

contesta que son aquellas que el uso del lugar designa como tales; enumera después las reposiciones más usuales que debe soportar el locatario, y luego la ley agrega (art. 1756) que el ahondamiento de los pozos y el de los excusados está á cargo del dador. Traducimos al texto y al comentario de Duvergier. (1)

429. Los arts. 1754 y 1756 admiten que puede haber cláusulas contrarias. En materia de contratos la ley sólo prevee las convenciones que las partes han entendido consentir; les permite hacer otras siempre que no sean contrarias al orden público y á las buenas costumbres. Las partes pueden, pues, convenir que las reposiciones locativas estarán á cargo del dador; por su parte el locatario puede encargarse de todas las reposiciones. Esta última cláusula da lugar á dificultades. Son cuestiones de hecho, pues que se trata de interpretar las convenciones por la intención de las partes contratantes. Nos limitamos á relatar las decisiones acerca de las contestaciones que se presentan habitualmente.

Se dice en el acta que el inquilino hará las reposiciones de la casa arrendada. La Corte de Caen sentenció que esta cláusula no comprendía más que las reposiciones locativas. Hay que interpretar los términos de las actas según la naturaleza de los contratos (art. 1158); y es de la naturaleza del contrato de arrendamiento que el arrendatario no soportará más que las reposiciones locativas. ¿Han entendido las partes derogar el derecho común al insertar en el acta la obligación que era inútil mencionar en ella? Esto no es probable; en efecto, si se toma la palabra *reparaciones* en su sentido absoluto, comprendería aun las grandes reposiciones; y el locatario no entiende seguramente obligarse á hacer las reposiciones que la ley no impone ni siquiera al usufructuario. Desde que la palabra no tiene el sentido absoluto se la debe entender con una restricción, y esta res-

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. II, p. 31, núm. 24.

tricción resulta de la naturaleza del contrato de arrendamiento. (1)

El acta dice que el arrendatario tendrá que hacer todas las reposiciones necesarias, tanto las *grandes* como las *pequeñas*. ¿Debe entenderse por *grandes* reposiciones las que el art. 606 califica así en materia de usufructo? La Corte de Bruselas contesta que tal no es la probable intención de las partes, porque no se puede suponer que un locatario se haya sometido á un cargo que el usufructuario ni siquiera debe soportar. Es según la naturaleza del contrato como debe interpretarse la cláusula litigiosa. Y el art. 1754 califica las reposiciones locativas de reparaciones de *poca monta*; las reposiciones que son mayores son las grandes reparaciones en materia de arrendamiento; este es el sentido en que las partes han dicho que el inquilino debe hacer todas las reposiciones necesarias; es decir, todas las de mantenimiento, grandes ó pequeñas. (2)

La misma sentencia decidió que el inquilino no está obligado á las reposiciones necesitadas por un vicio de construcción aunque el contrato pusiera á su cargo todas las reposiciones. En efecto, los vicios de construcción son vicios inherentes á la cosa, de los que debe responder el propietario (art. 1721); no es probable que el inquilino haya entendido tomar sobre sí una obligación extraña á las reposiciones y que incumbe al propietario como consecuencia de la propiedad. (3)

§ II.—DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

430. El art. 1737 fija la duración del arrendamiento de los muebles ministrados para el local arrendado. Traducimos al texto.

1 Caen, 7 de Enero de 1828 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 667).

2 Bruselas, 7 de Mayo de 1834 (Pasicrisia, 1834, 2, 112). Compárese sentencia del Tribunal de Bruselas, 24 de Marzo de 1875 (Pasicrisia, 1875, 3, 149).

3 En el mismo sentido, Lieja, 19 de Marzo de 1864 (Pasicrisia, 1864, 2, 274).

431. El art. 1758 determina la duración del arrendamiento de un departamento amueblado cuando fué hecho por año, por mes ó por días. Los autores franceses dan, generalmente, á esta disposición una interpretación fundada en los usos de París, pero contraria á la ley. En efecto, la ley dice que el arrendamiento se considera como hecho al año, al mes ó al día, mientras que Durantón dice que el arrendamiento se considera sin duración fija, de donde resulta que cada parte puede hacerlo cesar dando aviso según el uso del lugar. En apoyo de los usos de París, se dice que la fijación del precio de un arrendamiento á tanto por año no tiene por objeto determinar la duración del arrendamiento sino sólo la suma que deberá ser pagada por el locatario en razón del tiempo durante el que tendría el goce de la cosa. Esto es decir lo contrario de lo que dice la ley. Todo cuanto puede admitirse es que las partes tienen el derecho de derogar la ley y hacer sus convenciones conforme al uso del lugar, pero de esto no se debe inducir que cualquier arrendamiento esté considerado como hecho según los usos locales; esto sería reemplazar la ley por el uso. Si una parte pretende que la convención deroga la ley deberá probarlo. La ley es siempre la regla, y sólo es por excepción á la regla por lo que seguirán no los usos locales sino las convenciones conforme á los usos. (1)

432. ¿El art. 1758 es aplicable al arrendamiento de un hotel amueblado? La negativa es segura. En efecto, el texto sólo habla de un departamento amueblado, y las disposiciones legales que interpretan la voluntad de las partes son de estricta interpretación; si el intérprete las extendiera á casos no previstos él sería quien fijara la duración del arrendamiento, y no tiene seguramente este derecho; en el silen-

