

caso fortuito ó que se debe á un vicio de construcción, ó que fué comunicado por una casa vecina. ¿Son estos los únicos hechos que pueden alegar? Esto es preguntar si el legislador puede tener la pretensión de haber previsto todos los hechos que prueban que el arrendatario no tiene culpa. Esto también sería un absurdo: ¿la ley puede preveer la infinita variedad de los hechos? Sienta principios, da ejemplos para explicar su pensamiento; ahí se limita la misión del legislador porque ahí se limita lo que puede hacer.

280. La jurisprudencia se ha pronunciado por nuestra interpretación, que es la de la mayor parte de los autores. No procede sistemáticamente y por principios absolutos; no es esta su misión; pero también arriesga menos que la doctrina de perderse en las sutilezas de la teoría. El buen sentido tiene más grande parte en sus decisiones que la ciencia, y no hay que quejarse de ello. En la cuestión que acabamos de discutir la respuesta del buen sentido no es dudosa. El arrendatario se presume tener culpa cuando un incendio destruye la cosa arrendada, pero esto no es más que una presunción que admite prueba contraria; debe, pues, permitirse al arrendatario probar que no tiene la culpa. ¿Qué importa como hará esta prueba, siempre que dé al juez la convicción plena y entera de que el incendio no le es imputable? Si se persuadiera nunca á un juez que deba condenar al arrendatario á daños y perjuicios por su culpa cuando este arrendatario prueba que el incendio no sucedió por culpa suya. Es la voz del buen sentido la que oye el juez con preferencia, y tiene razón cuando se trata de una cuestión de culpa, pues estas dificultades son más de hecho que de derecho. El punto de derecho es que el arrendatario es presumido culpable; el punto de hecho consiste en la prueba contraria, y toda prueba consta de hechos.

Hay algunas sentencias que reproducen los términos del art. 1733 y que parecen entenderlos en un sentido restricti-

vo; á decir verdad, no deciden la cuestión, que á juzgar por las colecciones de sentencias no había sido sometida al juez. (1) La mayor parte de las sentencias dicen, sin discutir el punto de derecho, que el art. 1733 debe ser entendido en el sentido de que el arrendatario no está obligado á probar directamente la causa del incendio, demostrando que esta causa le es extraña; basta que pruebe que es imposible que el incendio haya sucedido por culpa suya. (2) La Corte de Casación concluye que el arrendatario es de admitirse á probar no sólo uno de los hechos mencionados en el art. 1733 sino cualquier otro hecho que pueda descargarlo de su responsabilidad como locatario. (3) Admitiendo, dice la Corte de París, que los inquilinos no están rigurosamente obligados á probar el acontecimiento del caso fortuito, deben cuando menos probar que el incendio ha estallado sin que pueda imputárseles ninguna culpa. (4) La Corte de Metz á la vez que sentencia que el arrendatario debe probar que el incendio ha sucedido por una de las causas enumeradas por el art. 1733, agrega que sería contrario al espíritu de la ley en materia de responsabilidad, tanto como á la razón y á la equidad, imponer al locatario la rigurosa obligación de probar de un modo directo y especial un hecho del que amenudo es imposible seguir el rastro y precisar las circunstancias; basta que el hecho esté establecido indirectamente por vía de inducción; la Corte llega á esta conclusión: que el locatario, probando que es imposible que el incendio haya sucedido por culpa suya, ministra por esto mismo la prueba indirecta de que el incendio debe necesariamente atribuirse á una de las causas que lo descargan de toda responsabilidad. (5) El debate se reduce, pues, á una diferencia de he-

