

*Núm. 2. De las reparaciones hechas durante el curso del arrendamiento.*

138. El dador debe hacer, durante el curso del arrendamiento, todas las reposiciones que puedan ser necesarias (art. 1720). ¿Esta obligación no le confiere un derecho? ¿Puede hacer estas reposiciones apesar del arrendatario? Se entiende que éste tenga interés en oponerse á ello: ¿puede hacerlo?

El artículo 1724 resuelve la dificultad por una distinción: «Si durante el arrendamiento la cosa arrendada necesita reposiciones urgentes y que no puedan ser diferidas hasta su terminación, el arrendatario debe soportarlas, cualquiera que sea la incomodidad que le causen, y aunque se le prive, mientras se ejecutan, de una porción de la casa arrendada.» Así la ley distingue entre las reposiciones urgentes y las que no lo son. Si las reposiciones son urgentes el dador tiene el derecho de hacerlas. Es una cosa que se considera prevista cuando el contrato, dice Pothier, que podrán sobrevenir reposiciones que hacer, y el locatario está como si se hubiera sometido á soportar las incomodidades. Pero la ley limita el derecho del dador á las reposiciones que son urgentes, y si pueden dejarse para cuando termine el arrendamiento el arrendatario puede oponerse á que el dador las haga; estos trabajos causarían incomodidades al locatario, sin que haya necesidad; fuera, pues, una perturbación que el dador traería al goce del arrendatario, por interés propio, para evitarse los inconvenientes de estos trabajos al terminar el arrendamiento y para poder volver á arrendar la cosa inmediatamente. El legislador trató de conciliar los derechos de ambas partes contratantes. No era necesario esperar que la casa se encontrase en estado de ruinas por falta de las reposiciones urgentes que molestasen al arrendatario, era también necesario que el dador no especulase á

expensas del arrendatario y le hiciera sufrir las incomodidades que el propietario debe soportar. (1)

139. El arrendatario debe sufrir las reparaciones urgentes aunque le priven del goce de una parte de la cosa arrendada. Esto es decir que no tiene derecho á ninguna indemnización por este punto; está como si se hubiese sometido á ello, como dice Pothier. Pero el art. 1724 agrega que si las reposiciones duran más de cuarenta días el precio del arrendamiento será disminuido en proporción al tiempo y á la parte de la cosa arrendada de que estará privado. El legislador tuvo que fijar un límite cualquiera más allá del que el arrendatario no estará obligado á sufrir los trabajos sin que se le indemnice del perjuicio que le causen. Es evidente que si el inquilino está privado del goce de una parte de la cosa durante todo el curso del arrendamiento, no se podría ya decir que está como si se hubiese sometido á ello. El límite de cuarenta días es arbitrario, se tomó de la tradición. Según el uso del Châtelet de París, cuando el tiempo necesario á las reposiciones no duraba más de seis semanas el inquilino no podía pretender ninguna disminución del precio de su renta: el Código consagra implícitamente este uso, disponiendo que el precio del arrendamiento será disminuido si las reposiciones duran más de cuarenta días.

140. ¿Cómo se calcula la indemnización á la que tiene derecho el arrendatario cuando los trabajos duran más de cuarenta días? El art. 1724 contesta que se tomará en consideración: primero, la parte de la cosa arrendada de la que estará privado el arrendatario, y luego el tiempo durante el cual habrá perdido este goce. Acerca de este último punto hay controversia. Las reposiciones duran sesenta días: ¿tendrá derecho el arrendatario á una indemnización de no goce por los sesenta días, ó sólo por veinte días? En otros términos: ¿la privación de los primeros cuarenta días

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núms. 77-79.



debe ser comprendida en el tiempo por el cual el arrendatario puede pedir indemnización? El texto, nos parece, decide la cuestión; habla del *tiempo* en términos generales, sin distinguir las reposiciones entre los primeros cuarenta días y los que siguen. Es verdad que si las reposiciones no duran más que cuarenta días el arrendatario no tiene derecho á ninguna indemnización; y parece singular que pueda reclamar una disminución del precio por este punto cuando su falta de goce dura cincuenta ó sesenta días. El sistema de la ley es éste: una privación del goce por cuarenta días no se toma en consideración, mientras que una privación por más de cuarenta da lugar á una indemnización. Una vez admitido el límite arbitrario del número de días esto es muy equitativo; desde que falta el goce dando lugar á indemnización, es justo que el arrendatario esté completamente indemnizado. Esta es la opinión general, salvo el disenso de Troplong. (1)

141. El art. 1724 dice que el arrendatario puede pedir la disminución del precio. ¿Quiere esto decir que no tenga derecho á los daños y perjuicios? La ley no es restrictiva, y no hay ningún motivo para que lo sea. Desde que hay una culpa imputable al deudor y daño consumado, el acreedor puede reclamar daños y perjuicios. Esto fué así sentenciado en el caso siguiente. El propietario reconstruye una pared medianera sin avisar al arrendatario; no pudiendo tomar éste las medidas necesarias para preservar su mercancías éstas fueron maltratadas. Fué sentenciado que el arrendatario tiene derecho á ser indemnizado por esta pérdida, puesto que es imputable al dador. (2)

142. Hay un caso en el que el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato. «Si las reparaciones son de tal na-

1 Duvergier, t. I, p. 284, núm. 303. Marcadé, t. VI, p. 454, núm. I del artículo 1724. Colmet de Santerre, t. VII, p. 250, núm. 170 bis III. En sentido contrario Troplong, núm. 253.

