

de administración? Hay que distinguir si la administración obra en el círculo de sus atribuciones ó si el acto que ocasiona la perturbación es ilegal. Esto no sucede amenudo en nuestro orden constitucional; la administración puede demandarse ante los tribunales ordinarios desde que ataca un derecho privado (Constitución belga, art. 92); esta es la mayor de las garantías contra la arbitrariedad. Puede suceder, sin embargo, que un agente de la administración ó un empresario de trabajos públicos se extralimite de los derechos que pertenecen al Gobierno y perturbe en consecuencia el goce del arrendatario. En este caso no hay ninguna duda: un acto ilegal es una vía de hecho, y las vías de hecho no dan lugar á garantía contra el dador. El arrendatario tiene su acción contra el autor de la perturbación.

El caso se presentó en Francia del siguiente modo: Unos trabajos que se ejecutaban en la vía pública para la construcción de un colector. Sucedió que una casa ocupada por unos inquilinos fué amenazada en sus cimientos; la demolición fué prescripta. De allí una acción de los arrendatarios contra el propietario. El Tribunal del Sena condenó al dador por aplicación de los arts. 1719 y 1721 que obligan al dador á dar al arrendatario el goce de la cosa arrendada y á garantizar este goce contra cualquier vicio ó defecto inherente á su fondo. Se objetó que se trataba de una vía de hecho contra la que el arrendatario debe defenderse personalmente. El Tribunal contesta, y éste tiene razón, que unos trabajos hechos en los límites del poder administrativo no pueden asimilarse á un atentado; pero agrega: y esto es el verdadero objeto de la dificultad: que, suponiendo el abuso en el ejercicio del derecho, pertenece al propietario hacer valer este medio contra la administración. En apelación se reformó esta decisión. La Corte comprueba primero, según el informe del perito, que los desórdenes producidos en el inmueble resultaban de trabajos ejecutados sin precaución

suficiente, en la vía pública, para el establecimiento del caño colector. Este era el hecho decisivo; la Corte debería haberse apoyado en él para deducir que el acto de administración había causado un daño y era, por consiguiente, un cuasidelito sobrepasando los límites de sus poderes y, por tanto, un acto ilegal; es decir, un atentado del que el propietario no responde. La Corte funda su decisión en otro motivo; dice que los hechos señalados por el perito son extraños al propietario; sin duda, pero así pasa con todos los actos de administración y, no obstante, la jurisprudencia está unánime en declarar al dador responsable de estos actos que traen perturbación al goce del arrendatario cuando los trabajos han sido hechos en los límites de los derechos de la administración. La Corte agrega que los actos de que se quejaban los inquilinos no implicaban la pretensión de un derecho en la cosa arrendada; de donde concluye que se trata de una perturbación de hecho por la que no es responsable el dador. (1) Esto no es exacto. La administración que ejecuta trabajos en la vía pública no pretende nunca tener un derecho en las casas vecinas; sin embargo, su responsabilidad puede estar comprometida ya para con el propietario, ya para con los inquilinos. Se ve cuánto importa precisar las ideas y los principios. La decisión de la Corte es justa en el fondo, pero está mal motivada; estos motivos conducían á una decisión enteramente contraria. En el recurso de casación intervino una sentencia de denegada. Pero la Corte no se apropia los motivos de la sentencia atacada. Se apodera del hecho que constaba en ella, á saber: que la administración siempre había reconocido que la casa perjudicada no estaba *de derecho* alcanzada por la necesidad de demolición y que ésta no se había vuelto necesaria más que por el resultado accidental del contratista ó de sus agentes. La Corte se abstiene de calificar el acto del

1 París, 18 de Marzo de 1864 (Dalloz, 1864, 2, 105).

contratista, se conforma con decir que esto fué una simple *vía de hecho* por razón de la cual el actor debía promover personalmente contra el autor de la perturbación. (1) La verdadera razón de decidir es, pues, que se trataba de un acto hecho sin derecho. Si el acto hubiera sido legítimo la Corte no hubiera podido calificarlo de atentado.

