

cificados, para demostrar que el siniestro se verificó sin su culpa?

Los comentaristas del Código Francés, que hace la misma enumeración en el artículo 1,733, se han dividido sosteniendo unos, que tal precepto es restrictivo, y otros, como Laurent, cuya opinión nos parece más justa y equitativa, defienden la tesis contraria, fundados en que la libertad más absoluta de defensa es un derecho para el demandado en materia civil, como en la penal, y que siempre que ofrezca pruebas legales, es libre para alegar todos los hechos que tiendan á probar que no tuvo culpa; y que sería una anomalía, limitar el derecho del arrendatario, aun cuando alegara otros hechos distintos de los enumerados, de los cuales resultara la prueba de su irresponsabilidad.¹

Creemos que no sólo habría una verdadera anomalía en no admitir la alegación de otros hechos distintos de los especificados, sino una verdadera injusticia, toda vez que puede verificarse el incendio en circunstancias tales que no pueda imputársele al arrendatario, como por ejemplo, cuando el siniestro se verifica después de algunos días de hallarse ausente y sin que quedara en su habitación persona alguna, á quien poderle imputar culpa ó negligencia.

Fromageot sostiene la misma teoría en su preciosa Monografía sobre la falta y se expresa en los términos siguientes: "Pero sería contrario á los principios generales sobre la responsabilidad, limitar los motivos de excusa que el arrendatario puede invocar á los que enuncia el artículo 1,733: el arrendatario no debe ser responsable, porque no puede probar uno de los tres hechos determinados por este artículo, si prueba, por otra parte, que no se le puede reprochar ninguna falta, que ni aun se le puede sospechar, en fin, que ha prestado á la conservación de la cosa todos los

¹ Tomo XXV, núm. 279.

cuidados de un buen padre de familia. Hemos visto, en efecto, que en los contratos como fuera de ellos, no se puede concebir la responsabilidad si no ha habido falta, y que, por otra parte, á menos de una convención especial, los accidentes fortuitos independientes de toda otra falta son á cargo del titular del derecho sobre la cosa."¹

Guillouard, que defiende la misma teoría con Duvergier y Troplong, dice, con justicia, que hay dos maneras de probar el caso fortuito, directamente, demostrando cuál ha sido éste, por ejemplo, probando que el incendio fué producido por el fuego del cielo, ó indirectamente, probando que ninguna falta se ha cometido por el locatario ó por las gentes que de él dependen, y que esta segunda manera de probar el caso fortuito no es menos convincente que la primera. Por ejemplo, el arrendatario de una casa de campo que demuestra que el siniestro se ha verificado cuando hacía muchos meses que él y los suyos no habían entrado allí; con lo cual prueba de una manera completa que no ha habido falta de su parte, y al mismo tiempo el caso fortuito.²

La ley prevé también el caso en que la finca esté arrendada á varias personas, y para tal evento declara, que si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; á no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos: quien en tal caso será él solo responsable (art. 3,109, Cód. Civ.).³

Pero también declara que si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, queda libre de responsabilidad (art. 3,110, Cód. Civ.).⁴

De manera que, según el sistema adoptado por el Código Civil, los arrendatarios de un edificio son solidariamente res-

¹ Pág. 235.

² Tomo I, núm. 269, bis; tomo II, núm. 388; tomo III, núm. 435.

³ Artículo 2,977, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 2,978, Cód. Civ. de 1884.

ponsables del incendio que lo destruye en todo ó en parte; pero cada uno de ellos puede librarse de esa responsabilidad, si prueba uno de los dos hechos siguientes:

1º Que el incendio comenzó en la habitación de alguno de los otros arrendatarios:

2º Que el fuego no pudo comenzar por su habitación.

Los comentaristas del Código Francés, que sanciona la responsabilidad solidaria de los arrendatarios en el artículo 1,734, han hecho de él la crítica más severa, sosteniendo que tal responsabilidad es antijurídica y contraria á la equidad.

Es antijurídica, porque los arrendatarios no tienen ningunas relaciones jurídicas entre sí, pues cada uno contrata para sí y separadamente; y es sabido que tales circunstancias impiden, según los principios elementales del derecho, que exista la mancomunidad pasiva, la cual no se presume, sino que debe constar expresamente.