1 Véanse, en diversos sentidos, Durantón, t. XVII, p. 140, núm. 168; Colmet de Santerre, t. VII, p. 314, núms. 207 bis I y II; Mourlón, t. III, p. 317, núm. 780.

cio de la ley las convenciones de las partes son las que deciden. Debe agregarse que no hay analogía entre un departamento amueblado y un hotel amueblado; los departamentos no se arriendan por mucho más de un año, mientras los hoteles, que exigen grandes anticipos, se arriendan, por esto mismo, por un tiempo más largo. Fué sentenciado, en este sentido, que en el silencio del acta la duración del arrendamiento, según la intención de las partes, las circunstancias y el uso de los lugares, debían ser fijados en seis años. En el recurso intervino una sentencia de denegada. La Corte de Casación dice que la presunción establecida por el artículo 1758 no recibe aplicación al arrendamiento de un hotel. (1) A decir verdad no hay presunción; la palabra *como si* de que se vale la ley indica de ordinario, como lo hemos comprobado, una decisión de la ley fundada en la intención de las partes interesadas.

§ III.—DERECHO DEL PROPIETARIO.

433. «El dador no puede resolver el arrendamiento, aunque declare querer ocupar él mismo la casa, si hay una convención contraria» (art. 1761). Esta disposición deroga el derecho antiguo. Se permitía al dador, conforme á una ley romana conocida con el nombre de ley *Aede*, expulsar al locatario cuando el demandante probaba que la casa le era necesaria ó que quería hacerle modificaciones importantes; en la costumbre aun era bastante una afirmación por juramento por toda prueba. Pothier, apesar de su respeto para con los *señores de solares*, dice que esta facultad concedida á los propietarios no estaba fundada en la razón natural, que era puramente arbitraria y contraria á los principios generales. Esto es tan evidente que se tiene dificultad en entender que un poder tan exorbitante nunca haya podido

1 Denegada, 6 de Noviembre de 1860 [Dalloz, 1861, I, 170].

ser reconocido al dador. ¿No es de principio elemental que las convenciones son la ley de los que las hacen y que, por consiguiente, no pueden ser revocadas más que por su mutuo consentimiento? (art. 1134). ¿Hay una razón para permitir al propietario romper, por su sola voluntad, un contrato por el cual se obligó á dar el goce al inquilino? El Relator del Tribunado dice que si el propietario necesita de un alojamiento lo encontrará; en todo caso su interés no podría prevalecer al derecho del arrendatario. Jaubert, el Orador del Tribunado, dice muy bien que el propietario debe saber lo que hace y aceptar las consecuencias de su hecho; el inquilino debe siempre hallar seguridad en su contrato. (1)

434. El propietario que prevee que tendrá necesidad de su casa ó que se propone hacer en ella trabajos puede reservarse el derecho de ocuparla poniendo fin al arrendamiento. Esto es el derecho común; el contrato se resuelve por la voluntad de ambas partes, puesto que el inquilino ha consentido de antemano en la ruptura del arrendamiento, si tales eran las conveniencias del dador. El art. 1762 quiere que, en este caso, el dador notifique con anticipación un aviso en las épocas determinadas por el uso del lugar.

¿El propietario que usa de este derecho debe pagar daños y perjuicios al arrendatario? Nó, pues usa de un derecho que le da el contrato; que, por consiguiente, le viene del consentimiento del inquilino, y aquel que usa de su derecho y perjudica á otro no le tiene que dar reparación, á no ser que perjudique un derecho igual al suyo. Y, en el caso, el arrendatario está sin derecho, puesto que lo renunció de antemano. Esta es la opinión general, salvo el disentiendo de Duvergier. Se objeta el art. 1744 que da al arrendatario expulsado, en virtud de una cláusula del contrato, una in-

1 Mouricault, Informe núm. 14 [Loché t. VII, p. 203]. Jaubert, Discurso núm. 8 [Loché, t. VII, p. 212].

demnización contra el dador, aunque éste use de un derecho al que el arrendatario ha consentido. La respuesta es fácil y perentoria; el art. 1744 deroga los principios generales, pero la excepción confirma la regla en lugar de poderla extender á un caso que no prevee. Se necesitaría una disposición terminante de la ley para obligar al dador á indemnizar al arrendatario. Esta disposición excepcional se comprende: el dador que se reserva el derecho de expulsar al arrendatario, en caso de venta, especula y saca una utilidad de la expulsión, es justo que indemnice á aquel en perjuicio de quien realiza una utilidad; mientras que el propietario que viene á ocupar él mismo la casa arrendada pone fin al arrendamiento, porque necesita la cosa arrendada; obligarle á indemnizar al arrendatario fuera obligarle á una pérdida. Esto explica y justifica la diferencia que la ley hace entre ambas hipótesis. (1)

SECCION III.—De los arrendamientos rurales.

§ I.—OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

435. El arrendatario de un inmueble rural debe garantía por los animales y utensilios necesarios á su explotación (art. 1766). ¿Cuál es el motivo de esta obligación? Como la ley la impone en un artículo que trata del goce del arrendatario, se concluye que la obligación que lo hace amueblar el inmueble con animales y utensilios, tiene por objeto asegurar el buen cultivo. Es en este sentido como el Relator del Tribunado explica el art. 1766; dice que provee al medio de asegurar al propietario un cultivo conveniente. (2) Según esta interpretación, la disposición fuera extraña al privilegio del dador. Este es el interés de la cues-

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 505, nota 7, pfo. 370, y los autores que citan.

2 Mouricault, Informe núm. 15 [Loché, t. VII, p. 204].