

pa del demandado. Sólo recordamos los principios que ya tenemos expuestos en el título *De las Obligaciones*, al que trasladamos.

306 bis. ¿Cuál es la prueba que debe dar el demandante en caso de incendio? Los autores están acordes para exigir que el demandante, la parte perjudicada, pruebe que el incendio ha sucedido por culpa de aquel á quien demanda como autor del perjuicio. Esta sola aplicación del principio que acabamos de recordar (núm. 306) no basta, dice Durantón, para probar que el incendio estalló en la casa ó en el departamento ocupado por el demandado, es necesario, además, probar que tuvo lugar por culpa suya, pues de que el incendio comenzó en el local habitado por éste no se puede inferir con certeza que el accidente es imputable á aquel que ocupaba el local incendiado. Hay, á este respecto, una diferencia importante entre la parte lesionada por un cuasidelito que promueva contra él el autor del daño, y el propietario que promueve contra el locatario. El propietario nada tiene que probar más que el hecho del incendio, que se prueba por sí; desde luego el locatario es responsable; ¿por qué? Porque tiene que restituir la cosa; y si no lo hace, debe probar el caso fortuito por el cual se pretende liberado de su obligación. Tal no es la situación de aquel que está demandado como autor de un perjuicio; no está obligado, se supone, ni por la ley, ni por una convención, á conservar la cosa y devolverla al demandante; la única razón por la que se le hace responsable del daño que causó el incendio es que este hecho le es imputable, que sucedió por culpa suya, por su negligencia é imprudencia; tal es el único fundamento de la acción formada contra él.

Toca, pues, al demandante, parte lesionada, probar que el demandado tiene la culpa; y no da esta prueba estableciendo que el incendio ha comenzado en casa del demanda-

do, pues el incendio puede haber comenzado en su casa, sin que tenga la culpa. (1)

En este último punto existe una leve dificultad. Hay tribunales que han decidido que el hecho del incendio implica la culpa de aquel que ocupaba la casa incendiada; estas decisiones han sido casadas, y el error es evidente. Las sentencias atacadas reconocían que el art. 1733 no era aplicable, que la parte perjudicada no tenía acción, por razón del incendio de que se quejaba, más que en virtud de los artículos 1382 y 1383. Pero la parte perjudicada no podía invocar estos artículos sin probar que el perjuicio de que demandaban reparación procedía del hecho de negligencia ó imprudencia del demandado. El primer juez declaraba esta prueba inútil, por el motivo de que habiéndose manifestado el incendio en casa del demandado, se debía necesariamente y de plano presumir que había tenido lugar por su hecho. Esto es, dice la Corte de Casación, considerar como legal y dispensada de toda prueba una presunción que no está establecida por ninguna ley y, por consiguiente, violar los arts. 1350 y 1315. (2) ¿Qué es lo que equivocó al primer juez? Son las máximas romanas acerca del incendio; amenudo, dice un jurisconsulto, el incendio sucede por culpa de aquel que habita la casa; el incendio, dice otro, sólo puede suceder por una culpa cualquiera. Nada más justo, el buen sentido lo dice. ¿Pero de que hay culpa en caso de incendio, debe deducirse que el que habita la casa sea necesariamente culpable? ¿El incendio no puede ser el hecho de un tercero, del que no responde el que habita el local incendiado? ¿No puede el incendio ser un caso fortuito? ¿Un rayo no es una fuerza mayor? Las máximas romanas están, pues, falsamente in-

1 Durantón, t. XVII p. 76, núm. 105 y todos los autores.

2 Casación, 11 de Abril de 1831 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 412, p. 389).

terpretadas cuando se pretende aplicarlas á la prueba de un cuasidelito. Un hábil abogado las invocó ante la Corte de Lieja; el primer juez había contestado de antemano á estas falsas doctrinas, diciendo que no hay ninguna ley que establezca una presunción legal, de negligencia ó imprudencia, contra el que habita una casa en que se manifiesta un incendio. Desde luego permanece uno bajo el imperio del derecho común, según el cual toca al demandante probar el fundamento de su demanda. La Corte confirmó la sentencia del Tribunal, adoptando sus motivos. (1)

307. El propietario habita una parte de la casa arrendada. Estalla un incendio en su casa, se propaga y destruye los muebles de los locatarios. ¿Tienen éstos una acción en daños y perjuicios contra el propietario? No pueden promover en virtud del art. 1733; esto es evidente, puesto que el propietario no está obligado, ni por el contrato ni por la ley, á conservar los efectos del locatario ni á restituírseles. No hay, en este sentido, ninguna liga de derecho entre el propietario y los arrendatarios; luego no se puede invocar el art. 1302, ni los 1732 y 1733. La parte lesionada no tiene acción sino en virtud del art. 1582 contra el autor del incendio, con cargo de probar la culpa de aquel á quien demanda como habiendo causado el perjuicio por su imprudencia ó negligencia. Un tribunal de primera instancia había juzgado que el demandante no tenía más que una cosa que probar: que el incendio había comenzado en la casa habitada por el demandado, salvo que éste se justificara por caso fortuito ó fuerza mayor. La Corte de Casación contesta que el que pide la reparación de un daño debe probar que éste ha sido causado por culpa del demandado contra quien se sigue la reparación. No se exceptuaría de esta prueba sino en el caso en que existiera en su favor una presunción legal (arts. 1315 y 1352). El art. 1733 establece una

