

dificación esencial que sin destruir la substancias de la cosa cambia sus condiciones y la hace impropia para el uso á que estaba destinada. El locatario del tercero había arrendado, es verdad, en una casa no particular, puesto que el primer piso estaba ocupado por un círculo y el segundo por una administración, pero los inquilinos ofrecían garantía de tranquilidad, de moral y de seguridad, mientras que un *restaurant* que tenía 30 salones y gabinetes era una incesante causa de perturbación para una familia, pacífica por la afluencia á cualquiera hora de un público numeroso de diferentes edades y sexos, por el movimiento y ruido que ocasionaba y por la dificultad de mantener la vigilancia en las varias escaleras. La Corte también tuvo en consideración la importancia de la renta, que testificaba que el inquilino había tratado de procurarse un goce al abrigo de toda molestia. (1) Agregaremos que era inútil prevalecerse del art. 1723, que no era directamente aplicable al caso: la obligación de dar el goce pacífico al arrendatario bastaba para decidir el proceso en favor del inquilino (núms. 130 y 131).

Núm. 4. De las trabas puestas al goce del arrendatario por los terceros.

147. Pueden unos terceros poner trabas al arrendatario: ¿Responde por ello el dador? Hay que distinguir. Si son vías de hecho el dador no es garante (art. 1725). Volveremos á este punto. Si las trabas que un tercero pone al goce del arrendatario es el ejercicio de un derecho, el artículo 1725 es inaplicable. No puede decirse que aquel que usa de un derecho comete una vía de hecho, lo que es un delito.

No debe confundirse tampoco la traba resultante del ejercicio del derecho con lo que se llama la *perturbación del dere-*

1 París, 19 de Julio de Da1856 (Iloz, 1856, 2, 229).

cho. Según los arts. 1725 y 1726 hay perturbación en dos casos: primero, cuando los terceros ejercen una vía de hecho pretendiendo tener un derecho en la cosa arrendada, y cuando los terceros intentan una acción acerca de la propiedad del fundo arrendado. Lo que caracteriza la perturbación del derecho es que los terceros pretenden que la cosa arrendada no pertenece al dador; la perturbación del derecho se manifiesta por una acción judicial aunque comience por vías de hecho, y si el derecho de los terceros está reconocido la perturbación conduce á una evicción total ó parcial. La perturbación de derecho impone al dador la obligación de defender al arrendatario y de garantizarle las consecuencias de la acción judicial en que se encuentra comprometido. Sucede de distinto modo en cuanto á los terceros; al ejercer un derecho que les pertenece perturban el goce del arrendatario. Este tercero no pretende tener ningún derecho en la cosa arrendada; en este sentido no hay perturbación de derecho; el derecho en virtud del cual el dador arrendó no está atacado y no hay evicción judicial. No obstante, el goce del arrendatario está perturbado: ¿es garante el dador por esta perturbación? Hay que hacer una nueva distinción: la traba puede proceder, ya de la administración ó de un particular.

I. De los actos de administración.

148. Los actos de administración y los trabajos que ejecuta causan amenudo una perturbación al arrendatario. Esta perturbación da lugar á dos cuestiones que no deben confundirse: la administración que por su hecho causa un daño al propietario ó al arrendatario. ¿Es responsable? Esta cuestión, como muy difícil, se liga al art. 1,382; la examinamos ya en el título *De los Cuasidelitos*. ¿Tiene acción contra el dador el arrendatario perturbado en su goce por un acto

de administración? Hay que distinguir si la administración obra en el círculo de sus atribuciones ó si el acto que ocasiona la perturbación es ilegal. Esto no sucede amenudo en nuestro orden constitucional; la administración puede demandarse ante los tribunales ordinarios desde que ataca un derecho privado (Constitución belga, art. 92); esta es la mayor de las garantías contra la arbitrariedad. Puede suceder, sin embargo, que un agente de la administración ó un empresario de trabajos públicos se extralimite de los derechos que pertenecen al Gobierno y perturbe en consecuencia el goce del arrendatario. En este caso no hay ninguna duda: un acto ilegal es una vía de hecho, y las vías de hecho no dan lugar á garantía contra el dador. El arrendatario tiene su acción contra el autor de la perturbación.

