

debe ser comprendida en el tiempo por el cual el arrendatario puede pedir indemnización? El texto, nos parece, decide la cuestión; habla del *tiempo* en términos generales, sin distinguir las reposiciones entre los primeros cuarenta días y los que siguen. Es verdad que si las reposiciones no duran más que cuarenta días el arrendatario no tiene derecho á ninguna indemnización; y parece singular que pueda reclamar una disminución del precio por este punto cuando su falta de goce dura cincuenta ó sesenta días. El sistema de la ley es éste: una privación del goce por cuarenta días no se toma en consideración, mientras que una privación por más de cuarenta da lugar á una indemnización. Una vez admitido el límite arbitrario del número de días esto es muy equitativo; desde que falta el goce dando lugar á indemnización, es justo que el arrendatario esté completamente indemnizado. Esta es la opinión general, salvo el disentiendo de Troplong. (1)

141. El art. 1724 dice que el arrendatario puede pedir la disminución del precio. ¿Quiere esto decir que no tenga derecho á los daños y perjuicios? La ley no es restrictiva, y no hay ningún motivo para que lo sea. Desde que hay una culpa imputable al deudor y daño consumado, el acreedor puede reclamar daños y perjuicios. Esto fué así sentenciado en el caso siguiente. El propietario reconstruye una pared medianera sin avisar el arrendatario; no pudiendo tomar éste las medidas necesarias para preservar su mercancías éstas fueron maltratadas. Fué sentenciado que el arrendatario tiene derecho á ser indemnizado por esta pérdida, puesto que es imputable al dador. (2)

142. Hay un caso en el que el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato. «Si las reparaciones son de tal na-

1 Duvergier, t. I, p. 284, núm. 303. Marcadé, t. VI, p. 454, núm. I del artículo 1724. Colmet de Santerre, t. VII, p. 250, núm. 170 bis III. En sentido contrario Troplong, núm. 253.

2 Angérs, 4 de Agosto de 1847 [Dalloz, 1847, 2, 195].

turaleza que vuelvan inhabitable lo que es necesario al arrendatario para alojar á su familia, éste podrá rescindir el contrato» (art. 1724). No puede ya decirse que el arrendatario está considerado como haberse sometido á esta incomodidad, pues no se somete uno á quedar sin alojamiento; esto es una cosa de primera necesidad y es para satisfacerlo por lo que se arrienda una habitación. Si el arrendamiento no alcanza su objeto no tiene ya razón de ser.

¿Para que el locatario pueda pedir la rescisión del arrendamiento es necesario que la cosa haya sido inhabitable durante cuarenta días? La cuestión no tiene sentido: el arrendatario tiene derecho á la habitación y desde que el dador no se la procura puede pedir la rescisión del contrato. Sin embargo, el Relator del Tribunado parece decir lo contrario; reúne en una misma frase los dos párrafos del art. 1724 y llega á decir que si el inquilino queda privado de alojamiento durante cuarenta días podrá pedir la rescisión del contrato. Es inútil combatir una paráfrasis que hace decir al legislador un absurdo que no dice, pues el texto separa precisamente lo que Mouricault cree deber unir. (1)

¿Esta disposición del art. 1724 es restrictiva? La ley prevee el caso ordinario en el que puede haber lugar á rescisión del arrendamiento, pero no entiende seguramente limitar á este caso el derecho del arrendatario. Todo lo que puede inducirse del texto es que los trabajos de reposiciones no dan en general al arrendatario el derecho de promover la resolución; el art. 1724 dice cuáles son sus derechos; es: ó una disminución de precio ó la rescisión del contrato en el caso que la ley prevee. Pero pueden presentarse casos análogos, y cuando hay la misma razón de decidir hay que aplicar la ley por analogía. Se trata del arrendamiento de una

1 Duvergier, t. I, p. 280, núm. 300. Colmet de Santerre, t. VII, p. 251, número 170 bis IV. Compárese Mouricault, Informe núm. 8 [Loché, t. VII, página 200].



tienda; las reposiciones urgentes impiden que el arrendatario continúe su comercio; la interrupción del comercio lo pone en la imposibilidad de vivir si vive de su utilidad diaria; esto es seguramente un motivo para rescindir el contrato, tan legítimo como el de la privación de alojamiento. (1)

*Núm. 3. Del cambio de forma.*

143. «El dador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada durante el curso del arrendamiento» (art. 1723). Cambiar la forma es alterar la cosa arrendada, luego modificar el contrato, y el contrato es la ley de las partes y no puede ser revocado en todo ó en parte más que por su consentimiento mutuo (art. 1134).

