

otra, dice el art. 1736. El aviso no es, pues, una resolución del arrendamiento hecho por mutuo consentimiento, no es una convención, es una manifestación de voluntad unilateral. Esto resulta del texto de la ley; la parte *da* aviso; es, pues, sólo su voluntad la que resuelve el contrato. (1) Esto no es contrario al principio de la irrevocabilidad de convenciones. El art. 1134 dice que las convenciones no pueden ser revocadas sino por consentimiento mutuo de los que las han formado; supone que las partes no se han reservado por la naturaleza del contrato el derecho de terminar; y tal es precisamente la situación de las partes contratantes en el arrendamiento sin escritura; se entiende que están ligadas por el tiempo fijado de las costumbres del lugar, en el sentido de que el arrendamiento no termina de pleno derecho al fin del año, es preciso para esto una declaración de voluntad que se llame aviso. Cada una de las partes tiene el derecho de dar fin al contrato por sólo su voluntad; por lo tanto el aviso resuelve el arrendamiento sin concurso de consentimiento, sin aceptación. Y cada una también está obligada á dar el aviso si quiere dar fin al arrendamiento. (2) Esta es la consecuencia del principio de que el arrendamiento sin escrito no cesa de plano.

327. ¿En qué forma se da el aviso? El art. 1736 ni ninguna otra disposición del Código prescriben la forma en la que debe darse el aviso; luego el aviso queda bajo el imperio del derecho común. Es una simple manifestación de voluntad unilateral; tal es el principio. Y el consentimiento puede manifestarse por palabras, tanto como por escrito; el arrendamiento puede hacerse por escrito ó verbalmente, dice el art. 1714; luego el aviso puede también ser verbal, sólo hay dificultad para la prueba. Si la parte á la que el

1 Duvergier, t. I, p. 513, núm. 493. Aubry y Rau, t. IV, p. 500, y nota 27, pfo. 369. En sentido contrario Durantón, t. XVII, p. 96, núm. 122.

2 Burdeos, 16 de Junio de 1829 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 677).

aviso verbal ha sido dado lo niega ¿cómo se probará? Contestamos según el derecho común, puesto que la ley no lo deroga; luego por testigos en los casos en que la ley autoriza la prueba testimonial. (1) Se admite generalmente que la prueba testimonial está prohibida por inducción del artículo 1715. (2) Esto es dudoso; el art. 1715 desecha la prueba por testigos cuando se trata de establecer un arrendamiento hecho sin escritura que aun no ha recibido ninguna ejecución; esta es una excepción á los principios generales y, como tal, de estricta interpretación. En vano se invocará la analogía; no se extienden por analogía las disposiciones exorbitantes del derecho común, y ni siquiera hay analogía; el legislador quiso evitar las numerosas contestaciones que se suscitarían acerca de la existencia del arrendamiento si hubiera permitido probarlo por testigos. Estas dificultades no son de temer cuando una de las partes avisa á la otra; las relaciones de las partes han dejado de ser amigables y de confianza; por poco que haya motivo de desconfianza la parte que avisa á la otra lo hará por medio del escribano; los avisos verbales siempre son muy raros y, por lo tanto, no habrá razón para prohibirlos.

328. El aviso se puede dar por escrito. ¿Es necesario un acto de escribano? Nó, seguramente, puesto que no se trata de un acto solemne sino de una simple declaración de voluntad. El aviso puede darse por carta; pero este modo de manifestar la voluntad tiene un inconveniente: es que la parte á la que la carta fué dirigida niegue el aviso; se está reducido en este caso á hacerle absolver posiciones ó á diferirle el juramento. Para que un escrito privado ofrezca una prueba contra la parte á quien se dió el aviso es necesario que ésta reconozca por escrito que lo recibió. ¿Quiere decir esto

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 271, núm. 183 bis VII.

2 Duvergier, t. I, p. 510, núm. 489. Aubry y Rau, t. IV, p. 500 y nota 26, pfo. 369. Casación, 12 de Marzo de 1816 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 127).

que se necesite seguir las formas que el art. 1325 prescribe para los actos en que constan convenciones sinalagmáticas? La negativa es segura, puesto que el aviso no es una convención. No hay, pues, ninguna formalidad que observarse bajo pena de nulidad; basta, dice la Corte de Casación, que el aviso haya incontestablemente llegado en tiempo oportuno á manos ó conocimiento de la parte á quien se dirige. (1)

Es para evitar cualquiera dificultad por lo que las partes notifican el aviso por escribano; el acta notificada á la persona ó á su domicilio ministra una prueba auténtica de que la parte á que fué notificada tuvo conocimiento de ello. Un acta notificada no tendría esta ventaja si fuera unilateral, pues habría que hacerlo llegar á conocimiento de la otra parte; ¿qué debe decidirse si el acta del escribano es nula? Fué sentenciado, y con razón, que una nulidad de forma, aunque resultara de la incapacidad del oficial ministerial, no impediría que el aviso fuera válido, siempre que constara que lo tuvo en conocimiento. (2)

329. Si hay varios locatarios de la misma cosa el aviso debe darse á cada uno, á no ser que sean solidarios. La solidaridad tiene este efecto: que los varios deudores se consideran como un solo y único codeudor; la notificación dirigida á uno de ellos se considera, pues, como notificada á todos; esto decide la cuestión (3)

330. ¿En qué plazo debe darse el aviso de desocupación? El art. 1736 contesta que el aviso debe ser dado en los plazos fijados por el uso local. Se lee en el informe hecho al Tribunalado: «Hubiera sido de desear que fuese posible determinar estos plazos y hacerlos uniformes para toda Fran-

1 Denegada, 3 de Mayo de 1863 (Dalloz. 1865, 1, 429). Colmet de Santerre t. VII, p. 183 bis IX. Duvergier, t. I, p. 510, núms. 489 y 490.

