder de una culpa más ó menos grave. De ahí la necesidad de un poder discrecional, como muy bien lo dice la Corte de Gante: si una cosa arrendada es de gran valor, y si el daño causado es relativamente insignificante, el juez debe desechar la demanda de rescisión, y al rescindir el arrendamiento impondría al arrendatario una pena fuera de toda proporción con la gravedad de su culpa; podría arruinarlo cuando la equidad sólo exige una reparación del daño que causó al propietario. En el caso el propietario se quejaba de que el arrendatario había destruído las raíces principales de siete olmos del Canadá, que se encontraban en el límite de uno de los terrenos arrendados; los árboles no habían muerto, su desarrollo sólo había sido retardado y estaban expuestos á que los tumbara el viento. ¡Hé aquí el daño y el abuso por el que el propietario pedía la rescisión del arrendamiento! La Corte le concedió 250 francos de daños y perjuicios; ir más allá, dijo, y pronunciar la rescisión del contrato, fuera infligir al arrendatario una pena desproporcionada y, por lo tanto, injusta. (1)

265. Los tribunales deben usar del poder que la ley les da con prudencia y conciliando los intereses opuestos, pues sólo hay intereses en causa. Si el abuso de goce es de tal naturaleza que puede ser fácilmente reparado al finalizar el

1 Gante, 3 de Febrero de 1870 *Pasicrisia*, 1870, 2, 116).

arrendamiento, no hay lugar á pronunciar la rescisión, puesto que realmente el propietario no sufre ningún perjuicio, la acción que tiene al finalizar el arrendamiento basta para resguardar sus intereses. Esto es lo que la Corte de Rennes ha sentenciado en un caso que ya hemos citado. El arrendatario, para las necesidades de su industria, había practicado una abertura en un muro exterior; había cambiado de lugar tres árboles, dice la sentencia, de donde habían sido plantados por el propietario; había descuidado el jardín. La Corte confiesa que el locatario se había excedido en su goce, pero basta que se reconozca que mediante reparaciones que tendrá que hacer cuando se vaya el propietario no sufrirá ningún perjuicio, para que no se deba rescindir el arrendamiento. (1)

Si los abusos son graves y de naturaleza á continuarse durante todo el curso del arrendamiento, la rescisión debe ser pronunciada. Una casa fué arrendada á un ebanista en el precio de 2,000 francos. El acta estipula que el arrendatario no podrá poner un taller en el segundo piso ni arrendar los salones y departamentos á sociedades. Fué comprobado, durante el curso del arrendamiento, que el inquilino había establecido talleres en salones ricamente decorados. Sin embargo, el primer juez se negó á pronunciar la rescisión, fundándose en los términos del acta que sólo prohibía al arrendatario establecer un taller en el segundo piso. El argumento era malo; el arrendamiento prohibía también subarrendar departamentos y salones á sociedades; suponía, pues, y quería que estos departamentos fueran ocupados por el arrendatario y su familia, y que si el dador se oponía á que se ocuparan por círculos, con más razón no podía el arrendatario transformarlos en talleres, colocando un

1 Rennes, 28 de Enero de 1828 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 279). Denegada, 19 de Mayo de 1825 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 300, 2.º)

horno en un nicho. Esta es la observación de la Corte de Apelación, quien pronunció la resolución del arrendamiento. (1)

266. ¿En lugar de pedir la rescisión del arrendamiento puede el dador reclamar daños y perjuicios? Fué sentenciado que el dador no puede formar una acción de daños y perjuicios por abuso de goce y deterioro de la cosa arrendada; que debe esperar la conclusión del arrendamiento; sólo en aquella época es cuando el arrendatario tiene que restituir la cosa en el estado en que la recibió; puede durante el arrendamiento, con un goce mayor, reparar el daño que causó al propietario; desde luego la acción durante el arrendamiento sería prematura. (2) Esto es verdad para un arrendamiento rural y para el daño que resulte de un mal cultivo; puede reparar, en este caso, con trabajos y cuidados, los deterioros que haya cometido; y entonces fuera verdad decir que una demanda de daños y perjuicios no sólo fuera prematura sino que pudiera tener como resultado que el dador no se hiciera pagar un daño que el arrendatario pagaría después con un mejor cultivo; el propietario tendría, pues, ventajas á expensas del arrendatario. (3) Pero de esto no debe deducirse como regla absoluta que el dador no puede formar, antes de concluirse el arrendamiento, una acción principal con el único objeto de la demanda de una indemnización. Si el daño causado por el arrendatario es de tal naturaleza que deba ser reparado luego y que se agravaría durante el curso del arrendamiento, el dador debe tener el derecho de promover inmediatamente: esto es el derecho común.