Y si se tiene en consideración que la causa del incendio es ignorada, y por lo mismo, que no se puede sostener que es el efecto de un delito intencional ó de culpa, resulta que no se puede decir que existe la solidaridad que el Código Penal impone á los culpables respecto de la responsabilidad civil en que incurren á consecuencia de la comisión del delito.

Si, pues, según los principios elementales del Derecho Civil y del Penal, no existe ni puede existir la solidaridad de los arrendatarios cuando se ignora cuál ha sido la causa del incendio, tenemos que concluir necesariamente que el precepto del Código Civil que la impone es antijurídico.

Ese mismo precepto es contrario á la equidad, porque se obliga á los arrendatarios á responder de los daños y perjuicios causados por el incendio, no proporcionalmente al valor de los departamentos que ocupan, como debería ser, supuesto que todo deudor de cosa cierta responde por su pérdida ó destrucción, esto es, hasta el importe del valor de

ella; sino que obliga á cada uno de ellos á responder por la totalidad de los daños y perjuicios causados por el siniestro, y por lo mismo, el propietario puede exigir la indemnización de aquél que mejor le parezca, resultando en consecuencia, que tal responsabilidad pesará únicamente sobre el arrendatario que tenga bienes de fortuna, y que tal vez no tenga culpa alguna.

Tan severa ha sido la crítica del principio sancionado por el artículo 1,734 del Código Francés, literalmente copiado por el 3,109 del nuestro, que ha sido necesaria su reforma; y después de un estudio concienzudo, se sustituyó en 1883 por el precepto que impone á los arrendatarios la responsabilidad proporcional al valor del departamento que ocupan, á menos que prueben que el incendio comenzó por la habitación de alguno de ellos ó que no pudo comenzar en su propia habitación.

La solidaridad impuesta á los arrendatarios es imperfecta, según la opinión de varios autores, porque no se han constituido en mandatarios unos de los otros; y por tanto, el emplazamiento ó el requerimiento hecho á uno de ellos no interrumpiría la prescripción respecto de los demás.¹

La indemnización que tienen obligación de pagar los arrendatarios en caso de incendio, se debe repartir entre ellos, según algunos autores, proporcionalmente al valor de los alquileres; porque la presunción de culpa es la misma para todos. Pero nosotros creemos más jurídica la opinión de Laurent, quien sostiene, que en el caso á que nos referimos hay una verdadera solidaridad y que se debe aplicar á los arrendatarios los principios que rigen respecto de los codeudores solidarios; y fundamos nuestra opinión en el artículo 1,590 del Código Civil que dice, que cuando sean varias personas responsables civilmente, se observa-

¹ Rambaud, tomo III, pág. 187.

rán las reglas relativas á las obligaciones mancomunadas.¹

Debatida discusión se ha suscitado también, acerca de la solución que deba darse cuando el propietario ocupa uno de los varios departamentos del edificio arrendado en el caso de incendio; pero nuestro Código ha evitado todo género de dificultades, declarando en el artículo 3,111 que si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.²

Según este precepto, el propietario que habite un departamento del edificio destruído por el incendio, debe ser considerado como uno de tantos arrendatarios, pero sólo para el efecto de deducir del importe total de la indemnización á la cual tiene derecho, la parte que proporcionalmente le tocaría pagar si en realidad fuera arrendatario.

Esta regla tiene solamente aplicación cuando se ignora en cuál habitación se inició el incendio; pues si se sabe, el arrendatario que la ocupaba es el único responsable de las funestas consecuencias del siniestro; y si éste comenzó en la habitación del arrendador, lejos de que éste tenga derecho para exigir indemnización alguna, la debe á los arrendatarios por las pérdidas y perjuicios que sufrieren.

