

sado. ¿Si el arrendamiento fuera auténtico se necesitaría una acta auténtica para concluirlo? Nó, seguramente. La prueba de la revocación se hará según el derecho común, puesto que se trata de probar un concurso de consentimientos. En cuanto al art. 1715, que la Corte cita, está fuera de causa.

Otra es la cuestión de saber si el art. 1325 es aplicable al escrito que las partes redactan para comprobar la rescisión del arrendamiento. Así presentada, la cuestión debe, en nuestro concepto, ser decidida afirmativamente. Es verdad que el art. 1325 supone que se trata de probar la existencia de un contrato, pero lo mismo pasa con todas las disposiciones que se encuentran en el capítulo *De las Pruebas*; lo que no impide que estas disposiciones sean generales y reciban su aplicación, aun fuera de la materia de las obligaciones.

Desde que las partes redactan una acta para comprobar un hecho jurídico, deben observar las formalidades del art. 1325 si el hecho constituye una convención sinalagmática; es decir, un concurso de consentimiento obligatorio para ambas partes que figuran en el acta. Pero de esto no debe concluirse que no hay otras pruebas escritas de la rescisión del arrendamiento más que una acta hecha en las formas del art. 1325. La Corte de Caen dijo que cada parte debe tener la prueba de la convención, lo que hace aplicable el art. 1325. (1) Sin duda que si las partes han levantado acta de la rescisión debe hacerse en las formas del art. 1325; pero una acta no es necesaria; el arrendamiento, como lo dice la Corte de Bruselas, no es un contrato solemne, y la rescisión no está sometida á la solemnidad. Y se puede probar un contrato por la confesión de las partes, luego por cartas, y en este sentido se puede también probar

1 Caen, 26 de Enero de 1824 [Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 526, l. °]

por cartas el contrato de consentimiento que tiene por objeto rescindir el contrato de arrendamiento. (1)

ARTICULO 3.—De la rescisión del arrendamiento por inejecución de los compromisos de una de las partes.

§ I.—¿CUANDO HAY LUGAR Á LA RESOLUCIÓN?

354. «El contrato de arrendamiento se resuelve por la falta respectiva del dador ó del arrendatario en cumplir sus compromisos» (art. 1741). Esta disposición aplica al arrendamiento el principio de la condición resolutoria tácita establecida por el art. 1184. «La condición resolutoria está siempre subentendida en los contratos sinalagmáticos para el caso en que una de las partes no satisface su compromiso.» El Código contiene aplicaciones del principio en varias disposiciones de nuestro título (arts. 1722, 1729, 1752, 1764, 1766). Se entiende que estos casos no son los únicos en los que la inejecución de las obligaciones contraídas por una de las partes da lugar á la rescisión del arrendamiento; el art. 1184, que consagra la regla en esta materia, está concebido en los más generales términos, y lo mismo pasa con el art. 1741. Las disposiciones que se encuentran en el título *Del Arrendamiento* sólo aplican los principios que rigen á los contratos sinalagmáticos cuando una de las partes no cumple sus compromisos; y al aplicar estos principios la ley no entiende seguramente derogarlos.

Una sentencia de la Corte de Casación, pronunciada sobre informe de Lasagni, formula el principio en estos términos: «Si el arrendatario de un inmueble rural no ejecuta las cláusulas de un contrato, y que resulte de ello un daño para el dador, éste puede, según las circunstancias, mandar

1 Bruselas, 11 de Enero de 1853 [*Pasicrisia*, 1853, 2, 145].

rescindir el arrendamiento. Se entiende que el mismo principio se aplica al arrendamiento de casas. La Corte exige que la inejecución de los compromisos haya causado un perjuicio á la parte que demanda la resolución; sin interés no hay acción, y ésta se funda en el interés que tiene el demandante en la ejecución de los compromisos. La Corte agrega que la resolución debe ser pedida según las circunstancias. Diremos más adelante que en esta materia el juez tiene un poder de apreciación muy extenso. Es difícil precisar un poder que es casi discrecional. La sentencia que analizamos comprueba de hecho que el arrendatario no había ejecutado las cláusulas del arrendamiento y que además no podía ya presentar ninguna garantía para su ejecución en lo futuro; que de esto había resultado un perjuicio para el dador, y que éste quedaba expuesto á sufrir otros más durante todo el curso del contrato. Luego la Corte concluye que en estas circunstancias, declarando rescindido el arrendamiento, la sentencia atacada había hecho justa aplicación de la ley. (1) Son las circunstancias del caso las que comprueba la Corte de Casación; no debiera concluirse de esto que el derecho de rescisión queda encerrado en estos límites. Los pormenores en los que vamos á entrar explicarán que los términos de la sentencia parecen tener algo de restrictivos.

