

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



las trabas puestas al goce del arrendatario por terceros que causan la perturbación usando de su derecho de propiedad. (1)

155. Estos principios nos parecen seguros. Sin embargo la Corte de Casación ha confirmado una sentencia que decidía la cuestión en sentido contrario. Este es el caso. Arrendamiento por diez años en provecho de un sombrerero, de almacenes, talleres y habitaciones. Se dice en el acta que una de las piezas de habitación recibía su luz de un patio del vecino. Este mandó construir una pared á la distancia legal, con el objeto de quitar al locatario la vista en su patio. El arrendatario, privado de la luz necesaria para el ejercicio de su industria, pidió la rescisión del contrato con daños y perjuicios. El propietario objetó que el arrendamiento no contenía ninguna estipulación relativa á un uso especial del local arrendado y que procediendo la disminución de la luz del ejercicio legítimo del derecho de propiedad del vecino, no se le podía imputar la responsabilidad. Esta defensa fué acogida en primera instancia y en apelación. La Corte comienza por comprobar que habiendo sido construída la pared á la distancia legal el dador no pudo oponerse á la construcción; después sienta como regla que, salvo estipulación contraria, el dador no está obligado á garantizar al arrendatario más que el goce de la cosa arrendada tal cual la posee. Aquí está el error en nuestro concepto. Uno es el derecho del arrendatario y otro es el derecho del dador. Este sólo puede gozar de su cosa más que con la limitación que resulta de la vecindad; en el caso se entiende que el propietario no podía impedir que el vecino levantara una pared á distancia legal. Pero cuando el propietario da su casa en arrendamiento se obliga á dar el goce al arrendatario tal como se encuentra en aquel momento y por esto se

1 Aubry y Rau. t. IV, p. 479 y notas 23 y 24, pfo. 366. Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 113.

entiende el estado de hecho y no la condición legal de la propiedad. Cuando, pues, se dice en una acta que tal pieza recibe su luz de un patio y que esta pieza sólo puede recibirla de allí, el dador se obliga á dar el goce de la luz al arrendatario; poco importa que el contrato no explique el destino de la cosa: la cosa arrendada está evidentemente destinada á ser habitada; es, pues, necesario que las piezas sean habitables y sólo lo son cuando tienen la suficiente luz. Si en el caso la pared que quitaba la luz hubiera existido cuando el contrato, el arrendatario no hubiera arrendado ó el precio se hubiera fijado en consecuencia; el arrendatario sufría, pues, una disminución en su goce. ¿Se objetará que esto fué por el ejercicio legítimo de la propiedad del vecino? Contestaremos que el derecho de propiedad del vecino no es más legítimo que el derecho de la Administración para hacer trabajos de utilidad pública. No obstante, una jurisprudencia constante reconoce al arrendatario el derecho de pedir la rescisión del arrendamiento ó una disminución del precio. Cuando los trabajos impiden ó alteran el pacífico goce del arrendatario. Esto es porque el dador se obliga á dar al arrendatario el goce pacífico de la cosa en el estado de hecho en que se halla cuando el contrato. No puede, pues, compararse el derecho de goce del arrendatario con el derecho de goce del propietario: éste no tiene ninguna acción contra nadie cuando un vecino disminuye su goce por construcciones, mientras que el arrendatario tiene una acción contra el dador.

En fin, la Corte se prevalece del silencio del acta. El arrendatario sabía que el vecino tenía el derecho de levantar una pared en el patio; había, pues, arrendado el local litigioso tal cual estaba situado, sujeto á las consecuencias forzadas de la vecindad inmediata de otro propietario; á él tocaba preveer la posibilidad de la construcción de una pared y estipular la garantía en vista de esta eventualidad.



La Corte olvida que la garantía del goce pacífico es de derecho; el Código tiene cuidado de decirlo: «El dador está obligado por la naturaleza del contrato, y sin que sea necesaria ninguna estipulación particular, á dar al arrendatario el pacífico goce de la cosa arrendada durante el contrato.» ¿Es necesaria una estipulación para que el arrendatario tenga acción de garantía en el caso en que la Administración ejecute trabajos de nivelación? Sin embargo, pudiera decirse del arrendatario colocado en esta eventualidad lo que dice la Corte del que se encuentra frente á un propietario; sabe que la Administración tiene derecho de alzar ó bajar el piso de las calles; debe, pues, esperarse á ello; arrienda con esta eventualidad y no estipula ninguna garantía. ¿Por qué la jurisprudencia le concede, apesar del silencio del contrato, una acción contra el dador? Es porque toda estipulación es inútil cuando la obligación resulta de la naturaleza de la coconvención. ¿Para qué fuera necesaria cuando se trata de las construcciones que puede hacer un propietario vecino, y no había de serlo cuando se trata de construcciones que puede hacer la Administración?

La Corte de Casación se apegó al punto de hecho. Es verdad, dice, que el arrendamiento por el cual el uso de la cosa arrendada queda afecto al ejercicio de cierta profesión, puede ser rescindido cuando el acontecimiento que sobreviene durante el arrendamiento hace la cosa arrendada impropia á este destino; pero el arrendamiento de que se trata no contenía ninguna estipulación relativa al uso especial de la cosa arrendada y á las condiciones de este uso. (1) En nuestro concepto esto es presentar mal la cuestión. Pothier, que previene un caso idéntico (núm. 154), no supone que haya intervenido entre las partes una convención especial que garantice al obrero la luz necesaria á su trabajo; la garantía se debe por la naturaleza del contrato en este sentido:

1 Denegada, 11 de Mayo de 1847 (Dalloz, 1847, 1, 207).

que el arrendatario arrienda la cosa en las condiciones de hecho en que se halla, y es el estado de la cosa arrendada de lo que el dador garantiza el goce.