149. Supongamos ahora que la administración obre en el límite de sus atribuciones. Levanta el piso de dos calles; estos trabajos tienen por resultado exponer las propiedades vecinas á inundaciones. De hecho el entresuelo y las cuevas de una casa arrendada por un pastelero fueron inundadas y los peritos comprobaron que la inundación era debida á los trabajos ejecutados por la administración. De allí una acción en garantía contra el dador. Este opuso que se trataba de una *vía de hecho*. La Corte de París dijo muy bien que la *vía de hecho* es una perturbación á la que el arrendatario tiene derecho de oponerse y de la cual puede pedir el castigo, y cuando la administración procede á trabajos que tiene derecho de ejecutar y sin atacar ningún derecho, el arrendatario no tiene calidad para oponerse, tampoco puede pedir el castigo de la perturbación; luego sólo le queda promover contra el dador. La Corte invoca el artículo 1719 contra el propietario: está obligado á dar el goce pacífico al arrendatario; desde que este goce se hace imposible por actos que no son *vías de hecho* el dador debe garantía; el art. 1725, que lo descarga de la garantía por razón de las *vías de hecho*, es una excepción á la obligación que le impone el art. 1719, y toda excepción confirma la regla. (2)

150. Los trabajos de utilidad pública que diariamente se hacen en las grandes poblaciones ocasionan amenudo una

1 Denegada, 16 de Mayo de 1866 [Dalloz, 1866, 1, 376]. Aubry y Rau, t. IV, p. 479, nota 22, n.º. 366.

2 París, 7 de Febrero de 1868 (Dalloz, 1868, 2, 88).

perturbación en el goce de los inquilinos. De ahí los numerosos procesos que se suscitan entre arrendatarios y dadores. Relataremos las decisiones que se refieren á esta cuestión de derecho. Lo que equivoca á los propietarios es que la administración que perturba el goce de los inquilinos no pretende ningún derecho en la cosa arrendada; de esto concluyen, fundándose en el art. 1725, que se trata de *vías de hecho* por las cuales no deben garantía. Estas objeciones han sido presentadas ante la Corte de Casación; ésta las ha contestado con una sentencia muy bien motivada. La Corte recuerda, desde luego, el principio de que se derivan todas las obligaciones del dador: está obligado á dar el goce pacífico durante todo el curso del arrendamiento, y si este goce no es pacífico el dador debe garantía (art. 1719). Esta regla sufre una excepción en el caso previsto por el artículo 1725 cuando los terceros perturban por *vía de hecho* el goce del arrendatario. Pero toda excepción debe ser limitada al caso por el cual fué introducida. Debe, pues, verse si el acto legal de la administración es una *vía de hecho*. El art. 1725 no define la *vía de hecho*; no dice que la haya en todos los casos en que el autor de la perturbación no pretende un derecho en la cosa; dice, lo que es muy diferente, que los actos de violencia cesan de ser *vías de hecho* cuando los terceros que los cometen pretenden tener un derecho en la cosa. En este caso se entabla un proceso; para decir mejor, es cuando el arrendatario persigue al autor de la perturbación cuando éste exhibe su derecho; y en virtud de esta excepción el dador tiene que entrar en causa para que defienda su derecho en la cosa arrendada. No sucede así cuando la administración ejecuta trabajos de utilidad pública; no los ejecuta para perturbar á los vecinos ni porque tiene derecho en la cosa arrendada; no se está, pues, en el caso previsto por el art. 1725. No hay *vía de hecho*; la Corte de Casación tiene razón en decir que no está permitido

considerar como una vía de hecho los trabajos que una ciudad hace ejecutar en la vía pública; una vía de hecho es una violencia, un delito que se reprime por una acción en justicia, mientras que la administración que ejecuta trabajos está en su derecho; no puede tratarse de reprimir su ejercicio. La consecuencia es incontestable; desde que no se está en la excepción se vuelve á la regla, y ésta es que el dador es garante desde que el arrendatario está impedido de gozar pacíficamente. (1)

151. El principio se aplica á toda clase de trabajos. (2) Hé aquí una aplicación que es singular. Un hotelero arrienda una casa para servir de anexa á su establecimiento. Durante el curso del contrato fueron aplicados á la casa unos hilos telegráficos. Las vibraciones de los hilos produjeron tal subido que los viajeros no tardaron en quejarse de la incomodidad de este ruido y desertaron de los cuartos que ocupaban; de ahí una acción de garantía contra el dador. La Corte concedió una reducción de 500 francos en la renta. Pero no sabe cómo calificar la causa de la perturbación. El primer juez había decidido que el acto de aplicar á las casas unos hilos metálicos para servir á la correspondencia telegráfica, participa de la naturaleza de las servidumbres que el Estado, por razones de interés público, establece en los fundos particulares. En apelación se contestó este motivo. Además, se sostuvo que se podía considerar la aplicación de los hilos telegráficos como un vicio que se producía durante el curso del arrendamiento. Creemos que el Tribunal de Primera Instancia había resuelto bien; esto es realmente una servidumbre legal; es decir, un cargo que tiene por efecto disminuir el valor de la propiedad sin que el propietario tenga acción á indemnización. Transladamos á lo que fué

1 Denegada, 17 de Agosto de 1859 (Dalloz, 1859, 1, 457).

2 Véase París, 19 de Febrero de 1844 [Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 210, 7. °] Dijón, 12 de Diciembre de 1866 [Dalloz, 1866, 2, 441] y 30 de Enero de 1867 [Dalloz, 1867, 2, 79].

dicho en otro lugar acerca de esta difícil materia. El derecho del arrendatario á una indemnización no era dudoso. Había una perturbación de su goce; el autor de la perturbación ejercía un derecho en la cosa arrendada; no podía, pues, decirse que fuera una vía de hecho, lo que hacía aplicable el art. 1719.