Pothier formula el principio en términos menos absolutos. Fuera una perturbación, dice, que el dador trajera al goce del arrendatario, si quisiera cambiar la forma de *parte considerable* de la cosa, como si quisiera convertir en pradera una tierra de labor ó plantarla de árboles; el arrendatario está en su derecho para oponerse á este cambio, cualquiera sea la indemnización que le ofrezca el propietario, pues el dador contrajo la obligación hacia el arrendatario de dejarle gozar de las tierras en la naturaleza que tenían cuando el contrato, por todo el tiempo que dure el arrendamiento; no puede, pues, cambiar la forma sin contravenir á sus obligaciones. Pero si el cambio sólo versara en una parte poco considerable y que el propietario tuviera interés en hacerlo, lo podría indemnizando al arrendatario. Por ejemplo, dice Pothier, si de una gran cantidad de tierra de que se compone el inmueble arrendado quiero desprender algunos metros para agrandar mi parque, el arrendatario á quien ofrezco una disminución de precio no puede oponerse á ello.

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 251, núm. 170 bis V.

Esta restricción es contraria á los principios; el dador no puede privar al arrendatario de una parte de la cosa arrendada sin modificar la convención; poco importa que se trate de una parte considerable ó no, todas las cláusulas de un contrato al punto de vista del derecho tienen la misma fuerza, todas son la ley y ninguna puede ser modificada más que por el consentimiento de las partes contratantes. La disposición del art. 1723 es más jurídica, no distingue; desde que hay un cambio de forma el arrendatario puede oponerse á ello. (1)

144. Pothier agrega otra restricción en la que hay más dificultad; con más razón, dice, si el cambio no disminuye el goce del arrendatario ó si la disminución es muy pequeña, no puede el arrendatario oponerse á ello, ni siquiera en este caso pretender indemnización, puesto que no sufre ningún perjuicio. Así, hacia el fin del arrendamiento, el dador quiere plantar unos árboles en una pequeña parte de las tierras para hacer una avenida á su castillo; el arrendatario no estará admitido á oponerse porque el plantío no disminuye su goce de un modo sensible.

¿Puede admitirse esta restricción? Hay alguna incertidumbre acerca de este punto en la doctrina. El art. 1723 parece prohibir todo cambio en términos que no admiten ninguna distinción. Se ha concluido de esto que el dador no puede modificar la forma de la cosa arrendada, aunque tuviese el mayor interés en hacerlo y que el cambio no causase ningún perjuicio al arrendatario. (2) ¿No es esta consecuencia muy absoluta? Resultaría de ella que el arrendatario tendría el derecho de promover sin tener interés en ello. Sin duda que puedo promover desde que se ataca mi derecho y no se me puede rechazar por la máxima banal de

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 75. Duvergier, t. I, p. 291, núm. 307.

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 477 y nota 12, pfo. 366. Compárese Durantón, tomo XVII, p. 49, núm. 66. Duvergier, t. I, p. 290, núm. 307.



que no hay acción sin interés, pues siempre tengo interés en mantener mi derecho. La dificultad se reduce, pues, á esto: ¿en qué consiste el derecho de arrendatario? No es un derecho absoluto como el del propietario; no tiene ningún derecho en la cosa arrendada, sólo lo tiene en el goce. De esto se sigue que no puede quejarse mientras que su goce permanece entero. Si, pues, el cambio que el propietario se propone hacer no le quita ninguna parte de su goce ni le causa ninguna incomodidad, no puede tener acción. Así la cuestión se resuelve en una dificultad de hecho: ¿hay ó no perturbación en el goce del arrendatario?

El Relator del Tribunado explica el art. 1723 en este sentido: dice que el dador no puede, en el curso del arrendamiento, traer ningún cambio al estado de la cosa arrendada *que pueda perjudicar el goce en el que tiene el arrendatario el derecho de contar.* (1) Tal es también la doctrina consagrada por la jurisprudencia. Se lee en una sentencia de la Corte de París: «El inquilino no puede quejarse de los cambios hechos por el dador á la cosa arrendada más que cuando resulta para él una perturbación ó un perjuicio cualquiera y que el goce se vuelva menos completo ó menos cómodo; en esta materia como en cualquiera otra la acción del arrendatario debe descansar en un serio y real interés.» (2) La Corte de Casación ha formulado el principio en estos términos, que nos parece traducen exactamente el espíritu de la ley: «El arrendatario no puede pedir la demolición de los trabajos que no constituyen un cambio en las condiciones enunciadas en el contrato y que no le causan ningún perjuicio.» (3)

