

el dador si no traspasó los límites del derecho que le confiere el arrendamiento . . . . . 211

## § II. De los plantíos, construcciones y mejoras hechas por el arrendatario.

- 175 Tiene el arrendatario derecho de hacer plantíos, construcciones y mejoras en la cosa arrendada? . . . . . 213
- 176 Quid si por estos trabajos el arrendatario contraviene á sus obligaciones ó ataca el derecho del propietario? . . . . . 214
- 177 Las obras hechas por el arrendatario en el límite de sus derechos son propiedad del dador por derecho de accesión? Puede oponerse á que el arrendatario las quite, destruya ó modifique durante el arrendamiento? . . . . . 215
- 178 Cuáles son los derechos del dador cuando las obras hechas por el arrendatario subsisten al fin del contrato? . . . . . 219
- 179 Puede el dador conservar las construcciones en virtud del derecho de accesión? . . . . . 219
- 180 Tiene el dador derecho á conservar las obras en virtud del art. 555? Crítica de una sentencia de la Corte de Casación. 222
- 181 Puede el dador conservar las obras sin indemnizar al arrendatario por analogía del art. 599? . . . . . 223
- 182 Decisión en sentido contrario de la Corte de Burdeos. . . . . 225
- 182 bis A qué indemnización tiene derecho el arrendatario? . . . . . 226
- 183 Puede el arrendatario expulsado invocar el art. 555? . . . . . 227
- 184 Hay lugar á aplicar los arts. 555 y 1731 cuando el arrendatario se vuelve propietario de los accesorios de molino con obligación por el dador de volverlo á comprar al final del arrendamiento pagando el valor según avalúo? . . . . . 228
- 185 Quid de las mejoras que el arrendatario no puede gustar? Tiene derecho de suprimirlas restableciendo el local á su primitivo estado? . . . . . 230

## § III. Del subarrendamiento.

### Núm. 1. Principio.

- 186 El derecho de gozar no está ligado á la persona del arrendatario, puede disponer de él, sus acreedores pueden ejercerlo. Crítica de una sentencia de Douai. . . . . 231
- 187 Qué es *no arrendar*, qué se entiende por *ceder su arrendamiento*? . . . . . 232
- 188 Es la cesión una venta del derecho de arrendamiento? Crítica de la opinión general. . . . . 233
- 189 Cuando debe admitirse que la cesión es una venta? . . . . . 237
- 190 Diferencia entre el derecho del arrendatario y el derecho del usufructuario. . . . . 239

## Núm. 2. Del subarrendamiento.

- 191 El subarrendamiento es un nuevo arrendamiento? . . . . . 240
- 192 El primero subsiste. . . . . 240
- 193 No hay ningún lazo jurídico, en principio, entre el dador y el subarrendatario. . . . . 240

### I. Efecto del subarrendamiento entre el dador y el subarrendatario.

- 194 Las cláusulas del primer arrendamiento no pasan al segundo sino en virtud de una cláusula del nuevo contrato. 241
- 195 El subdador tiene el privilegio del dador y el derecho de embargo precautorio. . . . . 241
- 196 El subdador tiene las obligaciones del dador, especialmente de las previstas por el art. 1720. . . . . 242
- 197 El subarrendatario tiene los derechos y obligaciones del arrendatario. . . . . 242

### II. Efecto del subarrendamiento entre el dador y el subdador.

- 198 El subarrendamiento no modifica en nada los derechos del dador contra el arrendatario vuelto subdador. . . . . 242
- 199 Ni los derechos del arrendatario contra el dador. . . . . 243

### III. Efecto del subarrendamiento entre el dador principal y el subdador.

- 200 El subarrendamiento crea un lazo de derecho entre el dador principal y el subarrendatario? Les da una acción directa uno contra el otro? Crítica de la opinión general bajo el punto de vista de los principios. . . . . 244
- 201 El art. 1753 derogó el principio del art. 1165? Se aplica esta disposición á los arrendamientos rurales? . . . . . 247
- 202 El art. 1753 establece un principio general en virtud del cual el dador y el subarrendatario tendrían una acción uno contra otro? Crítica de una sentencia de casación. . . . . 248
- 203 El art. 1753 establece un principio que el subarrendamiento crea entre el dador y el subarrendatario un lazo que permite al dador promover contra el subarrendatario en caso de incendio? Crítica de la doctrina de Aubry y Rau y de la jurisprudencia de la Corte de París. . . . . 252
- 204 Cuáles pagos puede el subarrendatario oponer al dador? Le toca probar que estos pagos fueron hechos sin fraude? . . . . . 256