355. Toda inejecución de un compromiso da lugar á una rescisión cuando dicho compromiso puede ser considerado como una condición bajo la cual la otra parte consintió en contratar. Arrendamiento de una tienda á una lencera, con promesa de entregar á la inquilina un emplazamiento en la pared de la casa para inscribir en él el anuncio de su profesión. No habiendo sido cumplida esta obligación la inquilina pidió la rescisión del arrendamiento, con daños y

1 Denegada, 21 de Junio de 1820 [Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 546].

perjuicios. El primer juez se limitó á conceder una disminución del precio de la renta. En apelación el contrato fué rescindido por el motivo de que el propietario no había ejecutado su compromiso; además, la Corte lo condenó á pagar una suma de 1000 francos por el perjuicio que sufrió el inquilino. (1)

356. La causa más frecuente por la que se pide la rescisión del arrendamiento es la falta del pago del precio. Hemos expuesto los principios al tratar de la obligación que incumbe al arrendatario de pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos (art. 1728). La aplicación da lugar á dificultades y la jurisprudencia no tiene el rigor que es de desear en la distribución de la justicia. Fué sentenciado que el vencimiento de un solo plazo no pagado no basta para autorizar la rescisión. En derecho esto no es exacto; todo cuanto puede decirse es que el juez tiene la facultad de conceder un plazo; pero si al concluir dicho plazo no se paga el precio, la rescisión debe ser pronunciada. La Corte agrega que en la jurisprudencia antigua la rescisión no podía tener lugar sino cuando había siquiera dos plazos vencidos. (2) Lo que hacían los parlamentos no puede ser invocado como autoridad, pues éstos se habían abrogado el poder de modificar los contratos; nuestros tribunales no tienen ya este poder, están establecidos para asegurar los derechos de los acreedores y no para alterarlos. La facultad de conceder plazos al deudor es la única medida que la ley permite al juez.

¿Hasta qué momento puede pagar el arrendatario? Hemos examinado la cuestión de principio en el título *De las Obligaciones*. La jurisprudencia es bastante confusa. Fué sentenciado que la rescisión debe ser pronunciada, aunque

1 París, 23 de Abril de 1841 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 548, 1.º)

2 Bourges, 8 de Junio de 1812 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 332).

después de la demanda el inquilino haya ofrecido al dador y éste haya aceptado, las rentas vencidas cuya falta de pago había motivado la demanda de resolución. (1) Esto supone que la demanda da al dador un derecho á la rescisión, lo que no es exacto, pues el tribunal no la puede pronunciar concediendo un plazo al inquilino; con más razón no debe rescindir el arrendamiento si cuando la sentencia el arrendatario ha pagado. La Corte habrá confundido la condición resolutoria expresa con la condición resolutoria tácita. Si el arrendamiento dice que la notificación basta para resolver el arrendamiento, se entiende que todo ofrecimiento posterior es tardío. (2) Volveremos á este punto al tratar del pacto comisorio.

357. ¿Se resuelve el contrato cuando el arrendatario quiebra civil ó mercantilmente? Hay alguna incertidumbre sobre este punto tanto en la doctrina como en la jurisprudencia; el art. 1188 dice que el deudor decae del beneficio del plazo cuando ha quebrado. ¿Se aplica esta disposición á los plazos estipulados para el pago de las rentas? Esto es dudoso; pero, en nuestro concepto, la duda ha sido resuelta por el art. 2102, que permite al dador exigir el pago de las rentas por vencer cuando los bienes del arrendatario son embargados y distribuidos entre sus acreedores y autoriza á éstos á volver á arrendar la casa ó la granja en su provecho. (3) Volveremos á la cuestión en el título *De las Hipotecas*, que es el sitio de la materia.

358. ¿Debe el dador apremiar al arrendatario en el cumplimiento de sus obligaciones antes de promover la resolución del contrato? Hemos examinado la cuestión de principio en el título *De las Obligaciones*. La jurisprudencia ha consagrado la afirmativa; no admitiendo el principio, recha-

1 Burdeos, 6 de Agosto de 1836 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 334, L. °), y 4 de Mayo de 1846 (Dalloz, 1847, 2, 60).

