

previstos. (1) Creemos que la decisión es justa; pero en interés de los arrendatarios y para obligarlos á reflexionar en las consecuencias de la cláusula quisiéramos que el acta llevara la palabra *imprevistos*. La ley coloca entre los casos fortuitos extraordinarios los destrozos de la guerra; se deben colocar en la misma línea los destrozos de la revolución; (2) hay algunos países en que se podrían colocar al rango de los casos fortuitos ordinarios.

469. El arrendatario se aseguró contra los casos fortuitos. Se ha pretendido que siendo indemnizado por la compañía de seguros no podía ya reclamar una indemnización contra el propietario. Es casi inútil decir que esta pretensión ha sido rechazada. Se admira uno de que semejantes errores se sostengan aún ante la Corte de Casación; basta con citar el art. 1165 que consagra el principio en virtud del cual las convenciones no tienen efecto sino entre las partes contratantes; el propietario no tiene, pues, que prevalecerse de la convención que interviene entre el asegurado y el que asegura. (3) Bajo el punto de vista de la equidad se pudiera objetar que el arrendatario recibirá doble indemnización; ni siquiera está fundada esta objeción, pues el arrendatario ha pagado indemnización que recibe de la compañía de seguros al pagar la prima. Es un contrato aleatorio que debe aprovecharle, puesto que puede perjudicarlo.

#### § IV.—DURACION DEL ARRENDAMIENTO RURAL.

470: «El arrendamiento sin escritura de un fundo rural se considera como hecho por el tiempo necesario para que el arrendatario recoja todos los frutos del inmueble arren-

1 Burdeos, 24 de Diciembre de 1830 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 823, 1.º)

2 París, 24 Mesidor, año X (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 823, 2.º)

3 Denegada, 4 de Mayo de 1831 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 800).

dado.» El art. 1774, después de haber sentado este principio, da aplicación de él: «Así el arrendamiento de un prado, de un viñedo ó de cualquier otro fundo cuyos frutos se recogen enteros en el curso del año, se considera hecho por un año. El arrendamiento de tierras arables cuando se dividen por solares que han de descansar, se considera hecho por tantos años como partes de tierras hay.» Hemos dicho en otro lugar por qué los arrendamientos rurales tienen una duración fija aunque estén hechos *sin escritura*, lo que en el lenguaje del Código significa que las partes no han estipulado la terminación del contrato. La naturaleza de las cosas y la intención de las partes contratantes bastan para determinar la duración del goce del arrendatario; éste, al tomar un fundo en arrendamiento, quiere naturalmente recoger todos sus frutos; el arrendamiento debe, pues, durar el tiempo que es necesario para que el arrendatario pueda hacer la cosecha. Y si el arrendamiento comprende amenudo tierras arables cuyo cultivo esté dividido en tres temporadas son necesarios tres años para que el arrendatario pueda gozar de todas las partes del fundo; es decir, para que coseche todos los frutos que las tres partes están destinadas á producir; por lo tanto, la duración legal del arrendamiento será de tres años.

El sistema de solares de temporadas está generalmente abandonado, en tal sentido que ya no se dejan las tierras descansar en barbecho; quiere esto decir que, á consecuencia de la novación, el art. 1774 no deba ya recibir su aplicación? Se ha pretendido así en virtud del antiguo adagio que dice que «cesando la causa, cesa el efecto.» La Corte de Casación ha desechado esta falsa interpretación de la ley. No es exacto decir que la distribución de las tierras en solares no tiene ya razón de ser en donde no se dejan las tierras en barbecho para el descanso. El uso de los solares se introdujo porque la experiencia ha demostrado

que el cultivo de los terrenos debe variar; es esta variación la que produce al suelo el descanso relativo que necesita, así como el hombre de estudio descansa cambiando de ocupación. Poco importa, pues, que ya no haya descanso; mejor dicho, que ya no se deje descansar de un modo absoluto uno de los tres solares, se hace necesario variar el cultivo. En el caso sentenciado por la Corte de Casación había un descanso de tres años; un solar para trigo, otro para maíz y un tercero designado por el término tradicional de barbecho, pero cultivado con plantas oleaginosas, lo que se llama en Francia el *abono vivo*. La substitución del abono vivo al barbecho no impide la rotación trienal de las cosechas propias á cada solar; siempre son necesarios tres años para que cada parte de un dominio produzca una cosecha de trigo; luego el arrendamiento debe durar tres años cuando la granja está dividida en tres solares. (1)

471. La aplicación del artículo 1774 sufre una ligera dificultad cuando el arrendamiento comprende trechos de labor sometidos al descanso y fundos que tienen siempre el mismo cultivo, tales como los prados. ¿Deberá dividirse en este caso el arrendamiento de modo que el prado esté arrendado por un año y las tierras arables por tres años? Nó, seguramente, pues el arrendamiento no tiene por objeto separadamente un prado y tierras de labor, tiene por objeto una granja comprendiendo varias clases de cultivo; en este sentido el arrendamiento es indivisible, y si debe durar tres años por una parte del fundo, tendrá necesariamente la misma duración para las otras partes. La Corte de Bruselas lo sentenció así en una instancia, insistiendo en una circunstancia de la causa, es que la extensión de las tierras arables era mucho mayor que la del prado. (2) Este es un hecho en que la Corte creyó un deber insistir, porque

