

debió inclinar al arrendatario á considerar la cláusula de rescisión como simplemente conminatoria. (1) Debió decirse más: la ejecución del contrato probaba que en la mente del propietario nunca había habido cláusula de rigor. La sentencia fué casada; (2) y tal como está redactada debía difícilmente escapar de la casación. Pero hacemos reservas acerca de los motivos que alega la Corte de Casación, porque nos parecen erróneos. Comprobemos únicamente que la Corte no resolvió la cuestión que discutimos; la apartó desechándola, decidiendo que no se podía, según el artículo 1743, oponer á los terceros adquirentes una convención que no es auténtica ó que no tiene fecha cierta. Esto es extender esta disposición, enteramente excepcional y exorbitante del derecho común, para hacer con ella una regla general, sirviendo para decidir una dificultad que el legislador no tuvo seguramente á la vista. La dificultad es ésta: ¿Había sido tácitamente revocado el pacto comisorio por las obras del dador con el concurso del arrendatario? Sí, afirmativamente; ¿esta revocación tácita caía bajo la aplicación del art. 1743? Basta presentar la cuestión para resolverla. La Corte de Lieja, á la que el negocio fué devuelto, se pronunció en favor de la decisión admitida por la Suprema Corte; pero los considerandos dejan en pie la cuestión que examinamos; (3) se limitan á decir que la indulgencia del propietario no implica necesariamente una renuncia al beneficio de la cláusula resolutoria, lo que es evidente; las renunciaciones son, en efecto, una cuestión de intención y dependen, por consiguiente, de los hechos y circunstancias de la causa.

La misma cuestión se presentó ante la Corte de Gante. Se decía en el acta que á falta del pago exactamente el día del vencimiento, cesaría el arrendamiento de plano y que-

1 Bruselas, 6 de Diciembre de 1867 (Pasicrisia, 1868, 2, 156).

2 Casación, 18 de Agosto de 1868 [Pasicrisia, 1872, 1, 472].

3 Lieja, 5 de Mayo de 1869 (Pasicrisia, 1870, 2, 91).

daría rescindido si el dador lo juzgaba conveniente; una simple notificación debería bastar para operar la rescisión; el contrato agregaba que esta estipulación era de rigor y no podía ser considerada como una cláusula conminatoria. La Corte dijo muy bien que, apesar de los términos formales de la cláusula, estaba subordinada á la voluntad del dador; que éste puede renunciarla, y que si esta renuncia queda aprobada, debe necesariamente modificar el rigor de la primera convención. En efecto, el juez debe buscar, al aplicar las convenciones, cuál ha sido la común intención de las partes; y al buscarla debe tener en cuenta las actas que han precedido, acompañado y seguido el contrato. Y constaba que el dador, en consideración á las mejoras que el arrendatario había hecho en el local arrendado, había terminantemente renunciado á prevalecerse de la cláusula de rescisión; y de hecho había siempre concedido largos plazos al arrendatario. Su hija comenzó por respetar la voluntad de su padre y luego pretendió exigir la estricta ejecución de la cláusula. La Corte califica esta condición con justa severidad. «Sería soberanamente inicuo, dice la sentencia, abandonar al capricho ó á la voluntad del dador la facultad de sorprender inopinadamente la buena fe de los arrendatarios, prevaleciéndose del rigor del contrato sin tener en cuenta las convenciones igualmente obligatorias que después lo han modificado.» La Corte debió atenerse á esto y concluir que la cláusula de rescisión había sido modificada por un concurso de consentimiento, y no existía ya tal cual había sido primitivamente estipulada. La sentencia agrega consideraciones de buena fe y de equidad excelentes, pero que debilitan el argumento jurídico. Es verdad que todas las condiciones, y sobre todo el contrato de arrendamiento, deben ser ejecutadas de buena fe. Pero en el caso no había cláusula de rescisión; la Corte dice, no obstante, que si la heredera del dador quería volver sobre

la renuncia de su autor para prevalecerse en adelante de la estricta ejecución del arrendamiento, la equidad y la justicia exigían que declarase al arrendatario que tales eran sus intenciones. (1) Decimos más; no tenía derecho de volver sobre una renuncia que había modificado la primera cláusula, la nueva convención era la ley de las partes y se entiende que obligaba á la heredera del dador.

§ III.—CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN.

375. La condición resolutoria expresa ó tácita opera la revocación del contrato y vuelve las cosas al mismo estado como si el contrato no hubiese existido (art. 1133). Este principio no se aplica al arrendamiento más que para lo futuro; en cuanto al tiempo transcurrido durante el cual el arrendatario estuvo en goce, se entiende que el contrato produce sus efectos; este es un hecho consumado que la resolución no pudiera nulificar, y resulta de este derecho adquirido que no depende de la voluntad de las partes resolver.