### Núm. 3. De la cesión de arrendamiento.

- 205 La cesión de arrendamiento está regida por los principios

de la venta si la intención de las partes es la de hacer una venta..... 257

### I. Efecto de la cesión entre el cedente y el cesionario.

- 206 El cedente tiene los derechos del vendedor, especialmente el privilegio. No tiene el del dador..... 257
- 207 El cesionario es comprador; sucede á los derechos del cedente tales como los determina el contrato. No tiene los derechos del arrendatario; especialmente no puede ejercer los derechos que los arts. 1720 y 1769 conceden al arrendatario..... 258

### II. Efecto de la cesión entre el dador y el cedente.

- 208 El dador permanece acreedor del arrendatario y se vuelve deudor del cesionario. El arrendatario permanece deudor del dador y se hace acreedor del cesionario..... 259

### III. Efecto de la cesión entre el dador y el cesionario.

- 209 Debe notificarse la cesión y á quién?..... 260
- 210 Cuáles son los derechos del cesionario contra el dador? Tiene acción directa contra él?..... 261
- 211 Tiene el dador nua acción directa contra el cesionario para la ejecución de las obligaciones contraídas por el arrendatario que le cedió el arrendamiento?..... 262
- 212 Jurisprudencia. Puede el dador perseguir al cesionario por vía de embargo cuando el arrendamiento es auténtico?... 263
- 213 Aquel que entra en posesión de las cosas arrendadas por consentimiento tácito del arrendatario y del dador se considera como subarrendatario ó como cesionario?..... 264

### Núm. 4. De la prohibición de ceder ó de subarrendar.

#### I. Extensión de la cláusula,

- 214 Hay en esta materia un principio de interpretación?..... 265
- 215 La prohibición del derecho de subarrendar implica prohibición del derecho de ceder el arrendamiento..... 266
- 216 La prohibición de ceder el arrendamiento implica prohibición de subarrendar en todo ó en parte?..... 267
- 217 La prohibición de ceder ó de subarrendar implica prohibición de ceder ó arrendar en parte?..... 267
- 218 La cláusula de que el arrendatario no podrá subarrendar sin consentimiento del propietario permite al juez discutir y desechar los motivos de la negativa?..... 268
- 219 Quid si la cláusula exige un consentimiento por escrito?... 270

### II. La cláusula es de rigor.

- 220 El Código deroga el derecho antiguo. Motivos. La equidad y el derecho..... 270
- 221 La cláusula no impide que el inquilino deje la casa dejando en ella pe sona de confianza que lo represente..... 271
- 222 La cláusula no permite tener ó alojar pensionistas..... 272
- 223 El arrendamiento consentido á una compañía no puede ser cedido á nueva sociedad si hay prohibición de subarrendar..... 272
- 224 Quid si el arrendamiento es á consentido á comerciantes que forman sociedad y si esta sociedad llega á disolverse y le sucede una sociedad formada por dos de los antiguos socios que continúan ocupando el local?..... 273
- 225 La cláusula puede ser opuesta á los acreedores del arrendatario cuando usan del derecho que el art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20, 1<sup>o</sup>) les concede?..... 274

### III. Sanción de la cláusula.

- 226 El dador puede pedir la resolución del contrato y daños y perjuicios, si hay lugar..... 275
- 227 La resolución tiene que pedirse en justicia..... 276
- 228 A menos que las partes hayan estipulado que la resolución tendrá lugar de plano. Cuándo hay condición resolutoria expresa?..... 276
- 229 Puede el juez mantener el contrato aunque el arrendatario haya violado la cláusula prohibitiva? En qué casos lo puede?..... 277
- 230 Quid si hay cláusula resolutoria expresa?..... 281
- 231 Puede el arrendatario eludir la cláusula prohibitiva ofreciendo al dador subarrendar ó permitir el subarrendamiento al locatario?..... 281

### IV. De la renuncia de la cláusula prohibitiva.

- 232 El dador puede renunciar el beneficio de la cláusula prohibitiva. Esta renuncia puede ser tácita. Cuándo hay renuncia? Jurisprudencia..... 283
- 233 Cuál es el efecto de la renuncia?..... 384