152. Se presenta una dificultad particular para la suspensión de trabajos en una fábrica, ordenado por la Administración. Si el Gobierno toma esta medida por interés general se está bajo el imperio de los principios que acabamos de exponer. Se ha pretendido que los arrendatarios, sabiendo que la Administración tiene el derecho de ordenar la suspensión por interés de la navegación, debían esperarse á esta medida, y se concluyó de esto que estaban obligados á pagar su renta, aunque no gozaren de la cosa. Pretensión absurda, dice con razón la Corte de Nancy, pues resultaría de ella que los arrendatarios debieran pagar un goce que no tienen y que pudieran no tener durante todo el curso de su arrendamiento. Deben aplicarse en materia de curso de agua los principios que se aplican en materia de caminos; la Administración está en su derecho cuando prescribe la suspensión de fábricas; pero por su parte los arrendatarios tienen el de pedir una disminución de renta, ó hasta la resolución del arrendamiento si su goce está suspendido y hecho imposible. La Corte agrega que los arrendatarios no tendrían ningún derecho á garantía, en el caso en que la suspensión fuera ordenada por causa de abuso de goce de que se hubieran hecho culpables. (1) Esta restricción es muy justa, resulta de los principios generales; los arrendatarios deben soportar las consecuencias de su falta, el dador no pudiera ser responsable de ella.

153 No debe confundirse este caso con aquel en que el

1 Nancy, 17 de Mayo de 1837 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 210, 2. °) Aubry y Rau, t. IV, p. 478, nota 24, pfo. 366.

arrendatario tiene necesidad de una autorización administrativa que se le es retirada durante el arrendamiento. Hé aquí el caso que se presentó ante la Corte de Casación. Un terreno está arrendado para un establecimiento de tiro con carabina. Durante el arrendamiento un decreto municipal prohibió la explotación del tiro, por razón del peligro que presentan las armas de nuevo invento y su mayor alcance. El locatario pidió la rescisión del arrendamiento por falta de goce. La demanda fué desechada. El dador había arrendado terrenos sin obligarse á tener la autorización necesaria para el establecimiento de un tiro, ni á conservarlo por todo el tiempo del arrendamiento; el contrato no dejaba ninguna duda en este punto. Esto era decisivo. El dador no podía ser garante de un goce que no había prometido. (1)

La decisión fuera diferente si el arrendatario no pudiera gozar de la cosa arrendada en virtud de un decreto administrativo. En 15 de Septiembre de 1870 un decreto suspendió el ejercicio del derecho de caza, durante un año, y, por consiguiente, hizo imposible el ejercicio del derecho que era objeto del arrendamiento. Los arrendatarios, privados de una parte de la cosa arrendada, tenían el derecho de pedir una reducción de la renta en virtud del art. 1722. (2)

## II. De las trabas traídas al goce del arrendatario por particulares.

154. ¿Deben aplicarse á las trabas que ponen los particulares al goce de la cosa arrendada los principios que rigen los actos de administración? La afirmativa nos parece segura. Poco importa por quién está estorbado el goce del arrendario, desde que se encuentra impedido de gozar de la cosa arrendada tiene derecho á la garantía contra el dador,

1 Denegada, 14 de Abril de 1874 (Dalloz, 1875, 1, 203).

2 París, 1.º de Mayo de 1875 (Dalloz, 1875, 2, 204).

á no ser que la traba proceda de una vía de hecho. El sitio de la dificultad reside, pues, siempre en el art. 1725. Si la traba constituye una vía de hecho el arrendatario no tiene acción contra el propietario, la ley sólo le concede una acción contra los autores de la perturbación. ¿Cuándo hay vía de hecho por parte de terceros? No basta que éste no tenga ningún derecho en la cosa arrendada para que haya vía de hecho. Si obra en virtud de un derecho que le pertenece no se puede decir que comete una violencia: esto es contradictorio en los términos. El art. 1725 supone que en el caso de vía de hecho el arrendatario puede perseguir al autor de la perturbación, y en el caso no tiene ninguna acción contra el vecino, pues éste, habiendo obrado, como se supone, dentro del límite de su derecho, no es responsable del perjuicio que causó. Luego no se trata de un vía de hecho. Por lo tanto, puede decirse con la Corte de Casación (núm. 150), que no siendo aplicable la excepción del artículo 1725 se entra en la regla del art. 1719: la consecuencia es que el dador está obligado á la garantía.