156. La jurisprudencia de las cortes de apelación es más favorable para el arrendatario, aunque los motivos de decidir no estén siempre al abrigo de la crítica. Arrendamiento, á un negociante de vino por mayor, de una tienda y una habitación con luz de la calle, y de un pequeño patio, separado del terreno vecino, no construido, por un depósito de leña. Durante el curso del arrendamiento el vecino construyó una casa de seis pisos en toda la extensión de la pared medianera. El inquilino pidió la rescisión del contrato por disminución de la luz. Sucumbió en primera instancia. El Tribunal del Sena reprodujo la doctrina que acabamos de combatir; al tomar en arrendamiento el local de que se trata el inquilino debió preveer el ejercicio eventual del derecho del propietario vecino; el dador no garantizó nada á este respecto. Esta decisión fué reformada en apelación. La Corte considera el cambio intervenido durante el arrendamiento como un vicio; esta es la opinión de Pothier (número 154). Se debe, dice, colocar entre los vicios ó defectos de la cosa arrendada el ejercicio del derecho del propietario del fundo vecino, cuando, como en el caso, resulta de ello para el arrendatario una perturbación ó una restricción del goce. Hemos criticado este motivo de decidir, pero poco importa, siempre es en la obligación principal del dador en lo que se funda la Corte: la de dar el goce al arrendatario. Fué sentenciado que el precio del arrendamiento sería reducido en 150 francos por año. (1)

Igual decisión en el caso siguiente, en que se ve la diferencia que hemos señalado entre el derecho del propietario y el del arrendatario. El propietario de una pared medianera la reconstruye y eleva como le dan este derecho los ar-

1 París, 13 de Junio de 1849 (Dalloz, 1849, 2, 211).



tículos 658 y 659. No está obligado á indemnizar al propietario vecino por la privación del goce en la cosa cuando no se le imputa ninguna culpa, tal como negligencia ó retardo en la ejecución de los trabajos; la razón es, dice la Corte de París, que aquel que usa de su propiedad en los límites del derecho que le pertenece no es responsable del perjuicio que resulta para los demás. No pasa lo mismo con el inquilino que ocupa la casa; la privación del goce le da una acción contra el dador en virtud de la regla general del art. 1719. Esta regla recibe excepción en el caso del artículo 1725 cuando el arrendatario queda privado de su goce por vía de hecho; pero no se puede asimilar á una vía de hecho la reconstrucción de una pared medianera, puesto que el propietario usa de un derecho consagrado por la ley; luego se permanece bajo el imperio de la regla. Tales son los verdaderos principios: el propietario no puede quejarse del perjuicio que sufre por una falta del goce resultante del ejercicio de un derecho, pues su propiedad está limitada por el derecho del vecino; mientras que el inquilino puede quejarse de la falta de goce habiéndole garantizado el dador el pacífico goce de la cosa arrendada. En el caso los inquilinos eran maestras de escuela; la Corte les concedió una indemnización de 5,000 francos. (1)

En otro caso se pretendía aplicar á los trabajos de reconstrucción de una pared medianera la disposición del artículo 1724 relativa á las reparaciones que el dador tiene el derecho de hacer sin que el arrendatario tenga derecho á reclamar indemnización, á menos que las reposiciones duren más de cuarenta días. Esto era interpretar mal el artículo 1724; éste habla de las reposiciones que necesita la *cosa arrendada*, y los trabajos de reconstrucción de la pared medianera hechos por el vecino son extraños á la cosa arren-

1 París, 19 de Julio de 1848 (Daloz, 1848, 2, 168). Compárese París, 15 de Diciembre de 1875 (*Pasicrisia*, 1876, 2, 2)

dada; se hacen en interés extraño al propietario y al arrendatario á la vez; nada tienen de común con los trabajos de reposiciones que el dador tiene que hacer y que el arrendatario debe sufrir si son urgentes. (1)

### III. Derechos del arrendatario.

157. El arrendatario puede pedir la rescisión del arrendamiento en todos los casos en que por una causa cualquiera se encuentra impedido del goce de la cosa arrendada. Este derecho no sólo se funda en la condición resolutoria tácita del art. 1184 que tiene también otro fundamento más general y más absoluto; es que no puede haber arrendamiento ni goce de la cosa que es objeto de él. La condición resolutoria implica, pues, una culpa por parte de aquel que no ejecute sus compromisos; por esto es que el art. 1184 permite al juez conceder un plazo al deudor, á la vez que permite al acreedor reclamar daños y perjuicios. Se podrá, pues, contestar la aplicación del art. 1184 al arrendamiento, en los casos en que no hay ninguna culpa que reprochar al dador; tales son los casos en que el goce del arrendatario está perturbado por actos legítimos de la Administración ó de un vecino. El propietario no tiene culpa, él mismo sufre un perjuicio y no siempre tiene acción á una indemnización; no obstante, el derecho del arrendatario á la rescisión del arrendamiento es incontestable. El arrendamiento tiene por objeto el goce de la cosa arrendada; si este goce se hace imposible el contrato no tiene ya causa ni objeto, no puede subsistir, en efecto, á diferencia de la venta; el arrendamiento se perfecciona sucesivamente, se renueva cada día; es, pues, necesario que el goce esté procurado durante todo el tiempo del arrendamiento; el art. 1719 lo dice, y esto es de la esencia del arrendamiento; desde el momento en que

1 París, 14 de Abril de 1862 [Daloz, 1862, 2, 155].