### Núm. 5. Excepción del derecho de subarrendar.

- 234 Hay excepción en el caso previsto por el art. 1763. Translado..... 284

### SECCION III.—De las obligaciones del arrendatario.

- 235 El arrendatario tiene dos obligaciones principales..... 284

#### § I. Del pago del precio.

- 236 En qué época se paga el precio?..... 285

- 237 Dónde se hace el pago?..... 286  
 238 Quid si el arrendamiento estipula que el pago se hará en el domicilio del propietario y que éste cambie de domicilio durante el arrendamiento?..... 287  
 239 Cómo se prueba el pago?..... 288  
 240 Puede el arrendatario suspender el pago cuando está perturbado ó que tiene justo temor de serlo?..... 289  
 241 Quid si la cosa perece por culpa del arrendatario?..... 289  
 242 Quid si el arrendatario opone al dador demandas reconventionales?..... 289  
 243 Quid si consta que el dador no cumple las obligaciones que le impone el contrato?..... 290

### § II. De los gastos y costas.

- 244 Estos gastos son á cargo del arrendatario..... 292

### § III. De las contribuciones.

- 245 Entre las partes las contribuciones son á cargo del dador. Quid de las construcciones hechas por el arrendatario? ... 292  
 246 La contribución de puertas y ventanas está á cargo del arrendatario aunque sea exigible al dador..... 293  
 247 Los impuestos ordinarios están á cargo del propietario .. 293

### § IV. Modo de goce.

- 248 El arrendatario tiene dos obligaciones relativas al goce ... 294

#### Núm. 1. El arrendatario debe gozar como buen padre de familia.

- 249 El principio..... 294  
 250 Hay abuso de goce cuando el arrendatario causa un daño al propietario usando de su derecho?.. .. 295  
 251 Hechos de abusos. Jurisprudencia..... 296  
 252 Hay abuso cuando el arrendatario no goza y que por falta de uso causa un perjuicio al propietario..... 296  
 253 Puede el arrendatario hacer cambios en la cosa arrendada? 297  
 254 Aplicación del principio á las máquinas de un establecimiento industrial. Lucha entre la propiedad y la industria. La jurisprudencia acaba por ser favorable á la industria. En qué límites debe prevalecer la industria?..... 297  
 255 Puede el inquilino introducir el gas del alombrado sin autorización del propietario?..... 301  
 256 Cuál es la extensión del goce del arrendatario? Puede agotarlo cuando tiene por objeto la explotación de una cantera? 302

#### Núm. 2. El arrendatario debe gozar de la cosa según su destino.

- 257 El arrendatario debe gozar según el destino dado á la cosa arrendada por la convención expresa ó tácita de las partes. 304  
 258 El arrendatario no puede cambiar el destino, aunque el cambio sea provechoso al dador..... 305  
 259 Aplicación del principio al arrendamiento de casas particulares. Jurisprudencia..... 306  
 260 Una cosa arrendada á un tabernero puede ser transformada en casa pública?..... 308  
 261 La casa arrendada con destino comercial ó industrial debe conservar este destino hasta el fin del arrendamiento. 309  
 262 Puede haber nuevo destino? Cómo se prueba?..... 311

#### Núm. 3. Sanción.

- 263 El art. 1729 prevee las dos obligaciones que el art. 1728, 1º, impone al arrendatario. Refutación de la opinión contraria .. 312

##### I. Derecho del dador en caso de abuso de goce.

- 264 El dador puede pedir la rescisión del arrendamiento..... 315  
 265 Poder discrecional del juez. Cuándo debe ó no debe pronunciar la resolución..... 316  
 266 Puede el dador, sin pedir la resolución, reclamar daños y perjuicios durante el arrendamiento?..... 318  
 267 Puede el dador, en todos los casos en que la demanda actual por daños y perjuicios no sea admitida, reclamar una experticia judicial?..... 319

##### II. Derechos del dador en caso de cambio de destino.

- 268 Tiene el juez igual poder discrecional en caso de abuso de goce?..... 320

##### § V. De la obligación de restituir.

- 269 El arrendatario tiene que restituir la cosa que recibió. Responde del déficit que se encuentra en el contenido de los fundos arrendados?..... 320  
 270 El arrendatario debe restituir la cosa en buen estado de reparaciones de toda clase? Quid si un estado del local fué redactado cuando el contrato?..... 321  
 271 Aplicación del principio al arrendamiento de una fábrica. 323  
 272 Quid si existe un inventario? Se aplica la presunción legal á toda clase de reposición?..... 323  
 273 La presunción admite la prueba contraria. Esta prueba puede hacerse por testigos?..... 325

