

§ III.—DE LA GUERRA.

414. Entre los casos fortuitos que hacen imposible el goce del arrendatario, según Pothier, están la peste y la guerra. La ciudad en que se encuentra la casa arrendada está infestada por la peste ó sitiada por el enemigo; si el locatario se encuentra fuera de la población cuyo acceso le está imposibilitado, se encuentra en la imposibilidad de gozar; por consiguiente, no debe las rentas. (1) La peste ha desaparecido de Europa; la guerra continúa sus destrozos; la que antaño asoló un grande imperio, tuvo largas repercusiones en los tribunales. Hemos dicho en otro lugar (t. XVI, núm. 259) en qué caso la guerra es un caso fortuito, notoriamente en materia de arrendamiento (t. XVI, núm. 269); vamos á completar la exposición de la jurisprudencia.

¿Es la guerra un caso fortuito en el sentido del art. 1722? Pothier pone la guerra en la misma línea que la peste. Las pasiones humanas desempeñan, sin duda, un gran papel en ella; y, por consiguiente, hay lugar á imputabilidad; en nuestras sociedades modernas se puede decir que los pueblos soberanos deben soportar las consecuencias de las faltas que cometen, y por lo tanto los males de la guerra deben ser sufridos por la sociedad; es decir, por el Estado, que es su órgano. Pero este orden de cosas es extraño al derecho civil, que sólo reglamenta los derechos é intereses de los individuos. Bajo este punto de vista, la guerra es un acontecimiento de fuerza mayor, un caso fortuito, en el sentido del art. 1722. Deben, pues, aplicarse á la guerra los principios que acabamos de exponer. El arrendatario tiene derecho á una disminución del precio, si la guerra lo puso en la imposibilidad de gozar. La jurisprudencia admite siempre el derecho á una indemnización. Se lee en una sentencia de la Corte de Bruselas que la *equidad* exige que los percances de la guerra estén comprendidos entre los casos

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 148. Duvergier, t. I, p. 535, núm. 524.

fortuitos, los que deben pesar regularmente en aquellos á quienes alcanzan. La Corte agrega que la indemnización no debe extenderse á las pérdidas que ha sufrido el arrendatario, que debe limitarse á una disminución de las rentas.

De este modo los desastres de la guerra se reparten entre los propietarios y los arrendatarios. (1) Esto es más que una cuestión de *equidad*, pues la equidad sola no da acción al arrendatario contra el dador; es necesario que la equidad esté consagrada por la ley. Esto es lo que hace el Código Civil. El dador no responde por las vías de hecho (art. 1725); pero cuando la perturbación toma la proporción de fuerza mayor, resulta una imposibilidad de gozar, que autoriza al locatario ó arrendatario á invocar el artículo 1722. (2)

415. Síguese de esto que todas las pérdidas de goce ocasionadas por la guerra no son necesariamente casos fortuitos dando lugar á una disminución de renta; es necesario que el arrendatario haya sido puesto en la imposibilidad de gozar, y es necesario que esta imposibilidad verse no en la persona sino en la cosa arrendada. Un prusiano arrienda antes de la guerra un departamento amueblado mediante una renta de 1600 francos por mes. Sucede que el tiempo del arrendamiento coincide con el sitio de París por el ejército alemán. El locatario no vino á ocupar su departamento; pretendió que, por efecto de la guerra y como súbdito prusiano, se había encontrado en la imposibilidad de gozar de la cosa arrendada. Fué sentenciado que esta imposibilidad, suponiendo que existiera, resultaba de la situación particular y personal del arrendatario; y para que haya *pérdida* de la cosa en el sentido del art. 1722 y del 1741, es necesario que el caso fortuito hiera la cosa; si la fuerza ma-

1 Bruselas, 16 de Enero de 1823 (Pasierisia, 1823, p. 332).

2 Nancy, 7 de Junio de 1873 (Daloz, 1874, 2, 159).

yor hiere al arrendatario él es quien debe soportar la consecuencia. (1)

Cuando el locatario está desposeído por el enemigo su derecho es seguro, no debe el precio de un goce del cual fué despojado. Tiene, además, derecho á daños y perjuicios si hay lugar. Es al dador á quien toca reparar los deterioros causados por el enemigo; si no hace las reposiciones ó si dilata en hacerlas queda obligado á indemnizar al inquilino por el perjuicio que éste sufre. En el avalúo de los daños y perjuicios el juez debe tener en cuenta las circunstancias de la causa; puede, pues, moderarlos por razón de la situación en que se encontraba el país á consecuencia de la invasión; en este sentido puede decirse con la Corte de Bruselas (núm. 414), que el inquilino debe sufrir su parte en los males de la guerra. La Corte de París ha hecho aplicación de los principios que acabamos de recordar. El inquilino había abandonado voluntariamente la casa: ¿tenía derecho á una indemnización? No se puede contestar de un modo absoluto, todo depende de los hechos. La sentencia comprueba que los habitantes que habían permanecido en el municipio no habían sido expulsados por el enemigo ni expuestos á peligros que se pudieran considerar como trayendo la pérdida del goce. Este hecho era decisivo; el inquilino que había abandonado voluntariamente el local arrendado no podía invocar la fuerza mayor; luego no tenía derecho por este punto á ninguna indemnización. (2) Sucedería muy diferentemente si el inquilino hubiese abandonado su habitación para escapar de un peligro inminente. Tal fué la situación de los municipios vecinos de París; á consecuencia del sitio se encontraban entre ambos beligerantes expuestos á la vez al fuego del enemigo y de los defenso-

1 Sentencia del Tribunal del Seva, 20 de Septiembre de 1871 (Daloz, 1872, 3, 56).

2 París, 28 de Agosto de 1873 (Daloz, 1874, 2, 160).

res de la capital. La autoridad misma invitó á los habitantes á abandonar sus casas; sufrían, pues, la fuerza mayor, lo que les permitía invocar el art 1722. (1)

El abandono del local arrendado ha dado lugar á otra dificultad. Si el enemigo ocupa la casa la deteriora, destruye ó se lleva los muebles que pertenecen al propietario, ¿tendrá éste una acción contra el arrendatario? Se ha sostenido que el locatario debía permanecer en la casa para garantizarla de la invasión. Esta es una cuestión de hecho. Debe verse si hay ó no culpa. En una sentencia pronunciada por la Corte de París fue decidido que el arrendatario no era responsable porque no había ninguna culpa que imputársele. Había arrendado una pequeña casa de campo para pasar en ella el verano; el acta estipulaba que debía entregar las llaves antes del 1.º de Noviembre; había estado impedido de cumplir esta obligación por la salida del propietario. Esto era decisivo; sin culpa no podría haber responsabilidad.

§ IV.—LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.

416. El locatario está perturbado en su goce por la ejecución de trabajos públicos. ¿Qué acción tiene contra el dador? Hemos dicho más atrás que los actos de administración no se consideran como vías de hecho. Queda por saber si los inquilinos pueden promover en virtud del art. 1722. Sí, en principio, si se encuentran en la imposibilidad de gozar á consecuencia de movimientos de terrenos ó cambios de nivel que perjudiquen el edificio. La renta es el precio del goce, luego la privación del goce, según que es parcial ó total, arrastra ó la rescisión del arrendamiento ó una disminución de la renta. Pero el locatario no tiene acción más que si su goce está directamente perjudicado por los actos

1 París, 5 de Abril de 1873 (Daloz, 1874, 5, 314).