

una renta de 15,000 francos. Si se hubiera aplicado la cláusula resolutoria á la letra, el menor defecto de cultivo hubiese arrastrado la resolución del arrendamiento. Esta fué la pretensión de la demandante, que quería que el juez se atuviera al rigor de la cláusula. El juez contesta que las convenciones deben ser ejecutadas de buena fe y según la común intención de las partes contratantes. ¿Entendieron éstas que el arrendamiento sería resuelto de plano por sólo que hubiera una tusera, un breñal ó un cardo en las tierras de una extensión de 153 hectáreas? Si sólo se diera oído al buen sentido la respuesta no sería muy dudosa. Pero hay una dificultad de derecho. ¿El poder de apreciación que el juez reivindicaba no estaba en oposición con la ley del contrato? ¿No es reducir la cláusula de rigor á una cláusula conminatoria? La Corte dice que pertenece al juez apreciar si la intención de las partes fué ligar la pena de rescisión, sin distinción, á todas y cada una de las obligaciones impuestas al arrendatario, ó si la resolución es puramente conminatoria según la gravedad de la infracción. ¿No es esto ir demasiado lejos? Podía contestar el dador que las partes contratantes se habían explicado en el particular y que sus convenciones eran su ley; y lejos de atenderse á la apreciación del juez la habían excluido: ¿con qué derecho había de decir el juez que había una cláusula conminatoria cuando las partes sabían terminantemente que la cláusula era de rigor y no conminatoria? Había otra contestación que dar al sistema del demandante y la Corte de Lieja lo hizo, pero sin insistir lo suficiente, á nuestro juicio. El dador había tolerado durante varios años las ligeras infracciones que son inevitables en un arrendamiento de 150 hectáreas; si no se había quejado de ellas era porque apesar de las infracciones que le daban el derecho de rescindir el contrato, la granja estaba, en lo general, en buen estado de cultivo. Fué la viuda del propietario la que vino sin aviso ni recla-

mo á exigir la rescisión del arrendamiento. ¿Tenía este derecho? Nó, pues cualquiera que fuese el rigor de la cláusula resolutoria, el dador la puede renunciar; esta renuncia puede ser tácita y pertenece al juez decidir si la hay. Esta es la única respuesta jurídica que se pudiera dar en el caso á la demandante; creemos que era perentoria. (1)

442. El art. 1766 agrega: "§ II. En caso de rescisión procedente del hecho del arrendatario, éste tiene que pagar los daños y perjuicios, así como lo dice el art. 1764." Los daños y perjuicios son de derecho común en caso de resolución por culpa del arrendatario (art. 1184). La ley translada al art. 1764; esta disposición no dice más que lo dicho en el art. 1766, á saber: que el arrendatario será condenado á los daños y perjuicios resultantes de la inejecución del arrendamiento. Este traslado es, pues, inútil. ¿No es el art. 1760 al que quiso trasladar el legislador? Esta disposición prevee el caso de la rescisión del arrendamiento urbano por *culpa del inquilino*; el caso es, pues, idéntico, y la solución debe también ser la misma; esto es, que el arrendatario así como el inquilino está obligado á pagar el precio del arrendamiento durante el tiempo necesario al nuevo arrendamiento, sin perjuicio de los daños y perjuicios que pudieron resultar por el abuso." Es seguro que la disposición del art. 1760 se aplica al arrendamiento rural por motivo de analogía, ó mejor dicho, de identidad.

443. "Todo arrendatario de bienes rurales está obligado á engranar en el local destinado para ello en el contrato" (art. 1767). El dador tiene un privilegio en los frutos cosechados y engranados, porque los frutos quedan comprendidos en esta expresión general del art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20, 1.º), *todo lo que amueble la granja*. Esto es una especie de derecho de prenda que implica la posesión del acreedor; es, pues, necesario que los frutos se encuen-

1 Lieja, 11 de Febrero de 1860 (Pasierisia, 1860, 2, 221).

tren en el local arrendado; si no, el dador no tiene posesión de ellos y, por consiguiente, no puede ejercer su privilegio. Puede, en verdad, embargar los frutos cuando se llevan sin su consentimiento, pero este derecho está limitado á un plazo muy corto; el dador debe ejercerlo en la quincena; después de este plazo queda decaído de su privilegio. El dador corre también otro peligro cuando los frutos se llevan fuera: es que si el arrendatario los engranera en lugares que tomó en arrendamiento á otro propietario, éste, teniendo la posesión, será preferido al propietario de la granja. Es para garantizar el privilegio del dador por lo que la ley obliga al arrendatario á engranerar en los lugares destinados para ello en el contrato de arrendamiento. (1)