## § VI. De las pérdidas y deterioros.

## Núm. 1. ¿Quién sufre la pérdida y quién debe probarla.

- 274 ¿El art. 1732 es aplicación del derecho común ó es una derogación de mismo..... 326
- 275 El arrendatario responde de las personas de su casa y de los subarrendatarios..... 327

## Núm. 2. Del incendio.

## I. El artículo 1733.

- 276 El arrendatario responde del incendio, á reserva de probar que no le es imputable. Esto es la aplicación del derecho común en cuanto al principio..... 328
- 277 Crítica de la opinión contraria de Duvergier..... 330
- 278 La jurisprudencia está en el sentido de la opinión general de los autores..... 332
- 279 El art. 1733 limita los hechos á que se admite dar la prueba al arrendatario para establecer que el incendio no le es imputable, ó puede alegar toda clase de hechos tendiendo á probar que no tiene culpa?..... 333
- 280 La jurisprudencia se ha pronunciado en favor de esta última interpretación..... 340

## II. Aplicación.

- 281 La responsabilidad es general. Se aplica al locatario de un teatro..... 343
- 282 ¿Qué se entiende por caso fortuito? ¿El hecho de tercero es caso fortuito?..... 344
- 283 ¿Cuando el vicio de construcción de carga al arrendatario? Quid si hay vetustez ó falta de reparaciones?..... 345
- 284 El arrendatario no está descargado, aun en los casos previstos por el art. 1733, si tiene culpa..... 346
- 285 ¿Queda descargado el arrendatario cuando está ausente cuando el incendio?..... 347

## III. Extensión de la responsabilidad.

- 286 ¿Debe el arrendatario volver á construir la casa ó soportar los gastos de reconstrucción? Jurisprudencia..... 348
- 287 El dador tiene una acción por daños y perjuicios contra el arrendatario, según el derecho común. ¿Cuál es este derecho? 349
- 288 ¿Tiene el dador una acción contra el arrendatario por la pérdida de los muebles que le pertenecen y han perecido por el incendio? ¿Cuál es esta acción? ¿Es la del art. 1733 ó la del art. 1382?..... 351

## IV. De la renuncia del dador á su acción.

- 289 El dador puede renunciar el beneficio del art. 1733..... 352
- 290 Cómo se hace la renuncia? No puede ser expresa..... 353
- 291 Cuando hay renuncia? Quién tiene calidad para renunciar? 354

## V. De la responsabilidad de los colocatarios.

- 292 Los coinquilinos son solidariamente responsables. ¿Por qué? Crítica de la ley..... 355
- 293 Es esta responsabilidad una verdadera solidaridad? Cómo se divide entre los inquilinos?..... 356
- 294 En qué casos la responsabilidad de los locatarios cesa en todo ó en parte?..... 357

## VI. Propietarios y locatarios.

- 295 Si el propietario habita la casa tendrá, no obstante, contra los inquilinos la acción que le dan los arts. 1733 y 1734? En qué caso se presenta la dificultad?..... 358
- 296 El art. 1734 no es ya aplicable cuando el propietario habita la casa..... 359
- 297 Puede el propietario invocar el art. 1733 contra los locatarios si prueba que el incendio no pudo comenzar en sus piezas? 361
- 298 Los inquilinos responden del incendio cada uno por la parte de la casa que tiene arrendada..... 363
- 299 Crítica de la doctrina contraria de Aubry y Rau..... 365
- 300 Crítica de una sentencia de la Corte de Casación..... 366
- 301 La jurisprudencia está dividida y sin principio seguro.... 368
- 301 bis. Continuación de la jurisprudencia..... 370

## VII. De los casos en los que los arts. 1733 y 1734 no reciben aplicación.

- 302 El art. 1733 puede aplicarse por analogía en los casos en los que la casa incendiada no es el objeto del arrendamiento? Distinción..... 371

## 1. Caso en que hay un lazo jurídico entre el autor del incendio y el propietario de la cosa incendiada.

- 303 El art. 1733 es aplicable por analogía..... 372
- 304 Aplicación del principio á la anticresis..... 373
- 305 Aplicación del principio al usufructo. Crítica de Proudhon. 374

## 2. Caso en que el incendio constituye un cuasidelito.

- 306 La parte perjudicada debe probar que el incendio ha sucedido por culpa de aquel que ocupaba el local incendiado... 375
- 306 bis. En qué consiste la prueba?..... 376