El caso se presentó en Francia del siguiente modo: Unos trabajos que se ejecutaban en la vía pública para la construcción de un colector. Sucedió que una casa ocupada por unos inquilinos fué amenazada en sus cimientos; la demolición fué prescripta. De allí una acción de los arrendatarios contra el propietario. El Tribunal del Sena condenó al dador por aplicación de los arts. 1719 y 1721 que obligan al dador á dar al arrendatario el goce de la cosa arrendada y á garantizar este goce contra cualquier vicio ó defecto inherente á su fondo. Se objetó que se trataba de una vía de hecho contra la que el arrendatario debe defenderse personalmente. El Tribunal contesta, y éste tiene razón, que unos trabajos hechos en los límites del poder administrativo no pueden asimilarse á un atentado; pero agrega: y esto es el verdadero objeto de la dificultad: que, suponiendo el abuso en el ejercicio del derecho, pertenece al propietario hacer valer este medio contra la administración. En apelación se reformó esta decisión. La Corte comprueba primero, según el informe del perito, que los desórdenes producidos en el inmueble resultaban de trabajos ejecutados sin precaución

suficiente, en la vía pública, para el establecimiento del caño colector. Este era el hecho decisivo; la Corte debería haberse apoyado en él para deducir que el acto de administración había causado un daño y era, por consiguiente, un cuasidelito sobrepasando los límites de sus poderes y, por tanto, un acto ilegal; es decir, un atentado del que el propietario no responde. La Corte funda su decisión en otro motivo; dice que los hechos señalados por el perito son extraños al propietario; sin duda, pero así pasa con todos los actos de administración y, no obstante, la jurisprudencia está unánime en declarar al dador responsable de estos actos que traen perturbación al goce del arrendatario cuando los trabajos han sido hechos en los límites de los derechos de la administración. La Corte agrega que los actos de que se quejaban los inquilinos no implicaban la pretensión de un derecho en la cosa arrendada; de donde concluye que se trata de una perturbación de hecho por la que no es responsable el dador. (1) Esto no es exacto. La administración que ejecuta trabajos en la vía pública no pretende nunca tener un derecho en las casas vecinas; sin embargo, su responsabilidad puede estar comprometida ya para con el propietario, ya para con los inquilinos. Se ve cuánto importa precisar las ideas y los principios. La decisión de la Corte es justa en el fondo, pero está mal motivada; estos motivos conducían á una decisión enteramente contraria. En el recurso de casación intervino una sentencia de denegada. Pero la Corte no se apropia los motivos de la sentencia atacada. Se apodera del hecho que constaba en ella, á saber: que la administración siempre había reconocido que la casa perjudicada no estaba *de derecho* alcanzada por la necesidad de demolición y que ésta no se había vuelto necesaria más que por el resultado accidental del contratista ó de sus agentes. La Corte se abstiene de calificar el acto del

1 París, 18 de Marzo de 1864 (Daloz, 1864, 2, 105).

contratista, se conforma con decir que esto fué una simple *vía de hecho* por razón de la cual el actor debía promover personalmente contra el autor de la perturbación. (1) La verdadera razón de decidir es, pues, que se trataba de un acto hecho sin derecho. Si el acto hubiera sido legítimo la Corte no hubiera podido calificarlo de atentado.

149. Supongamos ahora que la administración obre en el límite de sus atribuciones. Levanta el piso de dos calles; estos trabajos tienen por resultado exponer las propiedades vecinas á inundaciones. De hecho el entresuelo y las cuevas de una casa arrendada por un pastelero fueron inundadas y los peritos comprobaron que la inundación era debida á los trabajos ejecutados por la administración. De allí una acción en garantía contra el dador. Este opuso que se trataba de una *vía de hecho*. La Corte de París dijo muy bien que la *vía de hecho* es una perturbación á la que el arrendatario tiene derecho de oponerse y de la cual puede pedir el castigo, y cuando la administración procede á trabajos que tiene derecho de ejecutar y sin atacar ningún derecho, el arrendatario no tiene calidad para oponerse, tampoco puede pedir el castigo de la perturbación; luego sólo le queda promover contra el dador. La Corte invoca el artículo 1719 contra el propietario: está obligado á dar el goce pacífico al arrendatario; desde que esté goce se hace imposible por actos que no son *vías de hecho* el dador debe garantía; el art. 1725, que lo descarga de la garantía por razón de las *vías de hecho*, es una excepción á la obligación que le impone el art. 1719, y toda excepción confirma la regla. (2)