La jurisprudencia está en este sentido. Un locatario desplanta árboles; este es un daño que no podía ser reparado

1 Bruselas, 18 de Mayo de 1822 (*Pasicrisia*, 1822, p. 140).
2 Nimes, 22 de Mayo de 1855 (Dalloz, 1855, 5, 276).
3 Caen, 6 de Junio de 1857 (Dalloz, 1858, 2, 86).

al fin del arrendamiento, es actual y debe repararse en seguida; luego el dador debe promover inmediatamente. (1) La Corte de Bourges dijo muy bien que si el dador sufre un perjuicio actual por el modo de goce del arrendatario, puede reclamar la reparación actual sin que tenga que recurrir á una demanda de rescisión y mucho menos esperar la expiración del arrendamiento. En el caso se trataba del arrendamiento de una mina; el locatario desacreditaba el establecimiento con su goce; importaba al dador que el mal se reparara inmediatamente: la Corte decidió que la demanda era de admitirse. (2)

267. En los casos en que la acción del dador por daños y perjuicios no sería de admitirse actualmente tiene, no obstante, interés en hacer constar en seguida los hechos de abuso, puesto que esta prueba podría hacerse difícil ó imposible si tuviera que esperar el fin del arrendamiento. Se pregunta si puede promover ante el juez á efecto de comprobar los deterioros á reserva de promover la reposición en la expiración del arrendamiento. La jurisprudencia titubea y esto se concibe; no se puede promover en justicia ni pedir al juez una condenación cualquiera contra la parte adversa; y, en el caso, el dador, se supone, no puede concluir á daños y perjuicios, luego no hay litigio. (3) Se admite, no obstante, más generalmente, que el dador puede pedir una experticia judicial; tiene interés en ello, puesto que la experticia que no fuera contradictoria no formaría prueba contra el arrendatario; si, pues, éste se niega á que se proceda á la experticia hay debate, lo que basta para que el tribunal intervenga. (4)

1 Rennes, 28 de Enero de 1828 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 279).

2 Bourges, 20 de Marzo de 1839 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 303, 1.º)

3 Véase una sentencia del Tribunal del Sena, reformada en apelación por sentencia de 20 de Marzo de 1835 (Dalloz, 1846, 2, 29).

4 París, 27 de Diciembre de 1836 (Dalloz, 1846, 2, 29). Bourges, 20 de Marzo de 1839 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 303, 1.º)

II. *Derechos del dador en caso de cambio de domicilio.*

268. La ley pone el cambio de destino en la misma línea que el abuso de goce; da al juez el poder discrecional de pronunciar la rescisión del arrendamiento según las circunstancias. En teoría hay una diferencia. Cuando una casa particular está transformada en cantina la ley del contrato está violada y no se entiende; en este caso, como el juez puede tener el poder de negar la rescisión del arrendamiento, no hay un más ó un menos que haga la inejecución del compromiso más ó menos grave: el contrato está violado en un punto esencial, luego debe rescindirse. Si no obstante la ley concede al juez un poder discrecional es porque supone que se trata de simples cambios en el destino. Las innovaciones del arrendatario pueden ser más ó menos graves; por lo tanto el juez debe tener el derecho de decidir según las circunstancias. Podrá no pronunciar la rescisión del arrendamiento y limitarse á ordenar el restablecimiento del local arrendado á su primitivo estado. (1) Con más razón debe el juez conceder un plazo al arrendatario cuando éste ofrece hacer desaparecer los cambios. Esto es el derecho común del art. 1184, á reserva de que el dador estipule el pacto comisorio en el sentido de que el arrendamiento se resolverá de plano por el solo hecho de innovaciones. (2)

§ V.—DE LA OBLIGACION DE RESTITUCION.

269. El arrendatario tiene solo el derecho de goce en la cosa arrendada por un corto tiempo (art. 1709); cuando este tiempo ha concluido debe hacer la devolución. Debe restituir todo lo que recibió con sus accesorios. El principio es incontestable, no puede mucho dar lugar á dificultad

1 Nancy, 27 de Agosto de 1838 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 281.

2 Lieja, 27 de Julio de 1850 (*Pasicrista*, 1851, 2, 36).

más que en los arrendamientos rurales. El arrendatario es responsable por el déficit del contenido de las tierras que entrega y las que existían cuando recibió el goce; poco importa que haya habido ó no un estado de los inmuebles arrendados; el estado no se refiere más que á la prueba, si no lo hay el dador será admitido, según el derecho común, á probar cuál era el contenido y cuál es lo que falta. Decimos que el arrendatario es responsable, esto supone que tiene culpa, y la tiene si, como sucede ordinariamente, el déficit se debe á usurpaciones cometidas por los propietarios contiguos, en el caso en que no los hubiera denunciado al dador. Por su lado el arrendatario puede haber tomado tierras de los vecinos, de modo que habrá un excedente de contenido por una parte y un déficit por la otra. ¿Podrá el arrendatario compensar el déficit con lo excedente? Nó, seguramente, pues este excedente no da ningún derecho al propietario, y aunque hubiese adquirido la propiedad por la prescripción, esto no impediría que el arrendatario tuviera una culpa, y una culpa no se compensa con una usurpación. (1)

270. ¿En qué estado debe el arrendatario restituir la cosa arrendada? La dificultad se presenta para las reposiciones. Según el art. 1720 el dador está obligado á entregar la cosa en buen estado de reposiciones de toda clase. ¿Incumbe la misma obligación al arrendatario en lo relativo á la restitución? Nó, hay que tener en cuenta el derecho que tiene el arrendatario de gozar de la cosa y de la acción del tiempo que todo lo gasta. El arrendatario no es responsable por la disminución del valor que la cosa sufre por el uso legítimo que de ella hace, no lo es tampoco por la vetustez. Tal es el principio. La aplicación pudiera dar lugar á dificultades; la ley las ha previsto. Hay que distinguir.

1 Nancy, 5 de Agosto de 1865 (Dalloz, 1870, 2, 53).