145. El art. 1723 prohíbe al dador cambiar la forma de la *cosa arrendada*; ¿qué debe entenderse por cosa arrendada?

1 Mouricault, *Informe* núm. 8 (Loché, t. VII, p. 199).

2 París, 12 de Enero de 1856 (Daloz, 1856, 2, 83).

3 Denegada, 8 de Noviembre de 1859 [Daloz, 1859, 1, 446].

¿deben comprenderse en ella los accesorios? La afirmativa es segura, pues el arrendatario tiene tanto derecho á los accesorios como á la cosa principal. Sin embargo, se ha propuesto una distinción: el dador, se dice, no puede, bajo ningún pretexto y por ningún motivo, cambiar la forma de la cosa principal, pero podrá modificar las cosas accesorias siempre que no cause daños sensibles al arrendatario. (1) Esta distinción entra en la teoría de Pothier; la desechamos por las razones por las que desechamos el principio al que se liga: las cláusulas accesorias son la ley de las partes tanto como las cláusulas principales. En efecto, la liga obligatoria que produce el contrato no admite distinción entre lo más y lo menos; la ley debe siempre ser respetada.

La Corte de París se pronunció en este sentido. Una sentencia del Tribunal del Sena había formulado claramente la distinción reproducida por los Sres. Aubry y Rau: «Si el principio del art. 1723 es aplicable en todo su rigor á las cosas que han hecho el objeto directo de la convención, no sucede lo mismo para con las que sólo están comprendidas implícitamente en el arrendamiento sin estipulaciones terminantes: tal es el patio cuyo uso es común á todos los inquilinos. Para estas últimas cosas debe desconocerse al propietario el derecho de hacerle las modificaciones útiles á la propiedad en general y que no perjudican el goce personal de los locatarios.» La Corte de Apelación repudió este pretendido principio. «Los principios, dice ésta, que rigen el contrato de arrendamiento y que imponen al dador la obligación de asegurar al arrendatario el goce pacífico y completo de la cosa arrendada y de no cambiar su forma, no sólo se aplican á los objetos enunciados en el contrato sino también á todos los accesorios que se ligan á ellos y en los que el arrendatario debió contar como utilidad ó como goce de la locación.» Este es el verdadero principio.

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 477, nota 13, pfo. 366.



146. El dador no puede cambiar la *forma de la cosa*. ¿Qué se entiende por cambio de *forma*? En su sentido literal esta expresión implica una transformación material de la cosa arrendada y de la que resulta una perturbación ó una disminución del goce; se sentenció que había cambio en la forma de una casa en el hecho de levantarle un piso alto. El propietario objetó que, según el art. 1724, tenía el derecho de hacer las reparaciones necesarias; la Corte contesta que no se trataba de una separación y que los mismos términos del artículo invocado por el dador lo condenaban; si las reposiciones que el propietario está obligado á hacer deben, no obstante, ser aplazadas al final del arrendamiento, cuando no son de urgencia, con más razón debe ser así cuando se trata de trabajos de ampliación que se hacen en interés único del propietario. El dador fué condenado á daños y perjuicios. (1)

Puede haber cambio en la forma sin que la cosa arrendada sufra una transformación material. El propietario quiere levantar un cuerpo de construcción situado frente al departamento arrendado. Se sentenció que estas construcciones no sólo ocasionan una perturbación temporal por la presencia del número personal de obreros, por la acumulación de materiales y derrumbes, por el estorbo en los patios y corredores, sino que también trae un perjuicio permanente, el de una disminución de luz; perjuicio muy grave en el caso por no tener las piezas del departamento arrendado sino una luz insuficiente. En vano se decía que la forma de la cosa arrendada no sufría ningún cambio: no hay que aislar el art. 1723, él es una consecuencia de la obligación principal que incumbe al dador, la de dar el goce de la cosa arrendada al arrendatario con todas las ventajas que tenía en el

1 Burdeos, 26 de Julio de 1831 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 228, 1.º) Compárese París, 9 de Enero de 1844 [Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 228, 3.º]

momento del contrato; y la disminución de la luz es seguramente una disminución de goce. (1) Aunque la disminución de luz no fuera más que desagradable, el propietario tiene una culpa; la vista de que goza un departamento que da á un jardín lo hace más agradable y, por consiguiente, aumenta su valor local; esto es decir que el inquilino tiene el derecho de conservar una vista por la que paga. Se objetaría en vano que un propietario vecino pudiera construir sin que el inquilino tuviera el derecho de quejarse. Esto es verdad, pero el vecino no tiene obligación para con el arrendatario, es libre de usar y disponer de su casa como guste; mientras que el dador se obligó á dar el goce al arrendatario y este goce comprende los adornos de la casa arrendada; cuando se trata de fijar el precio del arrendamiento los propietarios no descuidan hacer valer las cualidades de la casa y, por lo tanto, tienen obligación de mantenerlas. (2)

