

Corte de Casación en una causa muy favorable al arrendatario. Arrendamiento por doce años de una tienda mediante una renta de 6500 francos, con la cláusula siguiente: «Con falta de pagar un solo plazo de renta á su vencimiento, el contrato será y permanecerá rescindido de pleno derecho, si bien parece á la dadora con un simple y único mandamiento expresando su voluntad de rescindir y no seguido del pago en el mes de su fecha, sin que sea necesario de otra formalidad que de dicho mandamiento.» No habiendo sido pagado el plazo de Octubre de 1858 la dadora dió el mandamiento previsto por el contrato al locatario; después promovió la rescisión del contrato. El 5 de Enero de 1859 la locataria notificó al propietario ofrecimientos que fueron rehusados; por consecuencia, el juez declaró rescindido el contrato.

En apelación la sentencia fué reformada. La Corte de París se funda en el art. 1244. La cuestión era, pues, saber si el art. 1244 era aplicable al caso; la sentencia dice que el derecho que tiene un juez para conceder un plazo de gracia para el pago, arrastra por una consecuencia forzada la de aplazar la ejecución de la cláusula penal. Es verdad que el juez debe usar con extrema moderación de la facultad de conceder un plazo al deudor; pero en el caso, dice la Corte, el plazo no puede acarrear ningún perjuicio al acreedor, mientras que el rehusamiento causaría necesariamente la ruina del deudor. Quedaba por saber si la Corte de Apelación podía conceder el plazo; la afirmativa, suponiendo aplicable el art. 1244, no era dudosa. Los jueces, dice la sentencia, deben tomar en consideración la posición de las partes en el día en que la protesta les ha sido llevada; y hoy, añade la Corte, consta que la notificada es integralmente desinteresada en todos los plazos del contrato que ha consentido, y que tiene en sus manos dos plazos pagados de antemano. En consecuencia, la Corte decide que el locata-

rio está liberado del retardo de pago en que ha incurrido y lo salva de todas las demandas.

Evidentemente que es una sentencia de equidad. Había en juego pasiones y odios de mujer; la dadora, una gran señora, quería arruinar á la pobre tendera; comprendemos que en estas circunstancias la conciencia del juez se subleva y busca razones de derecho tales que puedan dar colorido á una decisión que la equidad dictó. La Corte de Casación no puede oír más que la voz del derecho; después de una deliberación en Sala de Consejo y con las conclusiones del Abogado General, casó la sentencia citada. Era fácil contestar á los malos argumentos de la Corte de París; invocaba el artículo 1244 y esta disposición es extraña á la causa. El artículo 1244 supone un contrato cuyo acreedor persigue la ejecución.

En la especie no había contrato, estaba rescindido de pleno derecho en virtud de la voluntad de las partes; no le quedaba al juez más que declarar que la rescisión se había operado conforme al contrato. La Corte de Casación no se descarga ni siquiera todo lo ilógico que hay en la sentencia. Se fundaba en el art. 1244, y este artículo supone que el deudor pide un plazo en el sentido de que el pago se divida en abonos, mientras que en la especie el dador había pagado y más de lo que debía. Se trataba, no de un pago ni de una cláusula penal, se trataba de una condición resolutoria expresa que opera sus efectos de pleno derecho. Esto excluye toda intención del juez en virtud de la ley del contrato; la Corte de París violaba, pues, el art. 1134 rehusando ejecutar una convención que hacía la ley de las partes; violaba el artículo 1183 que permite estipular una condición resolutoria expresa y aplicaba falsamente el art. 1244, así como el 1184, que uno y otro suponen que el contrato existe aun en el momento en que el juez está llamado á decidir, si el contrato debe ser resuelto. En definitiva la Corte confundía la

condición resolutoria expresa con la condición resolutoria tácita. (1)

370. Los principios consagrados por la Corte de Casación son elementales; sin embargo, ella misma los desconoció. Estaba estipulado en un contrato que ningún establecimiento público se instalara en el segundo piso de la casa arrendada, y una cláusula decía que en caso de inejecución el contrato sería resuelto de pleno derecho. El locatario viola la prohibición instalando en el segundo piso una mujer llamada la Venus Hotentote, que dejaba ver mediante una mediana retribución. De aquí una demanda en resolución; el primer juez la pronunció; en apelación la decisión fué reformada por motivo de que la primera requisición del propietario, la ocupación del local arrendado por la Venus Hotentote, había cesado. Recurso de Casación. La Corte decidió que juzgando por el hecho y las circunstancias no había lugar á pronunciar la resolución; la Corte no había aplicado falsamente el art. 1184. (2) Esto es confundir la condición resolutoria expresa y la condición resolutoria tácita, como la Corte de París lo había hecho en la sentencia que la Corte Suprema ha casado. Cuando la partes convienen que el contrato será resuelto de pleno derecho, la resolución se opera en virtud de su voluntad; el tribunal no la pronuncia, se limita á declarar que la resolución existe. ¿No teniendo que pronunciar la rescisión del contrato cómo podría rechazarla conforme á los hechos y las circunstancias?