1 Denegada, 16 de Agosto de 1853 (Dalloz, 1854, 1, 83).

2 Bruselas, 15 de Julio de 1815 (Pasicrisia, 1815, p. 448).

no deja ninguna duda acerca de la decisión del proceso; pero no es una condición. El arrendamiento es siempre indivisible, á no ser que las partes lo hayan dividido; no se concebiría el arrendamiento de una granja que al fin del primer año quitase al arrendatario el goce de las praderas, cuando le son necesarias para alimentar sus animales, cuya venta constituye una de sus principales utilidades. (1)

472. El art. 1774 no habla de los bosques. Estos presentan una dificultad particular cuando se les explota. ¿Cuál será la duración del arrendamiento si la explotación está dividida en varios cortes? El proyecto presentado al Consejo de Estado contenía la disposición siguiente: «El arrendamiento de un bosque, aunque se divida en varios cortes, se considera hecho para un solo corte.» Defermón criticó esta excepción que el proyecto hacía á la regla; pretendió que si la convención daba derecho al arrendatario sólo á un corte, habría venta; y que si la explotación comprendía varios cortes, el arrendamiento debía durar tantos años como cortes. La Corte de Rennes había propuesto una disposición en este sentido, pero la Sección de Legislación no la aceptó. En el Consejo de Estado también se hizo la observación de que en las localidades montosas, tales como la Bretaña, los arrendamientos rurales comprendían ordinariamente algunos montes bajos, de los que el arrendatario tenía el goce durante todo el curso del arrendamiento. Este uso hubiera quedado abolido por el proyecto, y sin razón. En presencia de estas dificultades, Tronchet propuso no explicarse acerca de los bosques, y, en consecuencia, el inciso referente á los bosques fué desechado. (2) Las actas eran muy mal redactadas y no relatan lo que debe haber dicho Tronchet para motivar su proposición. Lo seguro es

1 Colmet de Santérre, t. VII, p. 329, núm. 224 bis III.

2 Sesión del Consejo de Estado de 9 Nivoso, año XII, núm. 16 [Loché, tomo VII, p. 161].

que no hay ley. Se necesita, sin embargo, una regla cualquiera.

Creemos, con Duvergier, que se debe distinguir. Si el arrendamiento tiene por único objeto un bosque, lo que sucederá raramente, se aplicará la regla del art. 1774, puesto que la ley no hace ninguna excepción; por consiguiente, la duración del arrendamiento será determinada por el número de cortes. Si el arrendamiento comprende tierras de labor y un monte, hay que atenerse al principio de la indivisibilidad del arrendamiento; pero la duración deberá fijarse según el goce de las tierras ó según el goce del monte? Duvergier ocurre á presunciones; presume que las partes tienen en vista sobre todo la cosecha de los frutos; de donde se sigue que la duración del arrendamiento será determinada por el descanso de los terrenos. (1) Esto es, en efecto, muy probable. ¿Pero por qué establecer presunciones *a priori*? Dejemos este cuidado al juez; él decidirá, según las circunstancias de la causa, cuál es el objeto principal del arrendamiento y fijará, en consecuencia, la duración del contrato, conforme al principio del art. 1774.

473. El art. 1774 dice que el arrendamiento rural se considera hecho por el tiempo necesario para que el arrendatario recoja todos los frutos del fundo arrendado. Fué sentenciado que las palabras *considerado como* indican una presunción, pero que esta presunción cede ante la prueba contraria. (2) Hemos encontrado muchas veces ya las palabras *considerado como*; indican una decisión de la ley fundada ordinariamente en la intención de las partes interesadas, sin que haya una presunción propiamente dicho. En el caso, la cuestión no tiene ningún interés, pues está seguro que la ley fija la duración del arrendamiento rural

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. II, p. 232, núms. 206-208. Compárese Colmet de Santerre, t. VII, p. 329, núm. 224 bis IV

2 Bourges, 3 de Mayo de 1821 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 830).

sólo en el silencio del contrato; el art. 1774 lo dice, puesto que habla del arrendamiento *sin escrito* de un fundo rural, y por el arrendamiento *sin escrito* la ley entiende un arrendamiento que no tiene duración convencional. Se entiende que si las partes han fijado ellas mismas la duración del contrato, el art. 1774 no es ya aplicable. No hay dificultad más que en el modo de prueba que la ley admite. Traducimos á lo que fué dicho acerca de esta materia en el principio del título. (1)

474. ¿Pueden las partes contratantes alegar un uso contrario? Se ha sentenciado, con razón, que el uso no puede invocarse contra la ley; (2) los usos antiguos quedan derogados por sólo el hecho de que el Código no traslada á ellos, y los nuevos usos no pueden formarse contra la ley. Todo lo que puede decirse es que las partes, teniendo el derecho de fijar la duración del arrendamiento rural como gusten, pueden convenir, aun tácitamente, en que el arrendamiento tendrá la duración que fijaban los usos antiguos; pero el demandante deberá probar que tal fué la intención de las partes y para esto no bastará alegar el uso.