Hasta fué sentenciado que el dador conviene á la prohibición de contrariar la forma de la cosa arrendada cuando alquila á un *restaurant* departamentos que cuando el contrato estaban ocupados por una *administración* pública. Esta es una cuestión de circunstancias. En el caso un oficial de marina había arrendado el tercer piso de una casa situada en París, Avenida Montmartre, por el precio anual de 8000 francos; el segundo piso estaba ocupado por una administración de ferrocarril y el primero por un casino que, según el contrato, debía administrarse de un modo honorable y sólo ser accesible á los miembros del club. Más tarde estos dos pisos fueron arrendados á un *restaurant*. El oficial pidió la rescisión de su contrato con daños y perjuicios, fundándose en la violación del art. 1723; esta demanda fué acogida por la Corte de París, la que sienta en principio que la palabra *forma* debe entenderse de toda mo-

1 Lyon, 10 de Agosto de 1855 [Daloz, 1855, 2, 359].

2 Sentencia del Tribunal del Sena, 9 de Diciembre de 1836, y París, 20 de Febrero de 1843 [Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 228, 2.º y 4.º]



dificación esencial que sin destruir la substancias de la cosa cambia sus condiciones y la hace impropia para el uso á que estaba destinada. El locatario del tercero había arrendado, es verdad, en una casa no particular, puesto que el primer piso estaba ocupado por un círculo y el segundo por una administración, pero los inquilinos ofrecían garantía de tranquilidad, de moral y de seguridad, mientras que un *restaurant* que tenía 30 salones y gabinetes era una incesante causa de perturbación para una familia, pacífica por la afluencia á cualquiera hora de un público numeroso de diferentes edades y sexos, por el movimiento y ruido que ocasionaba y por la dificultad de mantener la vigilancia en las varias escaleras. La Corte también tuvo en consideración la importancia de la renta, que testificaba que el inquilino había tratado de procurarse un goce al abrigo de toda molestia. (1) Agregaremos que era inútil prevalecerse del art. 1723, que no era directamente aplicable al caso: la obligación de dar el goce pacífico al arrendatario bastaba para decidir el proceso en favor del inquilino (núms. 130 y 131).

*Núm. 4. De las trabas puestas al goce del arrendatario por los terceros.*

147. Pueden unos terceros poner trabas al arrendatario: ¿Responde por ello el dador? Hay que distinguir. Si son vías de hecho el dador no es garante (art. 1725). Volveremos á este punto. Si las trabas que un tercero pone al goce del arrendatario es el ejercicio de un derecho, el artículo 1725 es inaplicable. No puede decirse que aquel que usa de un derecho comete una vía de hecho, lo que es un delito.

No debe confundirse tampoco la traba resultante del ejercicio del derecho con lo que se llama la *perturbación del dere-*

1 París, 19 de Julio de Da1856 (lloz, 1856, 2, 229).

*cho*. Según los arts. 1725 y 1726 hay perturbación en dos casos: primero, cuando los terceros ejercen una vía de hecho pretendiendo tener un derecho en la cosa arrendada, y cuando los terceros intentan una acción acerca de la propiedad del fundo arrendado. Lo que caracteriza la perturbación del derecho es que los terceros pretenden que la cosa arrendada no pertenece al dador; la perturbación del derecho se manifiesta por una acción judicial aunque comience por vías de hecho, y si el derecho de los terceros está reconocido la perturbación conduce á una evicción total ó parcial. La perturbación de derecho impone al dador la obligación de defender al arrendatario y de garantizarle las consecuencias de la acción judicial en que se encuentra comprometido. Sucede de distinto modo en cuanto á los terceros; al ejercer un derecho que les pertenece perturban el goce del arrendatario. Este tercero no pretende tener ningún derecho en la cosa arrendada; en este sentido no hay perturbación de derecho; el derecho en virtud del cual el dador arrendó no está atacado y no hay evicción judicial. No obstante, el goce del arrendatario está perturbado: ¿es garante el dador por esta perturbación? Hay que hacer una nueva distinción: la traba puede proceder, ya de la administración ó de un particular.

*I. De los actos de administración.*

148. Los actos de administración y los trabajos que ejecuta causan amenudo una perturbación al arrendatario. Esta perturbación da lugar á dos cuestiones que no deben confundirse: la administración que por su hecho causa un daño al propietario ó al arrendatario. ¿Es responsable? Esta cuestión, como muy difícil, se liga al art. 1,382; la examinamos ya en el título *De los Cuasidelitos*. ¿Tiene acción contra el dador el arrendatario perturbado en su goce por un acto