444. "El arrendatario de un bien rural está obligado, bajo pena de los gastos y de los daños y perjuicios, á avisar al propietario de los robos que puedan ser cometidos en el fundo" (art. 1768). Esta obligación está impuesta al arrendatario como consecuencia de la obligación que le incumbe de usar de la cosa como buen padre de familia. Posee por el propietario; debe, pues, vigilar en su lugar; encontrándose en el lugar está en condición de cerciorarse de las usurpaciones que terceros pudieran cometer en perjuicio del propietario; él mismo está interesado en ello; y el propietario tiene en ello grande interés, pues la usurpación puede hacerle perder la posesión y las ventajas que á ella se ligan. (2)

La ley supone que unos terceros se apoderan de un terreno que pertenece á la granja; esto es lo que se entiende, realmente, por usurpación. ¿Quiere decir esto que el arrendatario no deba denunciar los demás hechos ilícitos

1 Mouricault, Informe núm. 15 (Loaré, t. VII, p. 204). Duvergier, t. II, p. 111, núm. 101. Colmet de Santerre, t. VII, núm. 217 bis, p. 320.

2 Mouricault, *ibid.* Duvergier, t. II, p. 117, núm. 108.

que comprometan los derechos del propietario? Tal fuera la oposición de un vecino al ejercicio de una servidumbre establecida en provecho del fundo arrendado, ó los actos que pudieran ser invocados por los vecinos como estableciendo en su provecho una servidumbre en el fundo arrendado. En el último caso se puede decir que hay usurpación, puesto que el acto tiende á desmembrar la propiedad. En el primer caso hay perturbación de hecho; el arrendatario debe denunciarlo, aunque no constituya una usurpación, porque la obligación del art. 1768, como lo dice el Relator del Tribunal, procede de la que el art. 1728 impone á todo arrendatario. (1)

El art. 1728 agrega: "Este aviso debe ser dado en el mismo plazo que el que se fija en el caso de notificación, según la distancia del lugar." Esto es un plazo muy corto; el propietario está interesado en reprimir en seguida la usurpación ó la perturbación, porque después de un año pierde la posesión y ya no puede promover más que en petitório; y la acción de reivindicación está sometida á condiciones muy difíciles; impórtale, pues, mucho conservar sus acciones posesorias. Es para que el dador pueda promover lo más pronto posible por lo que la ley quiere que el arrendatario le avise inmediatamente. (1)

1 Durantón, t. XVII, p. 162, núm. 189.

§ II.—DE LOS ERRORES DE CONTENIDO.

445. Los fundos dados en arrendamientos pueden tener un contenido mayor ó menor que el que fija el contrato. Cada parte está interesada en rectificar el error. Desde luego el precio está fijado en proporción del contenido. ¿Debe concluirse de esto que debe ser modificado, ya en favor del dador, ya en favor del arrendatario, desde que hay una diferencia entre el contenido real y el señalado en el acta?

1 Duvergier, t. II, p. 119, núm. 113.

El art. 1765 contesta que no hay lugar á un aumento ó á una disminución del precio para el arrendatario más que en el caso y según las reglas expresadas en el título *De la Venta*. Esto es decir que todas las reglas relativas al contenido son aplicables al arrendamiento rural. Así pasa notoriamente con la corta prescripción que el art. 1022 establece en esta materia. Este ha sido contestado, por motivo que la prescripción de un año es una excepción y que toda excepción debe restringirse á los límites de la ley. Sin duda que el intérprete no puede extender las cortas prescripciones, pero el legislador lo puede; y lo ha hecho por el art. 1765, trasladando al título *De la Venta* para todo cuanto se refiere á los derechos y obligaciones del arrendatario, en caso de excedente ó de deficiencia del contenido; y la duración de la acción es una disposición que no se puede separar de la acción misma. El motivo para abreviar el plazo ordinario de treinta años, es además inductivo. (1) Creemos inútil insistir habiendo quedado aislada la opinión contraria de Durantón.

El contenido tiene, además, otro interés. El art. 1765 supone que éste queda señalado en el contrato; es este mismo contenido que debe devolver el arrendatario, y sólo éste debe devolver. ¿Debe en este caso aplicarse la prescripción de un año? La negativa resulta del texto de la ley; ésta trasladada al título *De la Venta* para determinar si hay lugar á aumento ó disminución del precio. Otra es la cuestión de saber lo que debe restituir el arrendatario. Aunque el arrendamiento hubiera durado treinta años, el arrendatario no puede dispensarse de restituir el excedente de contenido, por ser sólo poseedor precario. Debe, pues, aplicarse el principio de que tiene que restituir lo que ha recibido. Y

1 Duvergier, t. II, p. 143, núm. 135. En este sentido, Lieja, 11 de Agosto de 1866 (Pasicrisia, 1867, 2, 179). Compárese Durantón, t. XVII, p. 156, número 180. Para los pormenores trasladamos á Duvergier.

si el contenido fuera menor, el arrendatario será admitido á probar que no recibió el contenido fijado en el contrato. En una palabra, las partes quedan bajo el imperio del derecho común, puesto que el art. 1765 no lo deroga más que para el aumento ó disminución del precio.