150. Los trabajos de utilidad pública que diariamente se hacen en las grandes poblaciones ocasionan amenudo una

1 Denegada, 16 de Mayo de 1866 [Dalloz, 1866, 1, 376]. Aubry y Rau, t. IV, p. 479, nota 22, pfo. 366.

2 París, 7 de Febrero de 1868 (Dalloz, 1868, 2, 88).

perturbación en el goce de los inquilinos. De ahí los numerosos procesos que se suscitan entre arrendatarios y dadores. Relataremos las decisiones que se refieren á esta cuestión de derecho. Lo que equivoca á los propietarios es que la administración que perturba el goce de los inquilinos no pretende ningún derecho en la cosa arrendada; de esto concluyen, fundándose en el art. 1725, que se trata de *vías de hecho* por las cuales no deben garantía. Estas objeciones han sido presentadas ante la Corte de Casación; ésta las ha contestado con una sentencia muy bien motivada. La Corte recuerda, desde luego, el principio de que se derivan todas las obligaciones del dador: está obligado á dar el goce pacífico durante todo el curso del arrendamiento, y si este goce no es pacífico el dador debe garantía (art. 1719). Esta regla sufre una excepción en el caso previsto por el artículo 1725 cuando los terceros perturban por *vía de hecho* el goce del arrendatario. Pero toda excepción debe ser limitada al caso por el cual fué introducida. Debe, pues, verse si el acto legal de la administración es una *vía de hecho*. El art. 1725 no define la *vía de hecho*; no dice que la haya en todos los casos en que el autor de la perturbación no pretende un derecho en la cosa; dice, lo que es muy diferente, que los actos de violencia cesan de ser *vías de hecho* cuando los terceros que los cometen pretenden tener un derecho en la cosa. En este caso se entabla un proceso; para decir mejor, es cuando el arrendatario persigue al autor de la perturbación cuando éste exhibe su derecho; y en virtud de esta excepción el dador tiene que entrar en causa para que defienda su derecho en la cosa arrendada. No sucede así cuando la administración ejecuta trabajos de utilidad pública; no los ejecuta para perturbar á los vecinos ni porque tiene derecho en la cosa arrendada; no se está, pues, en el caso previsto por el art. 1725. No hay *vía de hecho*; la Corte de Casación tiene razón en decir que no está permitido

considerar como una vía de hecho los trabajos que una ciudad hace ejecutar en la vía pública; una vía de hecho es una violencia, un delito que se reprime por una acción en justicia, mientras que la administración que ejecuta trabajos está en su derecho; no puede tratarse de reprimir su ejercicio. La consecuencia es incontestable; desde que no se está en la excepción se vuelve á la regla, y ésta es que el dador es garante desde que el arrendatario está impedido de gozar pacíficamente. (1)

151. El principio se aplica á toda clase de trabajos. (2) Hé aquí una aplicación que es singular. Un hotelero arrienda una casa para servir de anexa á su establecimiento. Durante el curso del contrato fueron aplicados á la casa unos hilos telegráficos. Las vibraciones de los hilos produjeron tal subido que los viajeros no tardaron en quejarse de la incomodidad de este ruido y desertaron de los cuartos que ocupaban; de ahí una acción de garantía contra el dador. La Corte concedió una reducción de 500 francos en la renta. Pero no sabe cómo calificar la causa de la perturbación. El primer juez había decidido que el acto de aplicar á las casas unos hilos metálicos para servir á la correspondencia telegráfica, participa de la naturaleza de las servidumbres que el Estado, por razones de interés público, establece en los fundos particulares. En apelación se contestó este motivo. Además, se sostuvo que se podía considerar la aplicación de los hilos telegráficos como un vicio que se producía durante el curso del arrendamiento. Creemos que el Tribunal de Primera Instancia había resuelto bien; esto es realmente una servidumbre legal; es decir, un cargo que tiene por efecto disminuir el valor de la propiedad sin que el propietario tenga acción á indemnización. Transladamos á lo que fué

1 Denegada, 17 de Agosto de 1859 (Daloz, 1859, 1, 457).

2 Véase París, 19 de Febrero de 1844 [Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 210, 7. °] Dijón, 12 de Diciembre de 1866 [Daloz, 1866, 2, 441] y 30 de Enero de 1867 [Daloz, 1867, 2, 79].

dicho en otro lugar acerca de esta difícil materia. El derecho del arrendatario á una indemnización no era dudoso. Había una perturbación de su goce; el autor de la perturbación ejercía un derecho en la cosa arrendada; no podía, pues, decirse que fuera una vía de hecho, lo que hacía aplicable el art. 1719.