1 Lieja, 17 de Abril de 1834 (*Pasicrisia*, 1834, 2, 93).

presunción de culpa á cargo del locatario en el sentido de que está obligado á probar que el incendio ha ocurrido sin su culpa; esta disposición especial tiene su principio en la naturaleza de las obligaciones que el locatario contrae con el propietario. Fuera de este caso particular la regla general tiene su imperio y debe recibir su aplicación. La jurisprudencia y la doctrina están en este sentido, y la cosa no es dudosa. (1)

308. Una casa ocupada por muchos locatarios es destruida por un incendio. Uno de los locatarios prueba que el fuego no ha podido comenzar en su casa; por consecuencia está liberado de toda responsabilidad en virtud del artículo 1734. ¿Puede reclamar una indemnización á los demás locatarios responsables por la pérdida de su menaje? No puede promover en virtud del art. 1733 ni en virtud del principio del art. 1302; esto es cierto, puesto que no hay ninguna liga jurídica entre los varios locatarios de una casa. El locatario no tiene, pues, acción sino en virtud del artículo 1382; pero estando su demanda fundada en un cuasidelito debe probar que el locatario que persigue es autor del incendio. Esta consecuencia parece extraña. Un solo y mismo hecho, el incendio, está considerado con relación al propietario como que proviene por culpa de los locatarios, mientras que entre ellos no se presume que ocurrió por su culpa. La contradicción no es más que aparente. Con relación al propietario los locatarios están obligados á conservar y restituir la cosa arrendada. Entre sí los locatarios son extraños unos á otros, no están obligados á conservar los muebles que el incendio destruyó ni á restituírlos, y aquí, en donde la situación es diferente, los principios también deben serlo. La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo. (2)

1 Casación, 7 de Mayo de 1855 (Dalloz, 1855, 1, 165). Douai, 17 de Diciembre de 1844 (Dalloz, 1845, 2, 102). Gante, 5 de Agosto de 1839 (*Pasicrisia* 1841, 2, 179).

2 Durantón, t. XVII, p. 183, núm. 111 y todos los autores. Casación, 11 de

Hay, sin embargo, sentencias contrarias; es inútil combatirlas siendo tan cierto el error. (1)

309. Lo que decimos de los locatarios se aplica á los propietarios vecinos de la casa en que comenzó el incendio. No hay ninguna liga de derecho entre propietarios vecinos, luego no pueden promover en virtud del art. 1733; no tienen acción más que la del art. 1382, con cargo de probar que ocurrió el incendio por culpa del que habitaba la casa. Los principios son ciertos, sólo que la cuestión fué llevada muchas veces ante la Cámara Civil de la Corte de Casación, lo que prueba que ha parecido dudosa. La Corte ha establecido los verdaderos principios con una evidencia incontestable. ¿Cuál es la acción que puede tener el propietario de la casa dañada en consecuencia ú ocasionada por un incendio que comenzó en casa del vecino? Es la que está determinada por los arts. 1382 y siguientes. Y es de principio que el que pide la reparación de un cuasidelito está obligado, como el que promueve en virtud de un delito, á rendir la prueba de hecho que constituye el cuasidelito; es decir, la culpa de la imprudencia ó negligencia en las que se funda su acción. No se puede prevalecer de la presunción del artículo 1733, porque está establecida contra los deudores de un cuerpo cierto que no satisface á su obligación de restitución. (2)

La jurisprudencia está en este sentido, aunque algunas veces mal motivada; (3) aun hay sentencias contrarias (4) que creemos inútil discutir; los principios son de tal modo

Abril de 1831; Burdeos, 25 de Junio de 1828; Lyon, 12 de Agosto de 1829; París, 1.º de Julio de 1841 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 412).

1 Véase la sentencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 414.

2 Denegada, Sala Civil, 18 de Diciembre de 1827; Casación, 1.º de Julio de 1834 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 388).

3 Agén, 13 de Marzo de 1866 [Dalloz, 1866, 2, 92].

4 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 390.

ciertos que se debe calificar de erróneas las decisiones que se separen de ellas. (1)

310. El art. 1735, colocado en el fin de las disposiciones que se relacionan con la responsabilidad del arrendatario en lo que concierne á la conservación de la cosa, dice que está obligado á los deterioros y pérdidas que ocurran por hechos de personas de su casa ó de sus sublocatarios. Hemos explicado ya la disposición. Resulta una consecuencia muy importante: que el propietario tiene una acción directa contra su arrendatario cuando la casa subarrendada es destruida por un incendio. Esta es la aplicación del principio que rige el subarrendamiento; deja subsistir todas las obligaciones del arrendatario para con el propietario, inclusive la de conservar y restituir la cosa. Luego el art. 1733 queda aplicable, salvo el recurso contra el subarrendatario con relación del que tiene todos los derechos del dador. (2)