La Corte de Casación y la Corte de París volvían de hecho, aunque sin decirlo, á la antigua jurisprudencia de los parlamentos, que no tenía en cuenta la voluntad formal de las partes, y en vez de dar fuerza á sus convenciones, las viola. Esto es lo que otras cortes han dicho en términos expre-

1 Casación, 2 de Julio de 1860 (Daloz, 1860, 1, 284).

2 Denegada, 20 de Mayo de 1817 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 540).

sos: «Atendiendo á que en la *jurisprudencia* la cláusula de decaimiento, tal como ha sido estipulada en la especie, no es considerada como conminatoria, y que la aplicación de esta fuera depender de las circunstancias y del arbitrio del juez.» En la especie se podía sostener que no había condición resolutoria expresa; pero otra Corte va más lejos y dice que las cláusulas resolutorias en los arrendamientos rurales no son jamás más que conminatorias, cualquiera extensión que se les dé en la estipulación hecha. (1) Esto es violar la ley de un modo descarado, lo que han hecho las cortes. Después de todo lo que hemos dicho en el título *De las Obligaciones, De la Venta y Del Arrendamiento*, de la condición resolutoria, es inútil discutir estas sentencias; faltaría, sin embargo, señalar los errores de la jurisprudencia; es porque ésta desconoce á menudo los principios más ciertos porque nos hallamos obligados á restablecer los principios, sin los que no hay ciencia.

371. Añadiremos una restricción que ya hemos hecho para la condición resolutoria tácita: que en general las rentas son exigibles; es necesario, pues, que el dador se presente en casa del arrendatario para recibir el precio; esta es una condición de hecho que debe hacerse constar para que haya resolución de pleno derecho, puesto que la resolución está implícita en la inejecución de las obligaciones del arrendatario, y no hay inejecución si no es que no paga cuando el dador se presenta. La Corte de Bruselas lo juzgó así y esto no tiene ninguna duda. (2)

§ II.—DE LA RENUNCIA A LOS EFECTOS DE LA CONDICION RESOLUTORIA.

372. El dador puede renunciar á los efectos de la condi-

1 Bruselas, 7 de Agosto de 1811 y Colmar, 5 de Julio de 1817 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 337, 1.º y 2.º)

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

ción resolutoria, puesto que la cláusula no está estipulada más que en su favor. Estas renunciaciones son bastante frecuentes y de allí sin duda la jurisprudencia de los parlamentos que consideraban las condiciones de rescisión simplemente como conminatorias. Es de principio, al contrario, que las renunciaciones son de estricta interpretación, puesto que nadie está como si renunciara un derecho. La jurisprudencia moderna está titubeante en esta materia. Ya los tribunales admiten la renuncia con una facilidad bastante grande, ya la rechazan. Esto es, en verdad, una cuestión de intención que se abandona á la apreciación soberana del juez del hecho; siempre es difícil concebir que un mismo y solo hecho implique y no implique la renuncia. Es raro que la renuncia sea expresa; nosotros no hemos encontrado ejemplos en la jurisprudencia belga, muy rica en esta materia. La renuncia puede ser tácita; pero es, sobre todo, el consentimiento tácito el que debe con dificultad admitirse. Es necesario no perder de vista el principio que rige la renuncia tácita: esto es, que los hechos de donde se induce deben manifestar claramente la intención de renunciar de manera que no se les pueda dar otra interpretación.

El arrendamiento contiene las cláusulas siguientes: «A falta de pago de un solo vencimiento del precio del arrendamiento, ó del cumplimiento de una de las condiciones, el arrendamiento será rescindido de plano si le conviene al dador, quien podrá disponer de las construcciones, tierras y praderas como lo juzgue conveniente.» El dador notifica un aviso de desocupación en ejecución de esta cláusula, luego recibe el pago del plazo vencido. ¿Renuncia por esto al derecho de rescisión? Nó, dice la Corte de Lieja, (1) y creemos que sentenció bien. La resolución existía por el hecho de la falta del pago de las rentas y por el aviso que decla-

1 Lieja, 18 de Octubre de 1820 [Pasierisia, 1820, p. 214] y 22 de Enero de 1859 [Pasierisia, 1859, 2, 214].

raba la voluntad del dador de aprovecharse de la cláusula resolutoria. El dador tenía, pues, dos derechos: uno á la resolución, que cumplida ésta quedaba libre para disponer de los bienes; además tenía derecho á las rentas vencidas; recibiendo estas rentas no renunciaba á la resolución, si no la resolución de plano nunca existiera, pues la resolución no impide que el arrendatario sea deudor y que deba pagar.