152. Se presenta una dificultad particular para la suspensión de trabajos en una fábrica, ordenado por la Administración. Si el Gobierno toma esta medida por interés general se está bajo el imperio de los principios que acabamos de exponer. Se ha pretendido que los arrendatarios, sabiendo que la Administración tiene el derecho de ordenar la suspensión por interés de la navegación, debían esperarse á esta medida, y se concluyó de esto que estaban obligados á pagar su renta, aunque no gozaren de la cosa. Pretensión absurda, dice con razón la Corte de Nancy, pues resultaría de ella que los arrendatarios debieran pagar un goce que no tienen y que pudieran no tener durante todo el curso de su arrendamiento. Deben aplicarse en materia de curso de agua los principios que se aplican en materia de caminos; la Administración está en su derecho cuando prescribe la suspensión de fábricas; pero por su parte los arrendatarios tienen el de pedir una disminución de renta, ó hasta la resolución del arrendamiento si su goce está suspendido y hecho imposible. La Corte agrega que los arrendatarios no tendrían ningún derecho á garantía, en el caso en que la suspensión fuera ordenada por causa de abuso de goce de que se hubieran hecho culpables. (1) Esta restricción es muy justa, resulta de los principios generales; los arrendatarios deben soportar las consecuencias de su falta, el dador no pudiera ser responsable de ella.

153 No debe confundirse este caso con aquel en que el

1 Nancy, 17 de Mayo de 1837 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 210, 2. °) Aubry y Rau, t. IV, p. 478, nota 24, pfo. 366.

arrendatario tiene necesidad de una autorización administrativa que se le es retirada durante el arrendamiento. Hé aquí el caso que se presentó ante la Corte de Casación. Un terreno está arrendado para un establecimiento de tiro con carabina. Durante el arrendamiento un decreto municipal prohibió la explotación del tiro, por razón del peligro que presentan las armas de nuevo invento y su mayor alcance. El locatario pidió la rescisión del arrendamiento por falta de goce. La demanda fué desechada. El dador había arrendado terrenos sin obligarse á tener la autorización necesaria para el establecimiento de un tiro, ni á conservarlo por todo el tiempo del arrendamiento; el contrato no dejaba ninguna duda en este punto. Esto era decisivo. El dador no podía ser garante de un goce que no había prometido. (1)

La decisión fuera diferente si el arrendatario no pudiera gozar de la cosa arrendada en virtud de un decreto administrativo. En 15 de Septiembre de 1870 un decreto suspendió el ejercicio del derecho de caza, durante un año, y, por consiguiente, hizo imposible el ejercicio del derecho que era objeto del arrendamiento. Los arrendatarios, privados de una parte de la cosa arrendada, tenían el derecho de pedir una reducción de la renta en virtud del art. 1722. (2)

II. De las trabas traídas al goce del arrendatario por particulares.

154. ¿Deben aplicarse á las trabas que ponen los particulares al goce de la cosa arrendada los principios que rigen los actos de administración? La afirmativa nos parece segura. Poco importa por quién está estorbado el goce del arrendatario, desde que se encuentra impedido de gozar de la cosa arrendada tiene derecho á la garantía contra el dador,

1 Denegada, 14 de Abril de 1874 (Dalloz, 1875, 1, 203).
2 París, 1.º de Mayo de 1875 (Dalloz, 1875, 2, 204).

á no ser que la traba proceda de una vía de hecho. El sitio de la dificultad reside, pues, siempre en el art. 1725. Si la traba constituye una vía de hecho el arrendatario no tiene acción contra el propietario, la ley sólo le concede una acción contra los autores de la perturbación. ¿Cuándo hay vía de hecho por parte de terceros? No basta que éste no tenga ningún derecho en la cosa arrendada para que haya vía de hecho. Si obra en virtud de un derecho que le pertenece no se puede decir que comete una violencia: esto es contradictorio en los términos. El art. 1725 supone que en el caso de vía de hecho el arrendatario puede perseguir al autor de la perturbación, y en el caso no tiene ninguna acción contra el vecino, pues éste, habiendo obrado, como se supone, dentro del límite de su derecho, no es responsable del perjuicio que causó. Luego no se trata de un vía de hecho. Por lo tanto, puede decirse con la Corte de Casación (núm. 150), que no siendo aplicable la excepción del artículo 1725 se entra en la regla del art. 1719: la consecuencia es que el dador está obligado á la garantía.

En apoyo de esta doctrina se puede invocar la autoridad de Pothier. Este supone que un obrero arrienda una casa y que necesita de mucha luz para ejercer su arte. Durante el curso del arrendamiento el propietario de la casa que está enfrente la levanta de tal modo que quita la luz que necesita el arrendatario; el dador será garante. Pothier dice que en este caso se trata de un vicio sobrevenido después del contrato. Esto no nos parece ser exacto. La cosa permanece tal cual era; es el hecho de un tercero el que disminuye el goce del arrendatario. Pero la cuestión es la misma, en el fondo el principio es idéntico, pues si el dador responde por los vicios que sobrevienen durante el arrendamiento esto es por aplicación del principio del art. 1719, y es también por esta aplicación por lo que el dador es garante de