La responsabilidad en caso de incendio, á la cual se refieren las reglas anteriores, comprende, no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado á otras personas, siempre que provengan directamente del incendio: esto es, la responsabilidad del culpable comprende todos los daños y perjuicios que provienen inmediata y directamente del incendio, quien quiera que sea la persona que los hubiere sufrido (art. 3,112, Cód. Civ.).³

Apenas si había necesidad de sancionar esta regla, cuan-

¹ Laurent, tomo XXV, núm. 293. Artículo 1,474, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,979, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,980, Cód. Civ. de 1884.

do es un principio elemental de derecho, aquel que impone al autor de un hecho dañoso la obligación de indemnizar al perjudicado los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Ninguna de las reglas que hemos examinado determina especialmente la extensión de la responsabilidad de arrendatario en caso de incendio, sin duda alguna, porque se haya limitada por el principio general que obliga al responsable á reparar los daños y perjuicios que provengan inmediata y directamente del hecho dañoso ó perjudicial, y por las reglas contenidas en el artículo 3,124 del Código, que declara que el arrendatario está obligado á devolver la finca tal como la recibió; en el 3,092 que constituye á éste responsable de los daños y perjuicios de la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia ó la de sus familiares ó subarrendatarios, y en los artículos 1,678 y 1,679, que definen qué se entiende por daños y perjuicios.¹

Pero la doctrina y la jurisprudencia han establecido, con fundamento de los principios contenidos en los preceptos indicados, que la responsabilidad del arrendatario comprende:

1º La obligación de pagar una indemnización pecuniaria igual al valor que tenía el edificio arrendado ó la parte destruída cuando se verificó el siniestro.

Esta limitación se ha fundado en la consideración de que si se obligara al arrendatario á reconstruir el edificio incendiado, se cometería una injusticia, porque no siendo posible restablecerlo en el estado de vetustez en que se encontraba, se enriquecería á sus expensas al arrendador con una reparación que no le es debida y de mayor importancia que el daño causado.²

¹ Artículos 2,992, 2,960, 1,464 y 1465, Cód. Civ. de 1884.

² Laurent, tomo XXV, núm. 286; Aubry y Rau, tomo IV, § 367; Marcadé, tomo VI, pág. 492, núm. 6; Guillouard, tomo I, núm. 280, etc. Ejecutorias de la 3ª Sala del Tribunal Superior del Distrito Federal, de 5 de Noviembre de 1892 y 29 de Mayo de 1894.

2º La obligación de indemnizar los perjuicios que sufre el arrendador, entre los cuales se comprenden los arrendamientos que deja de percibir durante la reconstrucción del edificio incendiado.

Ya hemos indicado que el arrendatario tiene también la obligación de restituir la cosa arrendada en el mismo estado en que la recibió, concluido el plazo del arrendamiento; pues bien, de esta obligación se deriva como una consecuencia lógica y necesaria el precepto contenido en el artículo 3,117 del Código Civil, que prohíbe al arrendatario variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento escrito del arrendador.¹

Pero como tal prohibición pudiera ser infringida, declara el mismo precepto que si el arrendatario cambia la forma de la cosa, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de todos los daños y perjuicios; pues no impunemente falta un contratante al cumplimiento de las obligaciones que se impuso, que se derivan de la naturaleza del contrato ó que la ley le impone.

El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; y si lo hiciere, responde solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios (art. 3,118, Cód. Civ.).²

Al establecer este principio el Código Civil, se separó del sancionado por el Derecho Romano y el Código Francés, que otorgan al arrendatario la facultad de subarrendar en todo ó en parte, sin necesidad de obtener el consentimiento del arrendador; y adoptó tal principio, porque, aunque hay razones de conveniencia para sostener que el arrendatario puede subarrendar la finca arrendada aun sin el consentimiento del arrendador, la justicia está toda de par-

¹ Artículo 2,985, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,986, Cód. Civ. de 1884.

te de éste, que tal vez hizo el contrato atendiendo de preferencia á las circunstancias personales del arrendatario.¹

De manera que, según el sistema adoptado por el Código Civil, se presume que el arrendador celebró el contrato de arrendamiento atendiendo á las circunstancias personales del arrendatario, y por tanto, que éste no puede subarrendar sin contrariar la voluntad de aquél, quien tiene derecho de pretender la rescisión del contrato, si el arrendatario subarrenda la cosa sin obtener su consentimiento previamente, y la indemnización de daños y perjuicios que sufiere (art. 3,144, frac. III, Cód. Civ.).²

