

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].

itón. Los animales y utensilios pueden bastar para las necesidades de la explotación, mientras que pueden ser insuficientes para garantizar el pago de las rentas. ¿Tendrá el dador el derecho de rescisión del arrendamiento? Nó, en la opinión general, puesto que satisfizo á la obligación que el art. 1766 le impone por interés de un buen cultivo. (1) Mas parece que esta opinión está demasiado absoluta. La obligación de amueblar la granja con muebles y útiles necesarios á su explotación puede tener un doble objeto: primero asegurar el buen cultivo; después garantizar el pago de las rentas. El texto no es contrario y el Relator del Tribunado no dice que el objeto de la ley sea exclusivo. Es en este sentido en el que la Corte de Bruselas ha interpretado la ley: el propietario puede promover contra el arrendatario cuando las bestias y útiles son insuficientes para el cultivo, y aun puede promover cuando no son suficientes para asegurar el pago de las rentas. En la primera especie juzgada por la Corte, el arrendatario había dado fianza por el pago del precio; el propietario tenía, pues, una garantía completa en este punto; pero el arrendatario no tenía bestias ni útiles necesarios para un buen cultivo; desde luego el dador podía pedir la rescisión del contrato. Se objetaba que el art. 1766 tenía sólo por objeto garantizar el privilegio que el dador tiene sobre todo lo que sirve para la explotación de la granja. La Corte contestó que la obligación impuesta al arrendatario de amueblar la granja con bestias y útiles, tiene más bien por objeto el interés de la agricultura que la garantía de las rentas. (2) La Corte no dice que tiene exclusivamente por objeto el buen cultivo. En otra especie ha decidido que siendo el privilegio una garantía que el contrato da al pro-

1 Duvergier, t. II, p. 110, núm. 101. Aubry y Rau, t. IV, p. 506, nota 2 pfo. 371.
2 Bruselas, 27 de Mayo de 1835 [Pasierisia, 1835, 2, 216].

pietario, el arrendatario perdía el beneficio del plazo si vendía las bestias y los utensilios. (1) La aplicación del art. 1188 al privilegio es contestable; pero la interpretación del art. 1766 nos parece exacta. El dador tiene un doble interés que está garantizado por la obligación de amueblar la granja con los enseres del campo; puede, pues, invocar esta disposición cuando uno de estos intereses se haya lesionado.

436. El arrendatario debe gozar como un buen padre de familia y usar de la cosa según el destino que le ha señalado el contrato (arts. 1728 y 766). Si abandona el cultivo, si no goza como un buen padre de familia, si emplea la cosa en otro uso que el que le fué destinado, el dador puede, según las circunstancias, hacer rescindir el contrato. Volveremos á la sanción de las obligaciones que corresponden al arrendatario. En cuanto al cultivo y destino de la cosa, es necesario no tomar al pie de la letra lo que dice el art. 1766. Pothier enseña, lo que es evidente, que el arrendatario puede rozar las tierras que, cuando el contrato, estaban incultas; esto no es cambiar el destino de la cosa, puesto que el fundo estaba destinado al cultivo. Está en el interés del propietario y también en el interés general, el que las tierras incultas se cultiven. Es necesario ir más lejos diciendo que el arrendatario debe gozar de una gran libertad; si está oprimido por el uso del propietario ó por el goce de sus arrendatarios antecesores, toda mejora sería imposible, y ciertamente que la intención de las partes contratantes es de mejorar. (2)

437. Bélgica es un país de cultivo y de granjas; es interesante recoger las decisiones de nuestras cortes concernientes á las obligaciones á las cuales los usos del país someten á los arrendatarios. Se distinguen las granjas de *pastos* y

1 Bruselas, 4 de Diciembre de 1849 [Pasierisia, 1850, 2, 302].

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 279. Duvergier, t. II, p. 112, núm. 102.

de *gran cultivo*. En las primeras una gran parte de las tierras consiste en praderas, y deben conservar este destino por ser esa la intención é interés del propietario. Si el arrendatario barbecha las praderas es para levantar cosechas extraordinarias en su provecho y en perjuicio de la propiedad; esto no sería gozar como un buen padre de familia sino abusar. Este abuso deteriora la granja y compromete el porvenir. En estas circunstancias el contrato debe ser rescindido. (1)

438. Si nuestras provincias son renombradas por su buen cultivo es por los abonos que los arrendatarios les prodigan. Se acostumbra abonar las tierras cada tres años y de hecho los buenos cultivadores las abonan y quemar muchas veces al año, al menos en las cercanas á las grandes ciudades, donde pueden procurarse abono. La obligación de abonar las tierras cada tres años es de rigor aunque el contrato no lo imponga: el uso general hace ley de convención. Se ha juzgado que los arrendatarios contrarían esta obligación cuando hacen una cuarta cosecha sin haber abonado previamente la tierra. En la especie el arrendatario oponía que había recibido las tierras incultas y que las había mejorado considerablemente; la Corte contesta que no por eso es menos culpable por haber querido levantar una cuarta cosecha sin dar al terreno el abono necesario, y que si entendía dispensarse de esta obligación debería haber dejado el terreno inculto. La decisión es rigurosa, pero justa. (2)

