

Se enseña generalmente lo contrario, pero sin acuerdo acerca de los principios. (1) Como lo hemos expuesto en el título *De las Obligaciones* y en el título *De la Venta*, creemos inútil renovar el debate. Lo que ha complicado la dificultad es que se ha invocado el art. 1382, y cosa singular, se le invoca en apoyo de dos opiniones contrarias, lo que prueba que se hace de él una falsa aplicación. La Corte de Burdeos cita el art. 1382 para inducir de él que el dador es responsable aunque haya ignorado el vicio cuando el arrendamiento, y Marcadé lo cita para establecer que el dador no responde. (2) Hay error por una y otra parte; el artículo 1382 sólo es aplicable á los delitos y cuasidelitos, mientras que, en el caso, se trata de una culpa contractual; hay, pues, que dejar á un lado el art. 1382 para atenerse al principio de los arts. 1150 y 1151. ¿Deroga el Código estos principios en materia de venta? En nuestro concepto nó. ¿El art. 1721 está en oposición con el art. 1646? En nuestro concepto nó.

Queda una última dificultad. El dador no está obligado á daños y perjuicios cuando los vicios se producen durante el curso del arrendamiento, pero los debe cuando el vicio existía cuando el contrato, aunque el dador los ignorase. ¿No es esto contradictorio? El dador es de buena fe en un caso como en el otro. ¿Por qué, pues, se le hace responsable de los daños en un caso mientras que en el otro no responde por ellos? Es porque los daños y perjuicios se deben por razón de la culpa del deudor, y el dador no tiene la culpa cuando estos vicios se producen durante el cargo del arrendamiento, mientras que sí lo tiene cuando arrienda una cosa que debía conocer y que se encuentra ser impropia para el uso que garantiza al arrendatario. En cuanto á la bue-

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 246, núm. 167 bis I. Durantón, t. XVII, p. 45, núm. 63.

2 Burdeos, 22 de Marzo de 1872 (Dalloz, 1873, 2. 94). Marcadé, t. VI, página 446, núm. I del art. 1721.

na fe no se toma en consideración cuando se trata simplemente de determinar si hay lugar ó no á daños y perjuicios, sólo se considera para determinar la extensión de estos daños y perjuicios á que está obligado todo deudor.

§ IV.—DEL GOCE PACIFICO DE LA COSA ARRENDADA.

Núm. 1. De los hechos personales del dador.

123. «El dador está obligado, por la naturaleza del contrato, á dar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato» (art. 1719, 3.º) Puesto que el dador está obligado á dar el goce pacífico al arrendatario, es evidente que él mismo no puede suscitar ninguna perturbación á este goce. De esto se sigue que el dador está obligado ante todo á la garantía de sus hechos personales. Falta directamente á su obligación de dar el goce pacífico al arrendatario, cuando por su propio hecho le quita en todo ó en parte el goce que le ofreció. El principio es evidente, pero da lugar á numerosas dificultades en la aplicación. (1) Citaremos desde luego algunos ejemplos tomados de la jurisprudencia.

124. Después de haberos arrendado una casa abro en la pared medianera de esta casa con otra vecina que me pertenece, una ventana con vista á la casa arrendada. Esto es una molestia que traigo al goce del arrendatario, pues la casa no estaba sujeta á esta incomodidad cuando la arrendé, y me comprometí á daros el goce pacífico de la casa tal cual era cuando nuestro contrato; molesto, pues, vuestro goce. Esto es decir que el dador no tiene el derecho de abrir otra ventana. Por la misma razón el dador debe mantener las servidumbres que aprovechan al arrendatario, pues dichas servidumbres son una calidad de la casa arrendada, aumen-

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 75. Duvergier, t. I, p. 289, núm. 305.

tan el goce del arrendatario, y el dador no puede, por su hecho, amenguar este goce. (1)

125. Arrendamiento de un molino. El propietario tenía, en el curso del agua que alimentaba el molino, una fábrica de hilados. Durante el curso del arrendamiento transformó la fábrica en papelería. La nueva fábrica absorbía una cantidad de agua mucho más considerable que la primera. De ahí queja del arrendatario. Se le objetó que el dador había vendido la fábrica y que los adquirentes no tenían ninguna obligación para con el arrendatario. La objeción no era seria: los adquirentes, obligados á respetar el arrendamiento, no tenían más derecho de molestar al molinero que su autor, puesto que sucedían á su obligación, cuando menos en nuestra opinión; en todo caso el molinero tenía un recurso contra su dador. Había otra dificultad: el primer juez condenó al dador y á sus legatarios y pronunció contra ellos una sentencia solidaria. En el recurso la Corte de Casación decidió que el medio de obtener una reparación equitativa del dador y de los adquirentes era condenarlos solidariamente á reparar el daño. Sin duda la solidaridad era una ventaja para el acreedor, pero en ausencia de una convención ¿podía el juez declarar la deuda solidaria? La Corte contesta que se trataba de un cuasidelito, del que todas las partes eran solidariamente responsables, habiendo todas aprovechado del cambio, causa del perjuicio. (2) Esto no es exacto. Cuando el dador perturba al arrendatario no comete un cuasidelito, viola la convención condicional y el art. 1382 no se aplica á la falta cometida en la ejecución de una obligación.

126. El Estado arrienda el derecho de pescar en el curso de un río navegable; después construye un dique adelante

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 76. París, 13 de Enero de 1847 (Daloz, 1847, 2, 62).

2 Denegada, 10 de Junio de 1846 (Daloz, 1846, 1, 252).

que impide completamente que el pescado de mar remonte el río. ¿Es esto una perturbación hecha al arrendatario en su goce? Se sostuvo primero que el Estado no era garante. La Corte de Agén contesta que el Estado dador está sometido al derecho común, puesto que la ley no lo liberta de la responsabilidad que incumbe al que da una cosa en arrendamiento. Quedaba por saber si el hecho de impedir que el pescado de mar remontara el río era una perturbación cuando el derecho de pesca estaba arrendado en un río. La sentencia comprueba de hecho que el producto principal de la pesca, en la estación arrendada, consistía en pescado del mar que remonta la Dordoña y que era en vista de esto que el precio había sido fijado; lo que era decisivo. (1)

127. ¿Cuál es la consecuencia de la perturbación? El derecho á rescindir ó á una disminución del precio es evidente; esta es la aplicación de los principios generales que acabamos de recordar (núm. 120). Además, el arrendatario puede reclamar daños y perjuicios, pues hay culpa por parte del dador en perturbar por su hecho el pacífico goce que ofreció por contrato. Fué sentenciado que el inquilino tiene derecho á daños y perjuicios cuando el propietario eleva la casa con un piso más, ó cuando reconstruye una pared medianera, cuando no está demostrada la urgencia de estos trabajos. (2) ¿Debe probar el arrendatario que los cambios hechos por el dador le han causado un perjuicio? Es claro que no hay lugar á daños y perjuicios si el acreedor no prueba que sufrió un daño ó que se le quitó una ganancia. Pero puede pedirse si el solo hecho de inejecución de las obligaciones del dador no autoriza al arrendatario para pedir la rescisión del contrato. Volveremos á esta cuestión.

1 Agén, 17 de Febrero de 1848 (Daloz, 1850, 2, 23).

2 Burdeos, 26 de Julio de 1831 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 228, 1.º Angérs, 4 de Agosto de 1847 (Daloz, 1847, 2, 195).