2 Angérs, 4 de Agosto de 1847 [Daloz, 1847, 2, 195].

turalidad que vuelvan inhabitable lo que es necesario al arrendatario para alojar á su familia, éste podrá rescindir el contrato» (art. 1724). No puede ya decirse que el arrendatario está considerado como haberse sometido á esta incomodidad, pues no se somete uno á quedar sin alojamiento; esto es una cosa de primera necesidad y es para satisfacerlo por lo que se arrienda una habitación. Si el arrendamiento no alcanza su objeto no tiene ya razón de ser.

¿Para que el locatario pueda pedir la rescisión del arrendamiento es necesario que la cosa haya sido inhabitable durante cuarenta días? La cuestión no tiene sentido: el arrendatario tiene derecho á la habitación y desde que el dador no se la procura puede pedir la rescisión del contrato. Sin embargo, el Relator del Tribunado parece decir lo contrario; reúne en una misma frase los dos párrafos del art. 1724 y llega á decir que si el inquilino queda privado de alojamiento durante cuarenta días podrá pedir la rescisión del contrato. Es inútil combatir una paráfrasis que hace decir al legislador un absurdo que no dice, pues el texto separa precisamente lo que Mouricault cree deber unir. (1)

¿Esta disposición del art. 1724 es restrictiva? La ley prevee el caso ordinario en el que puede haber lugar á rescisión del arrendamiento, pero no entiende seguramente limitar á este caso el derecho del arrendatario. Todo lo que puede inducirse del texto es que los trabajos de reposiciones no dan en general al arrendatario el derecho de promover la resolución; el art. 1724 dice cuáles son sus derechos; es: ó una disminución de precio ó la rescisión del contrato en el caso que la ley prevee. Pero pueden presentarse casos análogos, y cuando hay la misma razón de decidir hay que aplicar la ley por analogía. Se trata del arrendamiento de una

1 Duvergier, t. I, p. 280, núm. 300. Colmet de Santerre, t. VII, p. 251, número 170 bis IV. Compárese Mouricault, Informe núm. 8 [Loché, t. VII, página 200].



tienda; las reposiciones urgentes impiden que el arrendatario continúe su comercio; la interrupción del comercio lo pone en la imposibilidad de vivir si vive de su utilidad diaria; esto es seguramente un motivo para rescindir el contrato, tan legítimo como el de la privación de alojamiento. (1)

*Núm. 3. Del cambio de forma.*

143. «El dador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada durante el curso del arrendamiento» (art. 1723). Cambiar la forma es alterar la cosa arrendada, luego modificar el contrato, y el contrato es la ley de las partes y no puede ser revocado en todo ó en parte más que por su consentimiento mutuo (art. 1134).

Pothier formula el principio en términos menos absolutos. Fuera una perturbación, dice, que el dador trajera al goce del arrendatario, si quisiera cambiar la forma de *parte considerable* de la cosa, como si quisiera convertir en pradera una tierra de labor ó plantarla de árboles; el arrendatario está en su derecho para oponerse á este cambio, cualquiera sea la indemnización que le ofrezca el propietario, pues el dador contrajo la obligación hacia el arrendatario de dejarle gozar de las tierras en la naturaleza que tenían cuando el contrato, por todo el tiempo que dure el arrendamiento; no puede, pues, cambiar la forma sin contravenir á sus obligaciones. Pero si el cambio sólo versara en una parte poco considerable y que el propietario tuviera interés en hacerlo, lo podría indemnizando al arrendatario. Por ejemplo, dice Pothier, si de una gran cantidad de tierra de que se compone el inmueble arrendado quiero desprender algunos metros para agrandar mi parque, el arrendatario á quien ofrezco una disminución de precio no puede oponerse á ello.

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 251, núm. 170 bis V.

Esta restricción es contraria á los principios; el dador no puede privar al arrendatario de una parte de la cosa arrendada sin modificar la convención; poco importa que se trate de una parte considerable ó no, todas las cláusulas de un contrato al punto de vista del derecho tienen la misma fuerza, todas son la ley y ninguna puede ser modificada más que por el consentimiento de las partes contratantes. La disposición del art. 1723 es más jurídica, no distingue; desde que hay un cambio de forma el arrendatario puede oponerse á ello. (1)

144. Pothier agrega otra restricción en la que hay más dificultad; con más razón, dice, si el cambio no disminuye el goce del arrendatario ó si la disminución es muy pequeña, no puede el arrendatario oponerse á ello, ni siquiera en este caso pretender indemnización, puesto que no sufre ningún perjuicio. Así, hacia el fin del arrendamiento, el dador quiere plantar unos árboles en una pequeña parte de las tierras para hacer una avenida á su castillo; el arrendatario no estará admitido á oponerse porque el plantío no disminuye su goce de un modo sensible.

¿Puede admitirse esta restricción? Hay alguna incertidumbre acerca de este punto en la doctrina. El art. 1723 parecé prohibir todo cambio en términos que no admiten ninguna distinción. Se ha concluido de esto que el dador no puede modificar la forma de la cosa arrendada, aunque tuviese el mayor interés en hacerlo y que el cambio no causase ningún perjuicio al arrendatario. (2) ¿No es esta consecuencia muy absoluta? Resultaría de ella que el arrendatario tendría el derecho de promover sin tener interés en ello. Sin duda que puedo promover desde que se ataca mi derecho y no se me puede rechazar por la máxima banal de

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 75. Duvergier, t. I, p. 291, núm. 307.

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 477 y nota 12, pfo. 366. Compárese Durantón, tomo XVII, p. 49, núm. 66. Duvergier, t. I, p. 290, núm. 307.