El abono ordinario de las granjas es el que se saca de los establos. De aquí el cuidado de nuestras antiguas costumbres, asegurar este abono para las tierras arrendadas; obligan á los arrendatarios á convertir la paja en estiércol para abonar las tierras de que proviene y les prohíben hacerlo de otro modo. Estas reglas, consagradas por una tradición

1 Lieja, 3 de Febrero de 1853 (Pasicrisia, 1853, 2, 203).

2 Lieja, 19 de Diciembre de 1840 (Pasicrisia, 1853, 2, 206).

aeular, se encuentran siempre reproducidas en los arrendamientos. De ordinario están insertas en las actas y legalmente deberían ser estipuladas para obligar al arrendatario, puesto que éste no tiene otras obligaciones que las que la ley le impone y la convención que hizo; y nuestras antiguas costumbres están derogadas, pero los tribunales admitirían fácilmente que las partes han entendido someterse al uso general. Luego cuando el arrendatario vende la paja en lugar de convertirla en estiércol el dador puede hacer rescindir el contrato. (1)

439. El descanso de las tierras pone en conflicto el derecho estricto con el verdadero interés del propietario que se confunde con el verdadero interés general. Antaño el sistema de descanso se practicaba generalmente por todos. Los dominios se dividían en tres partes que se llamaban *estaciones*. Cada tres años cada uno de los solares se dejaba descansar con el fin de reponer sus fuerzas, en tanto que los otros dos se sembraban, uno con semilla de invierno y otro con trigo de Marzo. Siendo considerado el descanso como una necesidad para no agotar la fertilidad de la tierra, esto era un grave abuso del goce de parte del arrendatario: el dejarlos sin descansar; es decir, cultivar todos los lotes sin dejarlos alternativamente descansar. En nuestras provincias los buenos cultivadores acabaron por convencerse de que lo que faltaba á las tierras era menos que el reposo, el abono y la variedad del cultivo. Esta innovación quitó los temores á los propietarios; pedían la rescisión del contrato por abuso de goce. Los parlamentos de Flandes y de Artois se pronunciaron en favor de los arrendatarios. (2) En el silencio del contrato la cuestión no es dudosa. El abuso implica un perjuicio, y suponemos que la falta de descanso no perjudica á las tierras, por lo que el prope-

1 Ganta, 7 de Agosto de 1867 [Pasicrisia, 1868, 2, 21].

2 Merlín, *Repertorio*, en la palabra *Descanso*.

tario está sin interés; por lo que se puede decir que está sin derecho, puesto que ni la ley ni la convención imponen al arrendatario la obligación del descanso. Luego hay un punto de duda cuando la convención exige el descanso al arrendatario. Es necesario aplicar, en este caso, los principios que rigen la condición resolutoria. Volveremos á este punto. La Corte de Douai ha juzgado que la existencia del descanso y la obligación de dejar una parte de las tierras en barbecho deben ser observadas, pero que el monto de los daños y perjuicios debe ser proporcional al perjuicio que la falta de descanso ha causado al dador. (1) En la especie el arrendatario invocaba el uso general de los cultivadores que no dejan más las tierras en descanso sin cultivar. En derecho la defensa era mala, estando sometido á la prohibición debió respetarla. De hecho la pena de daños y perjuicios es poco menos que derisoria: no há lugar á daños y perjuicios cuando no hay daño causado, del mismo modo que si no hubiera falta, y la parte de descanso no es perjudicial sino cuando el arrendatario agota las tierras; es decir, cuando la hace producir frutos sin haberla abonado; pero si proporciona el abono á la cosecha, el propietario no sufrirá ningún perjuicio, y sin éste la condena á daños y perjuicios es imposible.

440. ¿Cuál es la sanción de las obligaciones que el artículo 1766 impone al arrendatario? La ley dice que el dador puede, *según las circunstancias*, hacer rescindir el contrato. Ya hemos dicho que tal es el derecho común en materia de arrendamiento cuando el dador pide la rescisión del arrendamiento por inejecución de las obligaciones contratadas por el arrendatario (art. 1729). La doctrina y la jurisprudencia admiten que el juez tiene, en este caso, un poder discrecional. Esto resulta de los términos de la ley. Des-