1 París, 10 de Mayo de 1834 y 4 de Julio de 1835 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núms. 370 y 379).

2 Rouen, 16 de Enero de 1845 (Daloz, 1845, 2, 172).

3 Denegade 14 de Noviembre de 1853 (Daloz, 1854, 1, 56).

4 París, 29 de Noviembre de 1852 (Daloz, 1854, 2, 166).

5 Metz, 21 de Diciembre de 1854 [Daloz, 1855, 2, 197].

cho en la apreciación del cual las cortes se demuestran más ó menos severas. Se lee en una de las ultimas sentencias: «Si es verdad que los casos de excepción enumerados por el artículo 1733 no son limitativos, que el arrendatario está admitido á probar por un argumento negativo que el fuego no pudo estallar por culpa suya, no por eso deja de ser verdad que para destruir la presunción de la ley los hechos articulados en apoyo de este argumento deben claramente establecer la prueba de esta imposibilidad. (1) La jurisprudencia de las cortes de Bélgica está conforme. (2)

Estas decisiones son bastante incoherentes, y el punto de derecho está débilmente establecido en ellas; para decir mejor, las cortes lo suponen probado, aun algunas veces parecen dudar de ello. Teminaremos esta revista de la jurisprudencia citando una sentencia de la Corte de Casación que es más explícita. La Corte de París había sentenciado de hecho que resultaba de los testimonios de la instrucción y de los hechos y documentos de la causa, que el incendio había tenido lugar sin culpa del arrendatario; que, por otra parte, el incendio había tenido dos focos distintos, lo que concurría á excluir la idea de una culpa imputable al locatario é implicaba una causa de fuerza mayor de la que no podía responder. Recurso por violación del art. 1733. La Corte de Casación desecha. Comprueba primero, según la sentencia atacada, que no se podía reprochar al arrendatario culpa ni imprudencia ni falta de vigilancia. En derecho el arrendatario responde del incendio, á no ser que pruebe que éste sucedió por casos de fuerza mayor ó fortuitos. Se satisfacía al voto de esta disposición con la declaración de la Corte de París, de que el incendio había tenido dos focos, lo que concurría con los demás hechos exclusivos de la cul-

1 Chambéry, 10 de Abril de 1867 (Daloz, 1867, 2, 90).

2 Gante, 28 de Julio de 1851 (*Pasicrisia*, 1853, 2, 125); Lieja, 23 de Mayo de 1868 (*Pasicrisia*, 1868, 2, 263).

pa, á implicar una causa de fuerza mayor. El art. 1733 no exige que los hechos de fuerza mayor estén determinados ó especificados; decidir de otro modo fuera ir más allá de las prescripciones de la ley. (1)

II. Aplicación.

281. El art. 1733 está colocado bajo el rubro de las reglas comunes á los arrendamientos de las *casas* y de los *bienes rurales*. Se aplica, pues, á cualquier arrendatario, desde que el arrendamiento tiene por objeto una casa ó una finca. Se ha pretendido que debía limitarse á los lugares destinados á ser habitados y que, por consiguiente, no recibía aplicación al arrendatario de un teatro. El hecho de habitación, se decía, es la base en que descansa la presunción de la culpa del arrendatario; y los teatros no sólo no están habitados sino que los reglamentos de policía prohíben que lo estén. Además la autoridad ejerce por sí una vigilancia activa y de cada momento, lo que hace cesar la presunción de culpa contra el arrendatario, pues fuera poco racional presumir que hubo imprudencia del locatario cuando la misma autoridad vigilaba; además, los propietarios del teatro no ignoran el peligro de incendio que los amenaza incesantemente, pero encuentran en el precio elevado que exigen una compensación á las suertes á que se exponen; están, pues, indemnizados de sus riesgos por la renta que perciben.

El argumento es especioso, pero no es sólido. No es el hecho de la habitación el que engendra la responsabilidad: el arrendatario responde del incendio, dice el art. 1733. Esta es una regla general y absoluta, á la que el intérprete no puede hacer ninguna excepción. La vigilancia de la autoridad municipal no impide que el arrendatario deba

1 Denegada, 20 de Abril de 1859 (Daloz, 1859, 1, 318).