2 Sentencia citada en la nota precedente. Colmet de Santerre, t. VII, página 272, núm. 183 bis VIII.

3 Aubry y Rau, t. IV, p. 500 y nota 28, pfo. 369.

cia. Pero los usos son á este respecto muy variados; se está generalmente tan apegado á estos usos cuya diferencia de localidades puede, además, justificar la diversidad; se está tan acostumbrado á hacer especulaciones y disposiciones según estos usos; en fin, hay tan pocos inconvenientes en conformarse con ellos, como hay que hacerlo con muchos otros que vuestra comisión no ha creído deber insistir en una determinación uniforme de los plazos para los avisos de desocupación. Se ha criticado este sistema, y no sin razón; si se trataba de un plazo solamente el Tribunalado tendría razón; pero se trata también de otra cosa, como lo vamos á decir al exponer los usos que se observan en París según el autor más reciente que escribió acerca de esta materia; escogemos el más reciente no sólo porque es uno de los mejores sino porque los usos varían, según parece; (1) cuando menos no son constantes.

¿Cómo se calculan los plazos? Un primer punto es seguro; el aviso debe ser dado con anticipación, dice el Relator del Tribunalado, y el buen sentido dice que debe pasar cierto tiempo entre el aviso y el momento en que el arrendamiento debe concluir. Tal es seguramente la intención de ambas partes, porque tal es su interés: es menester que el inquilino tenga tiempo para buscar otra habitación y que el dador pueda encontrar otro locatario. Es por este objeto por lo que los usos quieren que el aviso se dé tres ó seis meses antes del fin del arrendamiento que las costumbres fijan para la duración del mismo.

Esto no basta; hay en ciertas ciudades antiguos usos relativos á las épocas en que de costumbre se arrienda una casa. En París estas épocas son los primeros de Enero, Abril, Julio y Octubre. En otros lugares sólo hay dos: en San Juan y en San Martín. Para que los plazos en que se dan los avisos alcancen su objeto, es necesario que coinci-

1 Marcadé, t. VI, p. 475, núm. II del art. 1737.

dan con las épocas en que se arriendan las casas ó se dejan. Si estas épocas son el primer día de cada trimestre, es necesario que el aviso se dé de manera que el arrendamiento acabe aquel día; si el aviso fuera dado en otra época, resultaría que el dador tendría dificultad para encontrar un arrendatario, y el inquilino la tendría para encontrar casa. (1) Estos usos suponen que las partes pueden dar aviso cuando quieran, observando los plazos. Tales no son nuestros usos; el arrendamiento sin escrito, siendo hecho por un año, es tres ó seis meses antes del final del año cuando el aviso deberá ser dado. La divergencia de los usos no versa, pues, sólo en los plazos sino también sobre la duración del arrendamiento. Esto prueba que el legislador hubiera hecho bien en fijar esta materia.

§ IV.—DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.

Núm. 1. ¿Cuándo hay tácita reconducción?

331. El art. 1738 dice: «Si al fenecer los arrendamientos escritos se deja al arrendatario en posesión, se opera un nuevo arrendamiento.» Este arrendamiento se llama tácita reconducción. No hay, pues, lugar á la tácita reconducción más que cuando el arrendamiento está hecho por escrito, lo que, en el lenguaje del Código, significa que el arrendamiento tiene un plazo fijado por el contrato. Si el arrendamiento no tiene plazo convencional, sólo termina por el aviso de desocupación; y el aviso implica la voluntad de no renovar el arrendamiento por parte de aquel que lo da; desde luego, no puede formarse un arrendamiento tácito, pues la reconducción tácita es un contrato que supone el concurso de voluntades de las partes contratantes; y si una de ellas declara que no quiere ya continuar el arrendamiento, se entiende que el concurso de voluntades y, por

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 269, núms. 183 bis IV y V.

consiguiente, el arrendamiento tácito es imposible. De esto se sigue que no puede tratarse de reconducción tácita cuando el arrendamiento está hecho sin plazo fijado por la convención.

Este principio está confirmado por el art. 1759, relativo á los arrendamientos de casa. Dice que «si el locatario de una casa ó de un departamento continúa su goce después de fenecer el *arrendamiento por escrito*, sin oposición por parte del dador, se le considerará ocuparlo en las mismas condiciones.» El *arrendamiento por escrito*, en el artículo 1757 como en el art. 1738, significa un contrato con plazo fijo en virtud de la convención de las partes. Los arts. 1757 y 1758 prevén casos en que el arrendamiento de casas tiene una duración fijada por el *uso del lugar*; este plazo es convencional; son, como lo dice el art. 1736, unos *arrendamientos hechos sin escritura*, que no cesan de plano, sólo acaban por medio del aviso, y éste aparta toda reconducción tácita.

En cuanto á los arrendamientos rurales la ley aplica el mismo principio cuando la convención fija la duración del arrendamiento; si al concluir el contrato el arrendatario permanece y se le deja en posesión, se opera un nuevo arrendamiento (art. 1776). Pero la ley deroga el principio del artículo 1738 en lo que se refiere á los arrendamientos rurales hechos sin escrito, es decir, sin plazo convencional; (art. 1775); cesan también de plano al fenecer el tiempo pro el cual se consideran hechos en virtud del art. 1774; el plazo *legal* está, pues, asimilado por la ley á un plazo convencional. Síguese de esto que al concluir el arrendamiento rural se forma siempre un nuevo arrendamiento tácito sin distinguir si el arrendamiento tiene un plazo convencional ó legal, cesando de plano en uno y otro caso el contrato; si el goce continúa no puede continuar sino en virtud de una nueva convención que es necesariamente tácita, pero que