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

3 Aubry y Rau, t. IV, p. 497, pfo. 369.

zamos también la aplicación que las cortes hacen del contrato. En una especie juzgada por la Corte de Douai, el dador se había obligado á construir una caballeriza en la Primavera del año de 1842; no cumplió su compromiso; sin embargo, la Corte rehusó pronunciar la rescisión del contrato, porque el dador no había sido apremiado. La sentencia no da ningún motivo; afirma que el apremio es necesario y que el arrendatario había descuidado apremiar al dador, exigiéndole la construcción de la caballeriza. (1)

El art. 1184 no dice una palabra de esta disposición; la Corte hace, pues, la ley. El único artículo que exige que el deudor sea apremiado es el 1146, que trata de los daños y perjuicios; en todo caso el art. 1146 no puede recibir aplicación en la acción en resolución.

359. La única condición que resulta de los principios generales de derecho es que el dador debe presentarse en casa del deudor para recibir las rentas que se le deben, á menos que el contrato diga que el arrendatario debe pagar en el domicilio del acreedor. Citaremos una sentencia que la Corte de Gante ha hecho del principio. La Corte dice desde luego que pudiendo ser requerida la renta el dador debía presentarse en casa del arrendatario y de buena fe de manera que el deudor pudiera liberarse. Y la única promoción que hubiera hecho era una notificación con citación. No es la costumbre pedir el pago de una deuda por instructivo del escribano; en la especie la promoción fué hecha, parece, durante la ausencia del arrendatario. La mujer, á la que se dió el instructivo, contestó que pagaría al otro día; efectivamente, al otro día el arrendatario fué á ofrecer las rentas al dador, lo que en rigor no estaba obligado á hacer; estas ofertas fueron reiteradas por el instructivo y en

1 Douai, 14 de Julio de 1843 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 553). Compárese Lieja, 20 de Marzo de 1869 (*Pasicrisia*, 1869, 2, 246).

el juzgado de paz con la de los gastos de la promoción. La Corte concluyó de todos estos hechos, que no había inejecución del contrato, debiendo arrastrar la rescisión del contrato; añade al fin de la sentencia que parece bastante probable que fué por la palabra dada al arrendatario, de recibir las rentas como el primer año, por lo que el pago no había sido hecho antes. (1)

360. ¿Puede el dador pedir la resolución por falta del pago del precio cuando él mismo no ha llenado las obligaciones que le impone el contrato? Hay numerosas sentencias sobre esta cuestión en la jurisprudencia de las cortes de Bélgica, lo que no testifica en favor de nuestros propietarios. Están en su derecho, sin duda, cuando exigen, aunque fuera con rigor, la ejecución de los compromisos que incumben á los arrendatarios, puesto que ordinariamente es de contratos rurales de los que se trata; pero debieran acordarse de que ellos mismos también tienen obligaciones; y si en moral se ve mal criticar las faltas de otros, de las que uno es culpable, en derecho el acreedor, que es al mismo tiempo deudor, no se le oye cuando pide la resolución por inejecución de los compromisos del arrendatario cuando él no ha cumplido con los suyos. No insistimos sobre el principio, puesto que lo dejamos ya establecido. La Corte de Bruselas ha juzgado que legalmente el arrendatario no está en falta de pagar la renta cuando el dador no ha llenado la obligación que el contrato le impone. (2) En una especie más reciente el dador había tenido tal descuido en hacer las reparaciones á que estaba obligado, que una parte de la casa se había vuelto inhabitable; ¿cómo osaba reclamar el precio de un goce que no procuraba entero al arrendatario? Notificado por el escribano del pago, el arrendatario decla-

1 Gante, 4 de Junio de 1833 (*Pasicrisia*, 1833, 2, 169).

2 Bruselas, 28 de Abril de 1819 [*Pasicrisia*, 1819, p. 362]; 11 de Diciembre de 1852 [*Pasicrisia*, 1854, 2, 31]. Compárese sentencia del Tribunal de Verviérs, 12 de Noviembre de 1874 (*Pasicrisia*, 1876, 3, 57).

ró que pagaría cuando el propietario hubiera hecho las reparaciones necesarias; y la Corte le dió la razón. (1)

§ 11.—PODER DE APRECIACIÓN DEL JUEZ.