376. El arrendatario debe pagar las rentas vencidas cuando la resolución, sin que haya que distinguir si el arrendamiento fué resuelto por culpa del dador ó por la del arrendatario. ¿Cuál es el momento preciso en que las rentas cesan de correr? Es el de la resolución del arrendamiento. En derecho, por consiguiente, las rentas cesan de deberse, en caso de condición resolutoria tácita, desde el día de la sentencia, puesto que es el juez quien pronuncia la resolución; y, en el caso de condición resolutoria expresa, desde el día en que el dador ha declarado su voluntad por una notificación ó un mandamiento ó cualquiera otra acta. Decimos que así es en derecho, pues de hecho sucede amenudo que el goce del arrendatario continúa después de incurrida

1 Gante, 19 de Enero de 1871 (Pasicrisia, 1871, 2, 194).

la resolución ó pronunciada ésta. Debe naturalmente una indemnización por este punto; esta indemnización no se confunde con las rentas, pues ya no hay arrendamiento; es, pues, el juez quien la fija teniendo en cuenta el perjuicio sufrido por el dador por indebida posesión del arrendatario. Transladamos á lo que fué dicho acerca del goce indebido que sigue al aviso (núm. 341).

377. Si las rentas han sido pagadas con anticipación, el dador debe restituir las que sólo eran debidas para el goce futuro que ya no tiene el arrendatario á consecuencia de la resolución. No comprendemos cómo esto haya podido ser contestado ante la Corte de Casación. La Corte recuerda el principio elemental que rige el arrendamiento: es que el precio del arrendamiento no se le debe al dador sino por razón del goce de la cosa arrendada; luego en caso de resolución no tiene derecho á ello más que en la medida del goce del arrendatario; por consiguiente, por el tiempo anterior á la rescisión. El pago parcial de las rentas hecho con anticipación, no trae ningún perjuicio á este principio y no pudiera atribuir definitivamente al dador la renta que sólo recibió á condición de que el inquilino fuera mantenido en goce durante el curso del plazo. La Corte agrega que debe ser así particularmente cuando, en el caso, es por culpa del dador por que se rescindió el contrato. (1) Esta condición está demás; se pudiera inducir de ella que el principio no recibe aplicación en cuanto al arrendamiento, se resuelve por culpa del dador y tal no es seguramente el pensamiento de la Corte. La culpa del arrendatario da lugar á daños y perjuicios, pero no lo obliga á pagar rentas por un goce que no tuvo y por razón de un arrendamiento que no existe ya.

378. El principio se aplica también á los guantes; lo que el arrendatario paga con este título al principio del arren-

1 Denegada, 29 de Enero de 1863 [Dalloz, 1863, 1, 248].

damiento es en realidad una parte del precio que paga anticipadamente. Cuando un arrendamiento se resuelve, el dador no puede guardarse los guantes estipulados para un goce completo durante todo el tiempo del arrendamiento; esto fuera recibir el precio de un goce que no procura al arrendatario y, por consiguiente, debe restituir una parte de los guantes proporcionada al goce que el arrendatario no tiene ya. (1)

379. La parte que pide y obtiene la rescisión de un arrendamiento tiene derecho á daños y perjuicios. Esto es el derecho común (art. 1184) y éstos son también fijados según los principios generales que el Código establece en el título *De las Obligaciones*. El art. 1760 contiene una aplicación de este principio: «En caso de rescisión por culpa del inquilino, éste está obligado á pagar el precio del arrendamiento durante el tiempo necesario á la vuelta á arrendarlo, sin perjuicio de los daños y perjuicios que pudieran resultar del abuso.» Esta disposición hace parte de la sección II que trata de las reglas particulares á los arrendamientos de casas; esto es un vicio de clasificación; es seguro que el arrendatario, en caso de abuso, está obligado á los daños y perjuicios tanto como el inquilino de casas, y si la rescisión está pronunciada debe indemnizar al dador por la pérdida que éste sufre; y éste pierde de las rentas como pierde las anualidades durante el tiempo necesario á la vuelta á arrendar; el arrendatario está obligado á indemnizarlo de esta pérdida.

¿En qué consiste la indemnización? La ley no dice que el arrendatario debe pagar el precio del arrendamiento hasta que la cosa vuelva á arrendarse; restringe esta obligación al tiempo necesario para volver á arrendarla. Ir más allá hubiera sido poner al arrendatario á merced de la mala intención ó negligencia del dador; éste no tendría ningún interés en volver á arrendar si recibiera el precio; para

1 Douai, 7 de Noviembre de 1845 (Dalloz, 1846, 4, 357).

vengarse del arrendatario, contra el cual tuvo que pedir la rescisión del contrato, podría dejar desocupados los bienes durante años. La ley tuvo, pues, que fijar un plazo durante el cual el dador puede encontrar un inquilino, esto es, el tiempo necesario para que vuelva á arrendarse la cosa; esto es muy vago; es necesario que el juez determine ese tiempo según las circunstancias. No es necesariamente el plazo que los usos dan para el aviso, aunque este plazo tenga también por objeto permitir al dador el volver á arrendar; la ley no limita el tiempo y plazo al del aviso, y con razón, pues es posible que este plazo no baste, si la rescisión del arrendamiento tuvo lugar en una época en que de costumbre no se renuevan los arrendamientos. Era, pues, necesario atenerse á la apreciación del juez. (1) Si hay usos locales acerca de este punto, los consultará el juez: éste es el mejor guía en una materia que es enteramente de hecho. (2)

