

raciones significa los trabajos *necesarios*; si la ley añade *de toda especie* es para marcar que no se debe distinguir cuando la entrega entre las reparaciones locales y las grandes reparaciones. La ley hace esta distinción mientras dura el contrato de arrendamiento poniendo las reparaciones locales á cargo del arrendamiento; más adelante daremos la razón; cuando se hace la entrega no puede tratarse de una obligación que concierna al goce y á las reparaciones que ocasiona, puesto que el arrendatario aun no goza de nada; luego todas las reparaciones, cualesquiera que sean, deben ser á cargo del dador. (1)

108. El dador puede estipular que no estará obligado á hacer estas reparaciones y dejarlas á cargo del arrendatario. Pero para esto es preciso que una cláusula lo exprese, pues que es una derogación á una obligación que la naturaleza del contrato impone al dador. No se oiría al dador que pretendiera que ha alquilado la cosa en el estado en que se encontraba cuando el arrendatario la vió y que éste no habiendo hecho ninguna reserva reconoce haber arrendado la cosa en el estado en que estaba. El arrendatario contestaría que no está obligado á hacer reservas para estipular un derecho que tiene de la ley y de la naturaleza del contrato; es al que quiere substraerse de un cargo que resulta de la naturaleza del contrato á quien toca hacer reservas, queda obligado por sólo el hecho de que las partes no han derogado el derecho común. (2)

109. Si el dador no hace las reparaciones que son de su cargo, falta á sus obligaciones y debe los daños y perjuicios. ¿Estará autorizado el arrendatario para hacer por sí las reparaciones á expensas del dador? En principio no tiene más que una acción contra el dador, acción por la que pueda pedir que el dador sea condenado á hacer los trabajos, y si no los

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 245, núm. 166 bis I.
2 Durantón, t. XVII, p. 44, núm. 61.

ejecuta, á ser autorizado para hacerlos á sus costas. Puede también limitarse á pedir los daños y perjuicios que consistirán en una disminución de la renta correspondiente al menor valor que resulta de la falta de reparaciones. La jurisprudencia va más lejos, permite al arrendatario retener de la renta el menor valor locativo. (1) Esto es permitir al arrendatario hacerse justicia por sí mismo. La vía regular es la acción contra el dador. En cuanto á los principios que rigen la obligación de hacer y en cuanto á los derechos que da al acreedor, trasladamos al título *De las Obligaciones* (t. XVI, núms. 197 y siguientes).

§ II.—DE LAS REPARACIONES MIENTRAS DURA EL CONTRATO.

110. El art. 1719 dice que el dador está obligado, por la naturaleza del contrato, á mantener la cosa en estado de servir al uso para el que fué alquilada. Si este principio se aplicara con todo rigor faltaría decidir que el dador está obligado á hacer toda especie de reparaciones mientras dura el contrato, como está obligado á ello cuando la entrega. El art. 1720, inciso II, no admite esta consecuencia sino con una restricción: «El dador debe hacer (á la casa arrendada), mientras dura el contrato, todas las reparaciones que puedan hacerse necesarias, otras que las locativas.» Estas últimas son del cargo del arrendatario; volveremos á esta cuestión. Todas las demás reparaciones deben ser hechas por el dador. La ley sólo pone una condición: que sean *necesarias*. Esto resulta de la naturaleza misma de la obligación; las reparaciones llevan consigo trabajos que deben hacerse para que la cosa esté en buen estado y el dador debe mantener la cosa así mientras dura el contrato. Es neces-

1 Véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. IV, p. 474, nota 3, párrafo 366.

rio añadir una restricción que resulta de los principios generales del derecho: si la reparación es necesaria por culpa del arrendatario, éste se halla obligado, debiendo cada cual responder de las consecuencias de sus faltas. (1)

En derecho antiguo se decía que el dador está obligado á su locatario «*clos et couvert*»; es cierto que debe hacer á los techos las reparaciones necesarias para impedir que llueva en los departamentos, y que está obligado á reponer las puertas y ventanas para que el arrendatario y sus muebles estén en seguridad. Sucede lo mismo en los arrendamientos rurales. Pero la obligación del dador no está limitada á las reparaciones de los cercados, también Pothier tiene cuidado de decir que el dador debe *sobre todo* tener á su inquilino *clos et couvert*. Los autores del Código no reprodujeron esta locución tradicional; el art. 1720 formula el principio de un modo más preciso. (2)

111. La aplicación del principio dió lugar, sin embargo, á una seria dificultad. Se supone que las reposiciones se han hecho necesarias á consecuencia de un caso fortuito: ¿tendrá el arrendatario acción contra el dador para obligarlo á hacerlas? Ateniéndose al art. 1720 no hay ninguna duda; la ley sólo exige una condición: es que las reposiciones sean necesarias; no distingue de dónde procede la necesidad: que sea por el uso, la vetustez, ó de un caso de fuerza mayor, poco importa. El principio de que deriva la obligación del art. 1720 es también general: el dador está obligado, por la *naturaleza del contrato*, á mantener la cosa en estado de servir al uso para el que fué arrendada, pues está obligado á dar el goce al arrendatario, ¿y cómo pudiera gozar éste si la cosa arrendada no recibiera las reposiciones necesarias?