En apoyo de esta doctrina se puede invocar la autoridad de Pothier. Este supone que un obrero arrienda una casa y que necesita de mucha luz para ejercer su arte. Durante el curso del arrendamiento el propietario de la casa que está enfrente la levanta de tal modo que quita la luz que necesita el arrendatario; el dador será garante. Pothier dice que en este caso se trata de un vicio sobrevenido después del contrato. Esto no nos parece ser exacto. La cosa permanece tal cual era; es el hecho de un tercero el que disminuye el goce del arrendatario. Pero la cuestión es la misma, en el fondo el principio es idéntico, pues si el dador responde por los vicios que sobrevienen durante el arrendamiento esto es por aplicación del principio del art. 1719, y es también por esta aplicación por lo que el dador es garante de

las trabas puestas al goce del arrendatario por terceros que causan la perturbación usando de su derecho de propiedad. (1)

155. Estos principios nos parecen seguros. Sin embargo la Corte de Casación ha confirmado una sentencia que decidía la cuestión en sentido contrario. Este es el caso. Arrendamiento por diez años en provecho de un sombrerero, de almacenes, talleres y habitaciones. Se dice en el acta que una de las piezas de habitación recibía su luz de un patio del vecino. Este mandó construir una pared á la distancia legal, con el objeto de quitar al locatario la vista en su patio. El arrendatario, privado de la luz necesaria para el ejercicio de su industria, pidió la rescisión del contrato con daños y perjuicios. El propietario objetó que el arrendamiento no contenía ninguna estipulación relativa á un uso especial del local arrendado y que procediendo la disminución de la luz del ejercicio legítimo del derecho de propiedad del vecino, no se le podía imputar la responsabilidad. Esta defensa fué acogida en primera instancia y en apelación. La Corte comienza por comprobar que habiendo sido construida la pared á la distancia legal el dador no pudo oponerse á la construcción; después sienta como regla que, salvo estipulación contraria, el dador no está obligado á garantizar al arrendatario más que el goce de la cosa arrendada tal cual la posee. Aquí está el error en nuestro concepto. Uno es el derecho del arrendatario y otro es el derecho del dador. Este sólo puede gozar de su cosa más que con la limitación que resulta de la vecindad; en el caso se entiende que el propietario no podía impedir que el vecino levantase una pared á distancia legal. Pero cuando el propietario da su casa en arrendamiento se obliga á dar el goce al arrendatario tal como se encuentra en aquel momento y por esto se

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 479 y notas 23 y 24, pfo. 366. Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 113.

entiende el estado de hecho y no la condición legal de la propiedad. Cuando, pues, se dice en una acta que tal pieza recibe su luz de un patio y que esta pieza sólo puede recibirla de allí, el dador se obliga á dar el goce de la luz al arrendatario; poco importa que el contrato no explique el destino de la cosa: la cosa arrendada está evidentemente destinada á ser habitada; es, pues, necesario que las piezas sean habitables y sólo lo son cuando tienen la suficiente luz. Si en el caso la pared que quitaba la luz hubiera existido cuando el contrato, el arrendatario no hubiera arrendado ó el precio se hubiera fijado en consecuencia; el arrendatario sufría, pues, una disminución en su goce. ¿Se objetará que esto fué por el ejercicio legítimo de la propiedad del vecino? Contestaremos que el derecho de propiedad del vecino no es más legítimo que el derecho de la Administración para hacer trabajos de utilidad pública. No obstante, una jurisprudencia constante reconoce al arrendatario el derecho de pedir la rescisión del arrendamiento ó una disminución del precio. Cuando los trabajos impiden ó alteran el pacífico goce del arrendatario. Esto es porque el dador se obliga á dar al arrendatario el goce pacífico de la cosa en el estado de hecho en que se halla cuando el contrato. No puede, pues, compararse el derecho de goce del arrendatario con el derecho de goce del propietario: éste no tiene ninguna acción contra nadie cuando un vecino disminuye su goce por construcciones, mientras que el arrendatario tiene una acción contra el dador.

En fin, la Corte se prevalece del silencio del acta. El arrendatario sabía que el vecino tenía el derecho de levantar una pared en el patio; había, pues, arrendado el local litigioso tal cual estaba situado, sujeto á las consecuencias forzadas de la vecindad inmediata de otro propietario; á él tocaba preveer la posibilidad de la construcción de una pared y estipular la garantía en vista de esta eventualidad.