- 307 Cuál es la acción del inquilino contra el propietario y qué debe probar?..... 378
- 308 Cuál es la acción de un inquilino contra otro inquilino y qué debe probar?..... 379
- 309 Cuál es la acción de los propietarios vecinos?..... 380
- 310 El arrendatario responde también del incendio en los casos en que sucedió por culpa de las personas de que responde? 381
- 311 De qué culpa responde el arrendatario?..... 381

*SECCION IV.—Del fin del arrendamiento.*

- 312 Causas que ponen fin al arrendamiento..... 382

*ARTICULO 1.—Expiración del plazo.*

§ I. Principio.

- 313 El arrendamiento hecho con plazo fijo cesa de derecho pleno al terminar el plazo. El arrendamiento sin plazo fijo cesa por aviso de desocupación..... 382
- 314 Explicación de las expresiones arrendamiento *sin escrito* y *por escrito* de que se vale la ley en los arts. 1736 y 1737..... 383

§ II. De los arrendamientos con plazo fijo.

- 315 La duración del arrendamiento puede estar fijada por convención. Cómo se prueba?..... 386
- 316 El arrendamiento hecho por tres, seis ó nueve años está hecho por nueve años. Puede terminar al concluir el tercero ó sexto año, dando aviso. La cláusula puede ser invocada por ambas partes..... 386
- 317 Interpretación de las cláusulas relativas á la cesión del arrendamiento..... 388
- 318 Acaba el arrendamiento por la muerte de las partes contratantes?..... 388
- 319 Cesa cuando una fuerza mayor impide al arrendatario habitar la casa arrendada..... 389
- 320 De los casos en los cuales la duración del arrendamiento está fijada por la ley ó por los usos locales en virtud de la ley 391
- 321 Cuál es el efecto del plazo, ya sea convencional, ya legal, ya de costumbres?..... 393
- 322 El art. 1736 no se aplica á los arrendamientos rurales... 394

§ III. De los arrendamientos que no tienen una duración fija.

- 323 Los arrendamientos de casas cuya duración no han fijado las partes tienen una duración indefinida; según los usos

- de París y la doctrina de los autores, cesan sólo por la notificación del aviso..... 395
- 324 Según los usos belgas los arrendamientos sin plazo convencional están hechos por un año. Cesan de plano al fin del año, terminan sólo por un aviso..... 396
- 325 Cuál de estas interpretaciones es la más jurídica? El arrendamiento de casas tiene duración fijada por el uso del lugar? Cesan de plano al concluir el tiempo fijado por los usos locales?..... 397
- 326 Qué es el aviso? Debe ser aceptado?..... 401
- 327 En qué forma se da el aviso? Puede ser verbal? El aviso verbal puede probarse por testigos?..... 402
- 328 Del aviso dado por escrito privado ó por acta auténtica... 403
- 329 A qui n debe ser dado el aviso si hay varios arrendatarios? 404
- 330 En qué plazo debe darse el aviso? Cómo se calculan los plazos?..... 404

§ IV. De la tácita reconducción.

Núm. 1. ¿Cuándo hay tácita reconducción?

- 331 Hay lugar á la reconducción tácita en los arrendamientos escritos y en los arrendamientos que la ley asimila á los arrendamientos escritos..... 406
- 332 Aplicación del principio al arrendamiento de casas hechas sin escritura..... 408
- 333 Aplicación del principio al arrendamiento hecho por tres, seis ó nueve años..... 409
- 334 La reconducción tácita es un nuevo arrendamiento que se hace por concurso de consentimiento tácito de ambas partes..... 409
- 335 Para que haya tácita reconducción es necesario el consentimiento de todas las partes. Quid si hay coarrendatarios y que uno solo permanezca en posesión?..... 411
- 336 Es necesario que aquellos que deben consentir sean capaces de consentir, y consentir tácitamente..... 412
- 337 El consentimiento de ambas partes se manifiesta por la continuación del goce. Cuál debe ser el carácter de este goce?..... 413
- 338 Cuál debe ser la duración del goce continuado por el arrendatario?..... 415
- 339 Un aviso notificado impide la reconducción tácita..... 416
- 340 Aplicación del principio á los arrendamientos de bienes rurales..... 418
- 341 Cuáles es en principio el efecto del aviso para con el arrendatario?..... 419
- 342 Las partes pueden renunciar á los efectos del aviso..... 420

- 343 Quid si la tácita reconducción está prohibida por el arrendamiento? Puede, no obstante, haber tácita reconducción? 421  
 344 Puede haber otros actos que impidan la tácita reconducción? 422

Núm. 2. Efecto de la reconducción tácita.