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 245. núm. 166 bis II.

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 106. Duvergier, t. I, p. 277, núms. 295 y 296.

La duda nace del art. 1722 que prevee el caso en que, durante el contrato, la cosa arrendada está destruida en parte; la ley decide que, en este caso, el arrendatario puede, según las circunstancias, pedir ó una disminución del precio ó la rescisión del contrato. Si pide la rescisión del arrendamiento ya no puede tratarse de reparaciones. Si se decide á mantener el arrendamiento el art. 1722 dice cuál es su derecho: puede pedir una disminución de renta; la ley no le da derecho para exigir la reconstrucción de la parte destruida; si dicha parte le es necesaria el arrendatario debe pedir la rescisión del arrendamiento. ¿Cuál es el motivo de esta disposición? El legislador no quiere que el dador esté obligado á reconstruir con grandes gastos la parte destruida; los gastos que ocasionarían los trabajos pueden sobrepasar de los medios del dador; no los hubiera hecho por su cuenta; no puede, pues, hacerlos por interés del arrendatario. No sólo es esto una disposición de equidad, sino que se funda en los principios del derecho. El dador debe dar el goce al arrendatario, pero esta obligación cesa cuando un caso fortuito hace el goce imposible. Esto es evidente cuando la cosa arrendada queda destruida en totalidad por caso fortuito; el arrendamiento se rescinde entonces de plano, dice la ley. Hay igual razón para decidirlo si la destrucción es parcial, pero de tal importancia que el arrendatario no pueda continuar el arrendamiento.

Quedan por conciliar los arts. 1720 y 1722. La jurisprudencia lo ha hecho apegándose al texto de la ley; el artículo 1720 habla de las simples reposiciones; aunque un caso fortuito las hiciera necesarias el dador debe hacerlas; el art. 1722 supone una destrucción parcial y, por tanto, una reconstrucción de la parte destruida. El dador debe reponer, no debe reconstruir la parte destruida. Tal es el derecho; también habrá una dificultad de hecho: ¿cómo distinguir los trabajos que constituyen una reposición y aque-

llos que constituyen una reconstrucción? El juez lo apreciará, ayudándose, en caso necesario, con la opinión de la gente del arte.

La opinión contraria está muy defendida por Troplong. Invoca los términos generales, absolutos, de los arts. 1719 y 1720. El dador está obligado, por la naturaleza del contrato, á mantener la cosa en estado de servir al uso para el que fué arrendada; la ley no distingue, se dice, si la reposición se ha hecho necesaria por un caso fortuito ó por otra causa. Nó, y nosotros mantenemos también, con la opinión general, la obligación del dador cuando hay caso fortuito; pero diremos con la Corte de París que el art. 1719 se refiere á los casos ordinarios, la ley sólo éstos prevee; es decir, los casos en que la cosa arrendada conserva su integridad y en que sólo se trata de reponerla; pero cuando, por circunstancias independientes de la voluntad del dador, la cosa arrendada se encuentra en parte destruida el contrato está modificado; ya no se trata entonces de mantener la cosa, se trata de reconstruirla. (1) Troplong insiste en los términos del art. 1720: el dador debe hacer *todas* las reparaciones. *Todas*, dice; ¿Cómo distinguir en presencia de un texto tan absoluto? Contestamos que la distinción se encuentra en el texto de la ley. Sí, el dador está obligado á hacer *todas las reparaciones*, siempre que éstas sean *reparaciones*; pero cuando las pretendidas reparaciones consisten en reconstruir la cosa destruida no se está ya en el caso previsto por el art. 1720, se está en el caso del art. 1722, el que es tan absoluto como el primero, puesto que no da al arrendatario el derecho de exigir la reconstrucción de lo que fué parcialmente destruido.

Troplong pretende que el sistema de la jurisprudencia conduce á consecuencias irracionales. Se le ha contestado

1 París, 27 de Julio de 1850 (Dalloz, 1851, 2, 141). Alger, 10 de Julio de 1868 (Dalloz, 1869, 2, 29).

que se equivocó confundiendo las reposiciones con las reconstrucciones. Un vendaval tumba las chimeneas, arranca las persianas, rompe las vidrieras. A este propósito, Troplong apela á lo absurdo: el locatario ya no podrá encender lumbre, no podrá guarecerse de la intemperie, ¡y se llama á esto dar el goce al arrendatario! No hay que imputar á los intérpretes unos absurdos de que no son culpables. El primer obrero que fuera hubiera enseñado á Troplong que lo que él llama destrucción parcial es una simple reparación, de la que nadie pensó nunca descargar al dador. (1)