§ III.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS
ENTRANTES Y SALIENTES.

446. El Código contiene algunas disposiciones especiales acerca de los derechos y obligaciones del arrendatario entrante y del arrendatario saliente. Hay una diferencia, bajo este punto, entre el arrendamiento urbano y el arrendamiento rural. El primero acaba á la conclusión del plazo convencional ó legal y nada impide que un nuevo arrendamiento comience inmediatamente después; uno de los inquilinos puede, en rigor, entrar mientras se muda el otro. No sucede así con los arrendamientos rurales. La entrada de un nuevo arrendatario no puede hacerse en un solo día, y el antiguo arrendatario no puede vaciar el local en el momento en que comienza el nuevo arrendamiento. El nuevo arrendatario debe comenzar los trabajos antes que el goce del primer arrendatario esté concluido. Ordinariamente los arrendamientos de bienes rurales acaban el 30 de Noviembre; el nuevo arrendatario no puede esperar hasta aquella época para hacer los trabajos de cultivo y de siembra, los tiene que hacer desde los meses de Septiembre y Octubre, si no perdería la cosecha de los granos que se siembran en el Invierno. Debe, pues, tener el derecho de cultivar y sembrar las tierras mientras que el antiguo arrendatario está aún en posesión. De ahí conflictos y dificultades. La ley los ha previsto.

El art. 1777 dice: «El arrendatario saliente debe dejar á aquel que le sucede en el cultivo los locales convenientes y

otras facilidades para los trabajos del año siguiente, y recíprocamente el arrendatario entrante debe procurar al que sale los locales convenientes y demás facilidades para la recolección de forrajes y cosechas por hacer. En uno y otro caso debe conformarse al uso del lugar. ¿Cuál es el sentido de un traslado? Hay usos que parecen contrarios á los derechos que establece el art. 1777 en favor de ambos arrendatarios; se entiende que estos usos no están mantenidos por el Código; los usos antiguos deben, pues, conciliarse con la ley, que completan sin poder derogarla. Así el arrendatario que ocupa el lugar en virtud de un arrendamiento que acaba en la San Andrés (30 de Noviembre) pretende que, según los usos del lugar, tiene derecho de quedarse en la granja hasta el 1.º de Mayo. Este derecho no puede ser un derecho exclusivo, debe conciliarse con el derecho que el art. 1777 da al arrendatario entrante; éste podrá, pues, tomar posesión de la granja el 1.º de Diciembre, dejando al arrendatario saliente los locales necesarios hasta el 1.º de Mayo. (1)

447. El art. 1777 no dice de un modo expreso que el arrendatario entrante tiene el derecho de cultivar las tierras antes de la conclusión del arrendamiento del antiguo arrendatario, pero lo dice implícitamente; ¿pues de qué serviría el local conveniente y otras facilidades para los trabajos del siguiente año si el nuevo arrendatario tuviera que esperar para comenzar sus trabajos á que el primer arrendamiento haya fenecido; es decir, esperar á que fuese demasiado tarde para comenzar dichos trabajos? El primer arrendamiento termina el 30 de Noviembre; el nuevo arrendatario se presenta el 22 de Septiembre para hacer las labores á la tierra ya cosechada; el antiguo arrendatario se opone á ello invocando su contrato que le asegura el goce hasta la San Andrés. Tal es, en efecto, el derecho estricto, pero

1 Bruselas, 17 de Marzo de 1819 [Pasicrisia, 1819, p. 341]. Compárese Lieja, 4 de Febrero de 1854 [Pasicrisia, 1854, 2, 196].

el art. 1777 lo deroga. En el caso se trataba de un arrendamiento para gran cultivo, comprendiendo 95 hectáreas de tierras. La Corte de Bruselas sentenció que el uso general del país es que el nuevo arrendatario puede cultivar las tierras desde que la última cosecha del arrendatario saliente está hecha, á reserva de tomar posesión de las construcciones sólo después del 30 de Noviembre. La Corte agrega que para derogar el uso general se necesitaría una convención contraria ó probar que hay un uso contrario. (1) Nos parece que el uso no puede derogar el derecho que el arrendatario entrante tiene por la ley. Que la granja sea una grande ó pequeña ó explotación ¿qué importa? Es necesario que las tierras puedan ser labradas y sembradas, si no el arrendatario perdería una cosecha y también la sociedad la perdería. Sólo puede haber una excepción á un derecho que resulta de la naturaleza de las cosas y que el legislador ha consagrado: es la convención de las partes interesadas.