En nuestro sentir el propietario no tiene acción directa contra el subarrendatario en virtud del art. 1733 (número 203). Es necesario añadir que según el art. 1384 el arrendatario aun es responsable como dueño y como comitente del daño causado por sus criados y dependientes en los trabajos en los que los emplea. Esta responsabilidad es en cierto modo más extensa que la del art. 1735. Nos trasladamos á lo dicho en el título *De las Obligaciones*. Queda por dicho, que la regla del art. 1384 se aplica al incendio. (3)

311. Queda una cuestión muy importante en teoría y que en la práctica no levanta amenudo dificultades. ¿Cuál es la falta de que responde el arrendatario, sea en virtud del artículo 1733, sea en virtud de los arts. 1382 y siguientes?

1 La jurisprudencia de las cortes de Bélgica está conforme con los principios Lieja, 17 de Abril de 1834 (*Pasicrisia*, 1834, 2, 93); Bruselas, 15 de Abril de 1843 (*Pasicrisia*, 1844, 2, 27), y 3 de Agosto de 1844 [*Pasicrisia*, 1846, 2, 50].

2 Bruselas, 7 de Agosto de 1839 (*Pasicrisia*, 1839, 2, 179).

3 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 415.

Hemos contestado á la cuestión en el título *De las Obligaciones*. De hecho los tribunales gozan de un poder de apreciación muy extenso y que evita cualquiera cuestión de derecho.

SECCION IV.—*Del fin del contrato de arrendamiento.*

312. El contrato acaba: 1.º por expiración del tiempo por el que se contrató; 2.º por consentimiento de las partes contratantes; 3.º por la condición resolutoria estipulada por el contrato; 4.º por la condición resolutoria tácita; 5.º por la evicción del dador, su expropiación, la anulación ó la rescisión de sus derechos; 6.º por la expulsión del arrendatario en caso de enajenación de la cosa arrendada.

ARTICULO 1.—*Vencimiento del plazo.*

§ I.—PRINCIPIO.

313. El dador se obliga á hacer gozar al arrendatario durante cierto tiempo (art. 1709), cuando se vence este tiempo el contrato concluye en pleno derecho sin que haya ninguna formalidad que llenar. Esto es de derecho común para todos los contratos temporales: expiran con el término por que se hicieron; no falta ninguna forma porque la voluntad de las partes está manifestada de antemano por la convención, y las convenciones legalmente formadas hacen ley para las partes contratantes (art. 1134). Se sigue de esto que los contratos concluyan en la época fijada por la convención de las partes, sin que deban dar aviso; es decir, sin que estén obligadas á manifestar de nuevo la voluntad de dar fin al contrato, en cierto plazo que precede al vencimiento del contrato. (1) Si el contrato se hizo sin término fijo las partes

1 Duvergier, t. I, p. 502, núm. 483. Colmet de Santerre, t. VII, p. 268, núm. 183 bis I.

deben darse aviso para el vencimiento; es decir, que deben declarar que es su voluntad dar el fin al contrato.

314. El principio no es dudoso, es la aplicación del derecho común. Sin embargo, si se toman las disposiciones del Código Civil al pie de la letra habría duda. El art. 1736 dice: «Si el arrendamiento se hizo *sin escritura* una de las partes no podrá dar aviso á la otra sino siguiendo el plazo fijado por las costumbres del lugar.» Y según el art. 1737 «el contrato de arrendamiento cesa en pleno derecho al vencimiento del tiempo fijado, cuando se hizo *por escritura*, sin que haya necesidad de darse el aviso.» De esto se podría concluir que es preciso distinguir entre los contratos hechos *por escritura* y los hechos *sin escritura*; que los primeros cesan en pleno derecho al vencimiento del término fijado y que los otros no sino hasta el aviso dado por las partes. Entendida así la ley no tendría sentido. En efecto, resultaría que un contrato de arrendamiento por escritura y que no contenga plazo fijo cesaría de pleno derecho sin aviso, y resulta lo contrario del texto de la ley y de los principios. Un contrato no puede tener fin de pleno derecho sino en virtud de la voluntad de las partes si no la han manifestado al contratar; es imposible que el contrato tenga fin en virtud de una voluntad no manifestada; también el artículo 1737 dice que el contrato cesa de pleno derecho al *vencimiento del plazo fijado*; la ley supone, pues, que las partes han manifestado su voluntad por el contrato, y es porque la han declarado por lo que es inútil declararla de nuevo. Poco importa, pues, que el contrato haya sido hecho por escritura como el art. 1737 parece quererlo; la escritura no sirve jamás sino como prueba, salvo en los contratos solemnes, y ciertamente que el de arrendamiento no es solemne, puesto que se puede arrendar ó por escritura ó verbalmente (art. 1714); si se puede arrendar verbalmente se puede también de igual modo convenir el término por el cual se con-