112. ¿Cuál es el derecho del arrendatario si el dador no hace las reposiciones que el art. 1720 pone á su cargo? El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato por aplicación del art. 1184 que subentiende la condición resolutoria tácita en todos los contratos sinalagmáticos para el caso en que una de las partes no cumple sus obligaciones. La Corte de Casación lo sentenció así en un caso en el cual el arrendatario había ofrecido ante el juez mantener el arrendamiento, pero á condición de que el dador fuera condenado á poner la cosa en buen estado; el dador no aceptó estas ofertas y no ejecutó los trabajos necesarios; desde luego el arrendatario podía retractar la oferta que había hecho y promover la resolución. (2)

El arrendatario puede también, si el dador se niega á ejecutar las reparaciones, pedir al tribunal la autorización de ejecutarlas á costa de éste. Este es el derecho común, como lo hemos dicho en el título *De las Obligaciones*. La jurisprudencia va más allá: admite que el arrendatario puede, sin previo aviso al dador, y sin autorización del juez, hacer las reposiciones indispensables y repetir después los gastos

1 Troplong, *Del arrendamiento*, núm. 220. En sentido contrario Aubry y Rau, t. IV, p. 474, notas 4-6, pfo. 366. Duvergier ha propuesto otra distinción á la cual volveremos al explicar el art. 1722.

2 Denegada, 5 de Julio de 1869 (Dalloz, 1869, 1, 316).

contra el dador. (1) Ya hemos dicho que esta manera de proceder es irregular (núm. 109): el arrendatario no puede hacerse justicia á sí mismo; al juez toca comprobar primero si las reposiciones son necesarias, y luego debe condenar al dador á ejecutarlas; sólo en caso de negarse éste es cuando el tribunal puede autorizar al arrendatario á proceder él mismo á costas del deudor. Sólo es en caso de urgencia, suponiendo que el dador no esté en el lugar ó que se niegue, cuando se podría admitir una excepción. Es necesario enseñar á los hombres á no colocarse por encima de la ley.

113. Las reposiciones que deben ser hechas durante el contrato suscitan también otra dificultad. El arrendatario puede éxigir que sean ejecutadas, pero puede preferir que no lo sean; si no son de urgencia y si el arrendamiento está próximo á terminar, las reposiciones serían para él una grande incomodidad: ¿puede oponerse á que las haga el dador? ¿tiene derecho á daños y perjuicios? Estas cuestiones están decididas por el art. 1724; pertenecen á otro orden de ideas que la obligación de que acabamos de hablar. Volveremos á ellas al tratar de la obligación que incumbe al dador de dar el pacífico goce al arrendatario.

§ III.—GARANTIAS DE LOS VICIOS.

114. "Se debe garantía al arrendatario por todos los vicios ó defectos de la cosa arrendada que impiden su uso aunque el dador no los hubiera conocido cuando el contrato" (art. 1720). La ley define lo que entiende por *vicios ó defectos* por los cuales el dador debe garantía: son aquellos que impiden el uso de la cosa arrendada. Como el dador se obliga á dar el goce al arrendatario, falta á su obligación si le entrega una cosa con un vicio que impida el goce al que el arrendatario tiene derecho; luego debe ser garante.

¹ Aubry y Rau, t. IV, p. 475, nota 6, pfo. 366 y las autoridades que citan. Agréguese Lieja, 12 de Junio de 1869 (*Pasicrisia*, 1871, 2, 143).

115. Si la definición del art. 1720 basta para justificar la ley, está lejos de resolver las dificultades que se presentan en la aplicación. Se pregunta primero si el vicio debe ser de tal naturaleza que impida enteramente el uso de la cosa. Pothier contesta claramente á la cuestión: "Los vicios de la cosa arrendada que el dador está obligado á garantizar son aquellos que *impiden enteramente* el uso; no está obligado á garantizar los que sólo hacen el uso menos cómodo." Hé aquí los ejemplos que Pothier da y que explican su pensamiento.

En una pradera que arrendé para que pasten mis carneros, crece mala yerba que mata á los animales; este vicio impide enteramente el uso de los pastos; el dador será garante.

Arriendo un caballo para hacer un viaje; si tiene un vicio que lo ponga fuera de estado de hacerlo, el dador debe garantía; pero si el vicio es ligero, como si el caballo es espantadizo ó un poco alborotado, ó no tiene las patas muy seguras y tropieza algunas veces, estos vicios hacen sólo el uso menos cómodo, pero no impiden que se pueda utilizar el animal de un modo absoluto, puesto que cada día se hacen largos viajes en caballos espantadizos, alborotados ó sujetos á tropezar; el dador no será garante de estos vicios. (1)

¿El Código ha consagrado la doctrina de Pothier? La negativa nos parece segura, aunque hay controversia. En efecto, el art. 1721 no reproduce la fórmula de Pothier, quita de ella una palabra esencial y precisamente la palabra decisiva: Pothier decía el vicio que impide *enteramente*; los autores del Código han omitido esta palabra; se han, pues, apartado de la doctrina que acabamos de relatar. En nuestro concepto la regla del Código está más conforme al principio que la de Pothier. Cuando arriendo una cosa la quiero en buen estado; y no está en buen estado si tiene un vi-

¹ Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 110.