361. El art. 1741 dice «que el contrato de arrendamiento se *resuelve* por la falta respectiva del dador y del arrendatario en cumplir sus obligaciones.» ¿Esto quiere decir que el contrato esté resuelto de plano, ó cuando menos que la resolución debe ser pronunciada por el juez cuando la pide una de las partes por causa de inejecución de los compromisos de la otra parte? Nó, el art. 1741 sólo es la aplicación del art. 1184, que establece el principio de la condición resolutoria tácita para el caso en que una de las partes no satisface sus obligaciones. En este caso, dice la ley, á diferencia de la condición resolutoria expresa, el contrato no queda resuelto de plano. La resolución debe ser pedida ante el juez y puede ser concedido al demandado un plazo según las circunstancias. Traducimos al título *De las Obligaciones* por lo que concierne al principio.

La jurisprudencia aplica el principio al arrendamiento por razón de que el art. 1741 se refiere implícitamente al art. 1184, del que reproduce las expresiones. Se puede agregar que la resolución de plano es imposible, puesto que la parte hacia la que el contrato no fue ejecutado, puede escoger entre obligar á la ejecución de la convención ó pedir su resolución con daños y perjuicios, y en este último caso el tribunal puede conceder un plazo al deudor. Es, pues, necesario que el juez intervenga. El poder que la ley le da para conceder un plazo resulta igualmente de la naturaleza de la resolución, como lo hemos dicho al explicar el artículo 1184. Hay todavía otra disposición del Código que permite al juez conceder un plazo. Se cita el art. 1244 en

1 Bruselas, 31 de Diciembre de 1867 [*Pasicrisia*, 1868, 2, 207].

apoyo del poder que el art. 1184 concede al juez. Esto es confundir dos situaciones enteramente distintas. En el caso del art. 1184 una de las partes pide la resolución del contrato; en el caso del art. 1244 pide la ejecución; pero esta ejecución puede ser modificada por el juez cuando se trata del pago de una cosa divisible. En principio el pago es indivisible; por excepción el juez puede dividirlo. Sólo que el juez pudiera usar del poder que le da el art. 1244 en el caso en que una de las partes pidiera la resolución del arrendamiento, pues concediendo un plazo al deudor el juez mantiene el contrato; se encuentra, pues, en la hipótesis prevista por el art. 1244; se entiende si el deudor está en posición de merecer este favor. (1)

362. ¿El juez podrá también negarse á pronunciar la resolución en el caso en que la infracción de que se queja el demandante no le pareciera bastante grave? Esto se admite en doctrina y en jurisprudencia. (2) Importa precisar los motivos en los que se funda la opinión general. La Corte de Casación dice que el art. 1741 combinado con el art. 1184, de que es un corolario, no impone á los tribunales la obligación de pronunciar la resolución en todos los casos en que hay falta por una de las partes de satisfacer sus compromisos; que pertenece al juez apreciar la gravedad de las infracciones y decidir si hay lugar á la rescisión. (3) Este poder discrecional que la Corte reconoce á los tribunales no está consagrado por el art. 1184 que la Corte invoca. El artículo 1184 da sólo al juez el derecho de conceder un plazo al demandado, no dice que el juez puede ó no pronunciar la resolución según la gravedad de las infracciones. Pero hay en el título *Del Arrendamiento* disposiciones que invisten al juez con un poder discrecional en materia de rescisión de

1 Douai, 29 de Diciembre de 1849 (Daloz, 1850, 2, 57).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 496, nota 9 y las autoridades que citan.

3 Casación, 18 de Enero de 1869 (Daloz, 1869, 1, 112).

arrendamiento. El arrendatario abusa del goce al que tiene derecho ó emplea la cosa arrendada en otro uso que el que le fué destinado; en este caso el dador puede, según las circunstancias, mandar rescindir el arrendamiento (art. 1729). El art. 1766 contiene una disposición general en el mismo sentido para el arrendamiento rural. «Si el arrendatario no ejecuta las cláusulas del arrendamiento y que resulte de ello un perjuicio para el dador, éste puede, según las circunstancias, mandar rescindir el arrendamiento.» La ley enumera las principales infracciones que el arrendatario puede cometer: no provee el inmueble de las vistas y utensilios necesarios á su explotación; abandona el cultivo, no cultiva como buen padre de familia, emplea la cosa arrendada en otro uso que el que le fué destinado. Si el juez tiene este poder de apreciación cuando se trata de un arrendamiento de bienes rurales debe también tenerlo en los arrendamientos de casas, y si puede no pronunciar la rescisión aunque el arrendatario haya faltado á sus obligaciones hay igual razón para darle este poder cuando el dador no satisface sus compromisos.