La jurisprudencia se atiene al plazo fijado para los avisos por las costumbres locales. Estas son decisiones de hecho y á este título la Corte de Casación las confirma. Se ha sostenido que el tiempo necesario para volver á arrendar comprendía todo el tiempo durante el cual el propietario no había vuelto á arrendar. Hé aquí una cuestión de derecho, puesto que se trata de interpretar la ley; pero para interpretarla basta con leerla. La Corte de Casación ha rechazado la mala interpretación (3) que el recurso daba al art. 1760. Pero de que la Corte ha confirmado la sentencia de París, es necesario no concluir que el tiempo necesario para el rearrendamiento, se confunda necesariamente con el plazo del aviso. La Corte de Bruselas ha interpretado bien la ley juzgando que el plazo de tres meses

1 Duvergier, t. II, p. 90, núms. 78-80. Colmet de Santerre, t. VII, p. 315, núm. 209 bis. Compárese Durantón, t. XVII, p. 416, núm. 172.

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 504, nota 15, pfo. 370.

3 Denegada, 1.º de Julio de 1851 (Dalloz, 1851, 1, 249).

usado para el aviso es, en general, suficiente para hacer el rearrendamiento; pero ha añadido que la naturaleza y situación del inmueble, así como la estación favorable, no exigen plazo más largo. (1) Como lo dice la Corte de Burdeos, la naturaleza de la cosa arrendada y las circunstancias deben servir para determinar la duración del plazo necesario para volver á arrendar; en la especie, la Corte lo ha fijado al trimestre corriente y al siguiente. (2)

380. Regularmente es el arrendatario quien paga los gastos del acta y demás accesorios, que pueden ser considerables si el contrato ha sido registrado y si los bienes son de un gran valor. Cuando el contrato está resuelto por la falta del dador es justo que éste restituya al arrendatario una parte de los gastos en proporción del período que transcurre desde la rescisión del contrato hasta el fin. (3)

*ARTICULO V.—De la cesación del arrendamiento por el hecho del dador.*

§ I.—EVICCIÓN. ANULACION. RESOLUCION. EXPROPIACION.

*Núm. 1. Principio.*

381. El contrato de arrendamiento se hizo en favor de un simple poseedor sin título: ¿el propietario que reivindica la cosa arrendada está ligado por el contrato? Nó, puesto que el poseedor no tenía ninguna cualidad para consentirla. Sucedería lo mismo si el poseedor tuviera un título, pero procedente del no propietario. Aun en este caso el poseedor está sin título, puesto que el que no tiene la propiedad de la cosa no tiene el derecho de dar la del arrendamiento y no puede transmitir á su legatario derechos que no tiene; nos

1 Bruselas, 2 de Julio de 1849 (Pasicrisia, 1850, 2, 15).

2 Burdeos, 19 de Mayo de 1849 (Daloz, 1850, 2, 15).

3 Denegada, 19 de Enero de 1863 [Daloz, 1863, 1, 248].

transladamos á lo que fué dicho más atrás (núms. 43 y siguientes). El verdadero propietario puede, pues, expulsar al arrendatario como ocupante del local sin ningún título.

382. El dador tenía la propiedad de la cosa arrendada, pero su derecho estaba sujeto á la anulación ó la rescisión. Si su derecho se anula ó rescinde el dador se considera como no habiendo sido jamás propietario; no ha tenido, pues, el derecho de dar la cosa que se arrienda, por lo que el arrendatario la ocupa sin título, porque su derecho decae con el del propietario. Hemos establecido el principio al tratar de la capacidad requerida para consentir en el contrato. La consecuencia es que el propietario puede expulsar al arrendatario.

383. La resolución de los contratos produce el mismo efecto que la anulación: cuando una obligación queda resuelta las cosas vuelven al mismo estado que cuando no había existido la obligación (art. 1183). Es decir, que el propietario cuyo derecho queda resuelto jamás ha tenido derecho sobre la cosa; no ha tenido, pues, poder de darla en arrendamiento; por tanto, es preciso aplicar al arrendamiento la regla de que los derechos concedidos quedan resueltos cuando el derecho del que concede queda resuelto, salvo el caso en que la ley la derogue. Sucede lo mismo con la revocación cuando tiene lugar con efecto retroactivo. Es una verdadera resolución; por consiguiente, la revocación de los derechos del que concede hace decaer los derechos por él concedidos, comprendiendo el arrendamiento; salvo las excepciones. No hacemos más que recordar los principios que expresamos en el título *De las Obligaciones* (t. XVII, número 83).

La doctrina y la jurisprudencia están contrarias. (1) Citaremos una sentencia de la Corte de Bruselas que ha decidido, conforme con la opinión general, que el contrato con-

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 497, nota 14, pfo. 369.