373. Sin embargo, la Corte de Lieja ha cambiado su primera jurisprudencia: sentenció que el dador debía hacer reservas al recibir el pago de la renta vencida para conservar su derecho á la rescisión, y tal es la opinión generalmente seguida en la práctica. La Corte de Lieja se limita á decir que hay renuncia tácita por causas anteriores cuando el dador recibe las rentas sin reserva. (1) Esto es contrario á la esencia de la condición resolutoria expresa. Lo que engaña á los jueces es que de ordinario el dador no se conforma con la notificación ó el aviso, promueve en justicia y el tribunal pronuncia la resolución; de manera que se puede creer que en el momento en que el dador recibe el precio el contrato existe aún y que el dador manifiesta la intención de mantenerlo recibiendo las rentas sin reservas. Tales no son los verdaderos principios. Decir que el arrendamiento está resuelto de plano, es decir que el arrendamiento está resuelto en virtud de la voluntad de las partes, sin que se tenga que dirigir al juez. Luego en el momento en que paga el arrendatario ya no hay arrendamiento; el hecho del dador de recibir lo que se le debe no puede tener por efecto mantener un contrato que no existe ya; si la intención del dador fuera de renunciar á su derecho debiera formarse una nueva convención por un nuevo concurso de consentimiento, y seguramente no se puede ver semejante consentimiento en el

1 Lieja, 26 de Febrero de 1852 (Pasierisia, 1852, 2, 232). Compárese Bruselas, 19 de Febrero de 1835 (Pasierisia, 1835, 2, 64).

solo hecho de recibir lo que era vencido antes de la resolución del arrendamiento.

Esto es lo que la Corte de Lieja dice muy bien en una sentencia más reciente. El arrendamiento contenía una cláusula resolutoria expresa por falta de pago de las rentas; estipulaba que un simple mandamiento bastaría para que el derecho á la resolución se adquiriera; este mandamiento fué notificado, desde luego la resolución estaba incurrida y sólo faltaba que el juez declarase que el arrendamiento quedaba resuelto. Se pretendía para el arrendatario que el propietario había renunciado á la resolución aceptando el pago de las rentas. La Corte contesta que las renunciaciones son de estricta interpretación y no se presumen; que cuando son tácitas es necesario que resulten de hechos precisos y que no puedan interpretarse de otro modo; que no se puede inducir, en el caso, una renuncia por el hecho de haber recibido las rentas vencidas, puesto que el dador sólo había recibido lo que se le debe en todas las hipótesis. Tales son los verdaderos principios. La Corte agrega que el dador había aceptado las ofertas del arrendatario bajo toda reserva, lo que excluye la intención de renunciar á un derecho adquirido. (1) Pero la decisión de la Corte no está fundada en la reserva del propietario, se funda en los principios que rigen la renuncia.

374. En lugar de perseguir la cláusula resolutoria, el dador recibe ordinariamente las rentas después de estar incurrida la rescisión en virtud del contrato. Esta larga tolerancia prueba que, en su mente, la cláusula resolutoria no era más que conminatoria; desde luego está como renunciando al rigor de su derecho; la ejecución que dió al contrato es una interpretación de su voluntad; resulta de esto que la cláusula no puede ya recibir su ejecución rigurosa.

1 Lieja, 20 de Julio de 1864 (Pasicrisia, 1865, 2, 42). Compárese Bruselas, 14 de Octubre de 1820 (Pasicrisia, 1820, p. 210).

La jurisprudencia de las cortes de Bélgica se pronunció en este sentido en circunstancias que daban lugar á alguna duda.

Las cláusulas de resolución son amenudo la obra del redactor del acta más que de las partes. Lo que parece probarlo es que el dador ejecute el contrato como si no hubiera pacto comisorio. Una acta de arrendamiento dice que, á falta de ejecutar el pago de las rentas en las épocas convenidas, el arrendamiento cesará y quedará resuelto de plano, sin ninguna forma de procedimientos, por el simple vencimiento del plazo, si así lo juzgan conveniente los propietarios y sin que sea necesario apremiar al arrendatario. De hecho, el dador no pensó nunca en esta cláusula; el arrendatario pagaba siempre después del vencimiento, sin que el propietario hiciera la menor observación. Pero el propietario llegó á morir y sus herederos promovieron la resolución del arrendamiento. La Corte desechó la demanda por una sentencia que nos parece bastante mal motivada. La Corte invoca la buena fe del arrendatario; debía creer que los herederos tendrían para con él la misma indulgencia que el difunto le había impartido; si el nuevo propietario quería atenerse al rigor de su derecho, debió darle á conocer sus intenciones. La Corte concluye que fuera contrario á la justicia aplicar el rigor de la cláusula. (1) Esto está muy bien dicho en equidad, ¿pero en derecho? Para que el heredero esté obligado, es necesario que lo haya estado su autor; la Corte debiera, pues, haber establecido que la condición resolutoria no existía ya, por haberla renunciado el difunto; mejor dicho, no había existido nunca, sólo era una cláusula conminatoria. En un negocio enteramente análogo, la Corte de Bruselas sentenció en el mismo sentido apoyándose siempre en la buena fe del arrendatario y en la larga tolerancia del dador, que

1 Bruselas, 9 de Marzo de 1853 (Pasicrisia, 1853, 2, 220).