Un ejemplo que tomamos de la jurisprudencia probará la necesidad del poder de apreciación que la ley da al juez en materia de arrendamiento. El contrato impone al arrendatario la obligación de emplear anualmente doscientas pacas de paja en cubrir los techos. No cumple con esta obligación; el dador promueve la rescisión. La Corte se negó á pronunciarla. Sienta primero en principio que resulta de los arts. 1184, 1729 y 1766 que la rescisión del contrato por inejecución de las cláusulas depende de las circunstancias entre las que se encuentra en primera línea el daño sufrido por el dador. Y en el caso no se probaba que el dador hubiese sufrido perjuicio por la falta de empleo de la paja ni que los techos necesitasen reposición. Además, al primer requerimiento del dador el arrendatario cumplió inmediatamente. ¿Puede de-

cirse en estas circunstancias que había inejecución de un compromiso contraído por el arrendatario? Según la letra del contrato sí, pero según su espíritu no, y las convenciones deben estipularse por la intención de las partes. (1) De ahí la necesidad de dar al juez un poder de apreciación.

ARTICULO IV.—De la condición resolutoria expresa.

§ I.—CUANDO HAY CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA, ¿CUAL ES SU EFECTO?

363. Las partes contratantes pueden agregar al arrendamiento, como á cualquier contrato, una condición resolutoria expresa. De ordinario la condición resolutoria está estipulada por causa de inejecución de los compromisos contraídos por el arrendatario. Esto es lo que se llama el pacto comisorio. ¿Tiene este pacto el efecto de una condición resolutoria expresa; es decir, se resuelve de plano el contrato? La jurisprudencia no tiene, en esta materia, la precisión que fuera de desear. Transladamos al título *De las Obligaciones* para lo que se refiere al principio general, aplicable á todo contrato sinalagmático. El pacto comisorio tiene efectos diferentes según la intención de las partes contratantes y algunas veces sólo reproduce la condición resolutoria tácita y no tiene otros efectos; algunas otras resuelve el contrato de plano, en virtud de una simple manifestación de la voluntad del dador; en fin, se pudiera aun estipularse en el sentido de que la resolución tendría lugar como en la condición resolutoria propiamente dicha, por el solo hecho de la inejecución del compromiso. Esta última cláusula es muy rara, no la hemos encontrado en la jurisprudencia, la cual, sin embargo, es muy numerosa, siendo la cláusula resolutoria casi de estilo en los arrenda-

1 Gante, 4 de Junio de 1833 (*Pasicrisia*, 1833, 2, 169).

mientos. Se concibe que el dador se reserve siempre el derecho de no pedir la rescisión, pues tiene también otro derecho, el de obligar al arrendatario á la ejecución del convenio, y puede tener interés en mantener el arrendamiento aunque el arrendatario no haya satisfecho sus compromisos. No hay, pues, de hecho más que dos especies de pactos comisorios en materia de arrendamiento: uno que equivale á la condición resolutoria tácita y que, por consiguiente, no resuelve el arrendamiento de plano; el otro que equivale á una condición resolutoria expresa, en tal sentido que el contrato queda resuelto sin intervención del juez, por sólo la voluntad del dador.

364. Se dice en un contrato de arrendamiento que en caso de inejecución del contrato el dador podrá pedir la rescisión del arrendamiento. Esta cláusula, aunque escrita en el acta, no forma una condición resolutoria expresa. En efecto, es de esencia de esta condición que opere la resolución del contrato por la sola voluntad de las partes contratantes, sin pedimento judicial; y la cláusula litigiosa imponía al dador la obligación de formar una demanda; era, pues, una condición resolutoria tal cual el Código la subentende en los contratos sinalagmáticos; no cambiaba de naturaleza por estar escrita en el acta. (1) Así entendida es inútil, es verdad; pero de que es inútil no debe concluirse que produzca un efecto contrario á la intención de las partes; las cláusulas inútiles son obras del redactor del acta ó de la ignorancia de las partes que la redactan; en cualquiera hipótesis, la cláusula no es una condición resolutoria expresa, según el artículo, no según la voluntad de las partes contratantes; queda, pues, regida por el artículo 1184.

El acta dice que á falta de conformarse el arrendatario á las prescripciones del arrendamiento, el contrato será

1 Lieja, 9 de Agosto de 1841 (*Pasicrisia*, 1842, 2, 49).