- 345 El nuevo arrendamiento está regido por las condiciones del arrendamiento terminado. Aplicación del principio al precio..... 424  
 346 Este principio se aplica á todas las condiciones del arrendamiento, salvo la duración. .... 425  
 347 Quid de las garantías estipuladas por el primer arrendamiento?..... 426  
 348 Cuál es la duración de la reconducción tácita en los arrendamientos de casas? ..... 428  
 349 Cuál es la duración de la reconducción tácita en los arrendamientos rurales? ..... 430  
 350 Aplicación del principio al arrendamiento por tres, seis ó nueve años cuando una de las partes da aviso después del primero ó segundo período ..... 432

ARTICULO 2.—*Del consentimiento de las partes.*

- 351 El arrendamiento cesa por el consentimiento de las partes contratantes. Este consentimiento puede ser tácito? ..... 433  
 352 Cómo se hace la prueba de la rescisión? Es aplicable el artículo 1715?..... 434  
 353 El acta de rescisión queda sometida á las formalidades del art. 1325? La rescisión puede probarse por cartas?..... 435

ARTICULO 3.—*De la rescisión del arrendamiento por inejecución de los compromisos de una de las partes.*

§ I. ¿Cuándo hay lugar á la rescisión?

- 354 Principio formulado por la Corte de Casación..... 439  
 355 Toda inejecución de un compromiso da lugar á la rescisión? 438  
 356 Aplicación del principio á la falta de pago de la renta.... 439  
 357 Puede el dador pedir la resolución del arrendamiento cuando el arrendatario cae en quiebra?..... 440  
 358 ¿Debe el dador apremiar al arrendatario antes de promover la resolución del arrendamiento? Crítica de la jurisprudencia ..... 440  
 359 Quid si las rentas son exigibles? ..... 441  
 360 Quid si el dador que pide la resolución no ha cumplido las obligaciones que el arrendamiento le impone? ..... 442

§ II. Poder de apreciación del juez.

- 361 El juez puede conceder un plazo al demandado ..... 443

- 362 El juez tiene un poder de apreciación que le permite no resolver el arrendamiento según las circunstancias. Jurisprudencia ..... 444

ARTICULO 4.—*De la condición resolutoria expresa.*

§ I. ¿Cuándo hay condición resolutoria expresa y cuál es su efecto?

- 363 La condición resolutoria estipulada en el contrato por inejecución de los compromisos de una de las partes puede equivaler á la condición resolutoria tácita ó á la condición resolutoria expresa..... 446  
 364 Cuándo tiene el pacto comisorio el efecto de la condición resolutoria tácita?..... 447  
 365 Quid si la cláusula dice que las rentas deben pagarse al vencimiento *bajo pena de rescisión*? En qué casos esta cláusula equivale á una condición resolutoria expresa?... 448  
 366 Cuándo hay condición resolutoria expresa?..... 450  
 367 Cláusulas que equivalen á la condición de que el arrendamiento será resuelto de plano. Jurisprudencia ..... 451  
 368 Cuando la condición resolutoria es expresa, debe el dador declarar que su voluntad es concluir el arrendamiento; y en qué forma debe hacerse esta declaración?..... 452  
 369 Pueden los tribunales mantener el arrendamiento apesar de la condición resolutoria si el arrendatario cumple con sus compromisos?... ..... 453  
 370 Crítica de la jurisprudencia..... 456  
 371 Cuando las rentas son exigibles la resolución no tiene lugar más que si consta que el dador se presentó en casa del arrendatario..... 457

§ II. De la renuncia á los efectos de la condición resolutoria.

- 372 El dador puede renunciar al efecto de la condición resolutoria? Cuándo hay renuncia tácita? El dador renuncia al recibir las rentas vencidas?..... 457  
 373 Es necesario que el dador se reserve sus derechos recibiendo el pago para que se le tenga como si renunciara? ..... 459  
 374 Cuándo el dador jamás está como si hubiera renunciado aun para lo porvenir? Jurisprudencia de la Corte de Bélgica, 460

§ III. Consecuencias de la resolución.

- 375 En qué sentido el contrato es resuelto?..... 464  
 376 Aplicación del principio al pago de las rentas ..... 464