Podrá parecer extraño que el Código Civil haga solidariamente responsables al arrendatario y al subarrendatario de los daños y perjuicios que sufiere el arrendador, por no haber recabado su consentimiento para el subarriendo; pero fácilmente se puede justificar esta sanción, para la cual basta tener presente, que el subarrendatario es culpable ó no de haberse informado si el arrendatario tenía ó no facultad de subarrendar concedida por el arrendador, toda vez que por la ley carece de ella, ó haber celebrado el contrato con el pleno conocimiento de que aquél no tenía facultad; y en uno y en otro caso debe imputarse las consecuencias de su conducta inconsiderada y responder de los daños y perjuicios que por ella se causan.

El carácter de mancomunidad que la ley da á la obligación del arrendatario y del subarrendatario de responder de los daños y perjuicios, es consiguiente á la naturaleza de ella, que tiene por objeto sancionar la prohibición de subarrendar sin el consentimiento del arrendador, esto es, tiene el carácter de pena; y es sabido que los responsables de penas pecuniarias, según los principios elementales del Derecho, están obligados solidariamente á su pago, porque

¹ Exposición de motivos.

² Artículo 3,010, Cód. Civ. de 1884.

cada uno de ellos contribuye á la ejecución del hecho que causa el daño, y porque su parte en la reparación es indivisible como la misma ejecución del hecho.¹

En el caso de que el subarriendo se haga con el consentimiento del arrendador, hay que hacer distinción entre los dos casos siguientes:

1º El de subarriendo hecho en virtud de autorización general, concedida en el contrato de arrendamiento:

2º El de subarriendo hecho con el consentimiento del arrendador, aprobando el contrato especial celebrado con tal objeto.

En el primer caso, el arrendatario es responsable al arrendador, según el artículo 3,119 del Código Civil, como si el mismo continuara en el uso ó goce de la cosa, porque usando de la facultad general que se le ha concedido no ha consultado al arrendador, quien no tiene noticia del contrato ni conocimiento del subarrendatario, y por lo mismo es justo que reporte la responsabilidad y sufra las consecuencias del contrato que celebró.²

Además, el arrendador conserva, por la misma razón, el privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios, existentes dentro de la casa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico (art. 3,120 Cód. Civ.).³

En el segundo caso el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario; porque en realidad no hay subarriendo, sino un nuevo arrendamiento.⁴

Por tal motivo, el subarrendatario está obligado á servir-

1 Sourdat, *Traité Général de la Responsabilité*, tomo I, núm. 142.

2 Artículo 2,987, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,988, Cód. Civ. de 1884.

4 Exposición de motivos.

se de la cosa arrendada solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella; y si no cumple con ese deber, es responsable de los daños y perjuicios y da motivo al arrendador para usar del derecho que le otorga la ley de rescindir el contrato (arts. 3,123 y 3,144, Cód. Civ.).¹

Es también obligación del arrendatario pagar las contribuciones que á él ó al giro ó negociación se impongan, porque en tal caso no son debidas por razón de la cosa arrendada (art. 3,122, Cód. Civ.).²

De la definición que del arrendamiento da el artículo 3,068 del Código, diciendo que es el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante cierto precio, se infiere que el arrendatario tiene el deber de restituir esa cosa, vencido que sea el tiempo por el cual se le concedió el uso de ella; y si no tuviera tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se convertiría en el de compra-venta.

Y es de tal manera ineludible, que el artículo 3,126 del Código declara expresamente, que el arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun á pretexto de mejoras, sean éstas útiles ó necesarias; pues si por ellas se le permitiera retener el predio, se abrirían las puertas al abuso, dando lugar á que se prolongara el arrendamiento contra la voluntad del arrendador indefinidamente.³

Si el arrendatario ha hecho mejoras de aquellas cuyo valor le permite la ley cobrar, puede ocurrir ante los tribunales en demanda de justicia, y en ellos encontrará la garantía de sus derechos.

Fácil es comprender que el objeto del precepto contenido en el artículo 3,126 no ha sido otro que el de evitar los abu-

1 Artículos 2,990 y 3,010, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,990, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,994, Cód. Civ. de 1884.