448. Para labrar es necesario abono y paja. El art. 1778 tiene por objeto procurárselas al arrendatario entrante; dice así: «El arrendatario saliente debe también dejar las pajas y abonos del año, si los recibió cuando su entrada en goce, y aunque no los hubiese recibido el propietario podrá retenerlos pagándoselos.» ¿Cómo deben entenderse las palabras *el arrendatario saliente*? ¿Esto quiere decir que sólo en el momento de salir éste es cuando el nuevo arrendatario podrá reclamar los abonos? Un arrendatario, interpretando la ley al pie de la letra, se niega á entregar los abonos al arrendatario entrante. La Corte de Bruselas condenó esta negativa tratándola de obstinación nociva al interés general de la agricultura y en particular al interés de la propiedad cuyo goce tiene el antiguo arrendatario. Es verdad que el arrendatario saliente no tiene interés en retener los

1 Bruselas, 20 de Febrero de 1838 [Pasicrisia, 1838, 2, 47].

abonos hasta su salida, puesto que estos abonos deben quedarle al nuevo arrendatario. ¿Pero el arrendatario saliente no puede decir que éste es su derecho? Es seguro que la paja le pertenece, luego también el abono, y la ley parece no imponer la obligación más que en dejar el abono al arrendatario entrante en el momento de la separación del arrendatario que se halla en posesión. La Corte de Bruselas contesta que esto es interpretar mal la ley; dependiendo los objetos de un bien rural no se fijan precisamente por el día de la conclusión del arrendamiento; el goce ó la entrega están subordinados al destino de la cosa; pueden, pues, preceder ó seguir la época señalada para la salida según el orden en el que se ejecutan los trabajos agrícolas. Si el arrendatario entrante puede hacer labores antes de la salida del antiguo arrendatario hay identidad de razones para abandonarle los abonos, pues debe comenzar por abonar las tierras antes que pueda labrarlas y sembrarlas. (1)

449. En cuanto á la paja hay conflicto entre el derecho del arrendatario saliente y el del arrendatario nuevo. La ley dice de un modo demasiado absoluto que el arrendatario saliente debe dejar la paja del último año al arrendatario entrante; esto sería verdad si el abandono se hiciera el día de la salida; dejaría entonces lo que no estuviera consumido, pues tiene derecho de consumir paja y forrajes para sus animales hasta el día de su salida, y tiene el derecho de usarlo. Pero este derecho debe conciliarse con el del arrendatario entrante. La Corte de Nancy dijo muy bien que el consumo del arrendatario saliente debe restringirse en los límites de la necesidad; no podría consumir paja para animales supernumerarios, de modo que nada dejará al arrendatario entrante, ó le dejará sólo una cantidad insuficiente para las necesidades del cultivo. (2)

1 Bruselas, 19 Fructidor, año XIII (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 860). Duvergier, t. II, p. 252, núm. 221).
 Febrero de 1867 (Dalloz, 1870, 2, 52).

450. La misma dificultad puede presentarse para los abonos. Si según la duración del arrendamiento el arrendatario tiene aún el derecho á la cosecha de Marzo, necesita una parte de los abonos para las tierras destinadas á producir dicha cosecha. El arrendatario entrante, por su parte, tiene derecho al abono en virtud del art. 1778. Este conflicto debe arreglarse como el de que acabamos de hablar: los motivos para decidir son los mismos. La Corte de Nancy ha sentenciado que el arrendatario saliente podrá consagrar para sus cultivos la tercera parte del abono y dejar, por consiguiente, á su sucesor las dos terceras partes. Esta proporción es una decisión de hecho, pero el principio es una regla de derecho. El arrendatario saliente es propietario del abono como lo es de la paja de que procede; pero la ley, por interés de la agricultura, limita el derecho de propiedad; el arrendatario no puede nunca abusar. Durante el curso del arrendamiento debe convertir la paja en abono, él mismo lo aprovecha así como el propietario; el cultivo de las tierras y, por lo tanto, la sociedad las aprovecharán. Para que el cultivo no esté estorbado la ley quiere que los abonos del último año se empleen también en las necesidades de la granja, á reserva de indemnizar al arrendatario si hay lugar. El arrendatario no puede, pues, consumir todos los abonos en su interés, debe dividirlos entre él y el arrendatario entrante; al juez toca fijar la partición según las circunstancias de la causa.

451. El art. 1778 fija la cuestión de la indemnización como sigue: Si el arrendatario saliente recibió paja y abonos cuando su entrada en goce, no tiene derecho á ninguna indemnización por razón de dichos abonos y paja, lo que debe dejar al salir. La razón es sencilla: es que ha sido indemnizado de antemano recibiendo paja y abonos, á lo que no tenía ningún derecho; la ley compensa lo que recibió por lo que debe devolver. Si el arrendatario no recibió