475. Hay, sin embargo, un caso en el que el uso se toma en consideración en el arrendamiento de bienes rurales para determinar su duración, cuando menos en cierta clase de fundos. Se trata de los prados. Cuando un arrendamiento comprende una explotación agrícola por nueve años, á partir del 1.º de Octubre, no concluye el 30 de Septiembre del noveno año, para todas las partes de la explotación; un uso general permite al arrendatario continuar el goce de los prados y pastos hasta la San Martín (11 de Noviembre); sólo entra en goce de dichos prados en aquel día; es justo, por lo tanto, que goce de ellos hasta el mismo día. La Cor-

1 Compárese Bruselas, 13 de Enero de 1863 (Pasicrisia, 1863, 2, 281).

2 Sentencia del Tribunal de Verviers, 6 de Marzo de 1872 (Pasicrisia 1873, 2, 50). En el caso se alegaba que un local quitaba una duración de tres años al arrendamiento rural sin distinción de cultivo.

te de Gante invoca el art. 1777, que parece admitir un goce común entre el arrendatario cuyo arrendamiento comienza y aquel cuyo arrendamiento acaba. (1) Pero la ley no lo dice de un modo terminante. Es, pues, el uso el que desempeña el gran papel en este debate. En nuestro concepto, el uso por sí sólo no es decisivo. Cuando el arrendamiento es de duración fija, como se supone, cesa de plano al concluir el plazo, no puede prolongarse más allá de este plazo sino en virtud de la voluntad de las partes; es, pues, esta voluntad la que debe probarse; el uso no es suficiente.

476. El art. 1775 consagra una consecuencia del principio establecido por el art. 1774; el arrendamiento de bienes rurales, teniendo duración fija en virtud de la ley, resulta que cesa de plano á la conclusión del plazo legal, como cesa de plano á la conclusión del plazo convencional. Resulta de esto otra consecuencia que deriva de la primera; es que se forma una reconducción tácita cuando el arrendatario ha sido dejado en posesión (art. 1776). Se aplican á esta reconducción los principios generales que rigen la reconducción tácita. La jurisprudencia está en este sentido; nos limitaremos á citar las decisiones de las cortes de Bélgica aunque los procesos sean frecuentes en esta materia, el derecho está seguro.

Un arrendamiento rural terminaba el 30 de Noviembre; desde el 25 de Octubre el dador pidió un aumento de renta de 300 florines; habiéndose negado á ello el arrendatario, el propietario arrendó los bienes á otro arrendatario. Cuando se presentó éste para hacer la siembra, encontró una parte de las tierras ya sembradas por el antiguo arrendatario, el que pretendía mantenerse en posesión en virtud de una reconducción tácita, habiéndole dejado hacer los trabajos del año siguiente sin avisarle el propietario del

1 Gante, 4 de Julio de 1863 [Pasicrisia, 1864, 2, 156].

nuevo arrendamiento. La Corte de Bruselas no admitió esta pretensión: los hechos probaban que si el arrendatario había *permanecido* en posesión, el dador no lo había *dejado* en ella, puesto que un mes antes del fin del arrendamiento había declarado su voluntad de no consentir en un nuevo contrato sino bajo la condición de un aumento de renta. Pero como el arrendatario había hecho trabajos que aprovechaban al propietario, la Corte decidió que tendría una indemnización por este punto. (1)

Esto no quiere decir que la tácita reconducción no pueda tener lugar aunque las partes estuvieran acordes en no renovar el arrendamiento; por ejemplo, si un aviso hubiera sido dado y aceptado. Pueden siempre cambiar de parecer. Aquel que pretenda que las partes han cambiado su primera decisión, debe probarlo. Fué sentenciado que había reconducción tácita, cuando después de un aviso dado y aceptado, el arrendatario ha permanecido en posesión durante seis meses. (2)

#### SECCION IV.—De los medieros.

477. El arrendamiento á medias es un contrato que difiere del arrendamiento ordinario en lo que se refiere á la naturaleza del precio que el arrendatario paga por el goce; el precio consiste en una cuarta parte de los frutos producidos por el fundo, ó como dice el art. 1763, el colono cultiva bajo la condición de un reparto de los frutos con el dador. La frase partición de los frutos parece decir que el goce es común entre el arrendatario ó mediero y el propietario; lo que implica que el contrato es una sociedad

1 Bruselas, 6 de Enero de 1823 [Pasicrisia, 1823, p. 327].

2 Lieja, 6 de Abril de 1835 (Pasicrisia, 1835, 2, 136). Compárese Lieja, 10 de Agosto de 1838 [Pasicrisia, 1838, 2, 227], y 2 de Septiembre de 1842 (Pasicrisia, 1843, 2, 150).