1 Douai, 20 de Marzo de 1846 (Dalloz, 1847, 2, 207). Compárese Lieja, 11 de Febrero de 1860 [Pasicrisia, 1860, 2, 221].

de luego es preciso que la inejecución de las obligaciones del arrendatario haya causado un daño al dador. No basta con que el arrendatario haya infringido una obligación que la ley ó la convención le han impuesto, si no resulta algún perjuicio al propietario éste no puede pedir la rescisión del contrato. Es el daño el fundamento de la demanda cuando el dador se queja de abuso de goce; es preciso que pruebe que los actos del arrendatario le son perjudiciales. Hay en esto una diferencia entre el contrato rústico y el urbano. El art. 1729 da al dador el derecho de hacer rescindir el contrato de arrendamiento con sólo que el arrendatario emplee la cosa en otro uso que al que ha sido destinada, lo mismo que cuando no resultase un perjuicio á la propiedad; mientras que el art. 1766, que prevee también el cambio de destino, exige que resulte un daño para que el dador pueda promover en rescisión. Hay una razón en esta diferencia. El propietario de una casa tiene el derecho de darle un destino determinado cuando la alquila; esto puede ser un motivo de conveniencia, de gusto, aun de capricho; su voluntad, desde que el locatario se compromete, hace la ley de las partes. En los arrendamientos rurales estas razones personales del propietario no existen; las partes no ven más que una cosa, el buen cultivo; todas las obligaciones del arrendatario tienden á este objeto y éste debe tener en cierto modo el poder de hacer innovaciones. Cambiar el destino de una tierra puede, pues, ser un acto de un buen padre de familia, de buen cultivo; el dador tendría, en este caso, mala suerte al quejarse. Hé aquí por qué el arrendamiento rural no puede ser rescindido sin que el hecho imputado al arrendatario sea perjudicioso.

El daño tampoco es suficiente; el texto del art. 1766 es terminante. Después de haber dicho que el propietario puede promover en rescisión si el arrendatario no ejecuta las

cláusulas del contrato cuando resulta un perjuicio al dador, la ley añade *según las circunstancias*. No es el dador juez de las circunstancias sino el tribunal. Puede que el daño sea poco considerable; hay una especie en la que el daño fué valuado en diez francos. (1) ¿Se resuelve un contrato por un daño apenas apreciable? La inejecución de la obligación en todo caso es suficientemente devengada con una condena en daños y perjuicios. Es en este sentido como dice la ley que el propietario puede según las circunstancias hacer rescindir el contrato. La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo. (2)

441. La jurisprudencia aplica estos principios aun al caso en que el acta diga que las cláusulas del arrendamiento son de rigor. En una especie juzgada por la Corte de Lieja el contrato entraba en detalles minuciosos en lo que concierne á las obligaciones del arrendatario y sancionaba numerosas obligaciones en la cláusula siguiente: «Si los arrendatarios faltan á sus obligaciones en todo ó en parte, *por pequeño que fuese el objeto de la falta*, el propietario podrá hacer terminar el contrato en el acto y en cualquier tiempo, si lo quiere, y esto sin que los arrendatarios puedan recurrir ante los tribunales, no siendo la cláusula simplemente conminatoria sino que opera de pleno derecho.» Esto era en apariencia una condición resolutoria expresa que opera sin la intervención del juez. Pero entendida á la letra, la cláusula era de ejecución imposible. Las partes no pueden excluir la intervención del juez de un modo absoluto. En vano estipula el propietario que la resolución dependerá sólo de su voluntad, hay una condición de hecho: es que el arrendatario haya faltado á sus obligaciones; puede haber contestación acerca de este punto y toda contestación se so-

1 Lieja, 19 de Diciembre de 1840 [Pasicrisia, 1853, 2, 206].

2 Durantón, t. XVII, p. 158, núm. 184. Denegada, 12 de Agosto de 1812, (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 761, l. °) Lieja, 6 de Enero de 1853 (Pasicrisia, 1853, 2, 206).

meté al juez. Las partes no pueden, pues, estipular que se prohíba al arrendatario promover en justicia; semejante cláusula sería contraria al orden público, pues daría al propietario el derecho de hacerse justicia á sí mismo. Todo lo que pueden estipular las partes es que si la inejecución del compromiso consta, el arrendamiento quedará rescindido en virtud de su voluntad; de modo que el juez sólo estará llamado á decidir que el arrendamiento queda rescindido en virtud de la voluntad de las partes contratantes.

Así explicada la cláusula litigiosa deja aún al juez un poder de apreciación. En efecto, el juez no debe rescindir el arrendamiento más que si está comprobado de hecho que el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones. Este punto de hecho no implica una decisión absoluta; el juez puede decidir que, en la intención de las partes contratantes, la inejecución no existe. El contrato prescribía dar cuatro labores para las siembras de tiempo y dos ó tres para las de riego. Se ve por la redacción de la cláusula que es imposible precisar, con rigor matemático, lo que debe hacer el arrendatario; ¿son dos labores ó tres? Esto depende de las circunstancias. El arrendatario debía tener la misma latitud para las cuatro labores que exigía el contrato. El primer juez hacía á este respecto una observación muy justa. Una labor dada en mal tiempo puede ser perjudicial; ¿y puede admitirse que el propietario haya querido conformarse con el número de labores sin considerar su calidad? Si tres labores bastan, ¿para qué hacer una cuarta? El Tribunal concluyó de esto que todo lo que quisieron las partes fué que las tierras recibiesen todas las labores que se les podía dar útilmente. Se ve que, por la naturaleza de las cosas, el juez tiene que tener el derecho de apreciar los hechos, no puede decidir mecánicamente.

La Corte de Lieja invoca también otra consideración. Se trataba, en el caso, de una granja de 183 hectáreas y de