

La Corte olvida que la garantía del goce pacífico es de derecho; el Código tiene cuidado de decirlo: "El dador está obligado por la naturaleza del contrato, y sin que sea necesaria ninguna estipulación particular, á dar al arrendatario el pacífico goce de la cosa arrendada durante el contrato." ¿Es necesaria una estipulación para que el arrendatario tenga acción de garantía en el caso en que la Administración ejecute trabajos de nivelación? Sin embargo, pudiera decirse del arrendatario colocado en esta eventualidad lo que dice la Corte del que se encuentra frente á un propietario; sabe que la Administración tiene derecho de alzar ó bajar el piso de las calles; debe, pues, esperarse á ello; arrienda con esta eventualidad y no estipula ninguna garantía. ¿Por qué la jurisprudencia le concede, apesar del silencio del contrato, una acción contra el dador? Es porque toda estipulación es inútil cuando la obligación resulta de la naturaleza de la convención. ¿Para qué fuera necesaria cuando se trata de las construcciones que puede hacer un propietario vecino, y no había de serlo cuando se trata de construcciones que puede hacer la Administración?

La Corte de Casación se apegó al punto de hecho. Es verdad, dice, que el arrendamiento por el cual el uso de la cosa arrendada queda afecto al ejercicio de cierta profesión, puede ser rescindido cuando el acontecimiento que sobreviene durante el arrendamiento hace la cosa arrendada impropia á este destino; pero el arrendamiento de que se trata no contenía ninguna estipulación relativa al uso especial de la cosa arrendada y á las condiciones de este uso. (1) En nuestro concepto esto es presentar mal la cuestión. Pothier, que prevee un caso idéntico (núm. 154), no supone que haya intervenido entre las partes una convención especial que garantice al obrero la luz necesaria á su trabajo; la garantía se debe por la naturaleza del contrato en este sentido:

1 Denegada, 11 de Mayo de 1847 (Dalloz, 1847, 1, 207).

que el arrendatario arrienda la cosa en las condiciones de hecho en que se halla, y es el estado de la cosa arrendada de lo que el dador garantiza el goce.

156. La jurisprudencia de las cortes de apelación es más favorable para el arrendatario, aunque los motivos de decidir no estén siempre al abrigo de la crítica. Arrendamiento, á un negociante de vino por mayor, de una tienda y una habitación con luz de la calle, y de un pequeño patio, separado del terreno vecino, no construido, por un depósito de leña. Durante el curso del arrendamiento el vecino construyó una casa de seis pisos en toda la extensión de la pared medianera. El inquilino pidió la rescisión del contrato por disminución de la luz. Sucumbió en primera instancia. El Tribunal del Sena reprodujo la doctrina que acabamos de combatir; al tomar en arrendamiento el local de que se trata el inquilino debió preveer el ejercicio eventual del derecho del propietario vecino; el dador no garantizó nada á este respecto. Esta decisión fué reformada en apelación. La Corte considera el cambio intervenido durante el arrendamiento como un vicio; esta es la opinión de Pothier (número 154). Se debe, dice, colocar entre los vicios ó defectos de la cosa arrendada el ejercicio del derecho del propietario del fundo vecino, cuando, como en el caso, resulta de ello para el arrendatario una perturbación ó una restricción del goce. Hemos criticado este motivo de decidir, pero poco importa, siempre es en la obligación principal del dador en lo que se funda la Corte: la de dar el goce al arrendatario. Fué sentenciado que el precio del arrendamiento sería reducido en 150 francos por año. (1)

Igual decisión en el caso siguiente, en que se ve la diferencia que hemos señalado entre el derecho del propietario y el del arrendatario. El propietario de una pared medianera la reconstruye y eleva como le dan este derecho los ar-

1 París, 13 de Junio de 1849 (Dalloz, 1849, 2, 211).



tículos 658 y 659. No está obligado á indemnizar al propietario vecino por la privación del goce en la cosa cuando no se le imputa ninguna culpa, tal como negligencia ó retardo en la ejecución de los trabajos; la razón es, dice la Corte de París, que aquel que usa de su propiedad en los límites del derecho que le pertenece no es responsable del perjuicio que resulta para los demás. No pasa lo mismo con el inquilino que ocupa la casa; la privación del goce le da una acción contra el dador en virtud de la regla general del art. 1719. Esta regla recibe excepción en el caso del artículo 1725 cuando el arrendatario queda privado de su goce por vía de hecho; pero no se puede asimilar á una vía de hecho la reconstrucción de una pared medianera, puesto que el propietario usa de un derecho consagrado por la ley; luego se permanece bajo el imperio de la regla. Tales son los verdaderos principios: el propietario no puede quejarse del perjuicio que sufre por una falta del goce resultante del ejercicio de un derecho, pues su propiedad está limitada por el derecho del vecino; mientras que el inquilino puede quejarse de la falta de goce habiéndole garantizado el dador el pacífico goce de la cosa arrendada. En el caso los inquilinos eran maestras de escuela; la Corte les concedió una indemnización de 5,000 francos. (1)

En otro caso se pretendía aplicar á los trabajos de reconstrucción de una pared medianera la disposición del artículo 1724 relativa á las reparaciones que el dador tiene el derecho de hacer sin que el arrendatario tenga derecho á reclamar indemnización, á menos que las reposiciones duren más de cuarenta días. Esto era interpretar mal el artículo 1724; éste habla de las reposiciones que necesita la *cosa arrendada*, y los trabajos de reconstrucción de la pared medianera hechos por el vecino son extraños á la cosa arren-

1 París, 19 de Julio de 1848 (Dalloz, 1848, 2, 168). Compárese París, 15 de Diciembre de 1875 (*Pasicrisia*, 1876, 2, 2)

dada; se hacen en interés extraño al propietario y al arrendatario á la vez; nada tienen de común con los trabajos de reposiciones que el dador tiene que hacer y que el arrendatario debe sufrir si son urgentes. (1)

### III. Derechos del arrendatario.

157. El arrendatario puede pedir la rescisión del arrendamiento en todos los casos en que por una causa cualquiera se encuentra impedido del goce de la cosa arrendada. Este derecho no sólo se funda en la condición resolutoria tácita del art. 1184 que tiene también otro fundamento más general y más absoluto; es que no puede haber arrendamiento ni goce de la cosa que es objeto de él. La condición resolutoria implica, pues, una culpa por parte de aquel que no ejecute sus compromisos; por esto es que el art. 1184 permite al juez conceder un plazo al deudor, á la vez que permite al acreedor reclamar daños y perjuicios. Se podrá, pues, contestar la aplicación del art. 1184 al arrendamiento, en los casos en que no hay ninguna culpa que reprochar al dador; tales son los casos en que el goce del arrendatario está perturbado por actos legítimos de la Administración ó de un vecino. El propietario no tiene culpa, él mismo sufre un perjuicio y no siempre tiene acción á una indemnización; no obstante, el derecho del arrendatario á la rescisión del arrendamiento es incontestable. El arrendamiento tiene por objeto el goce de la cosa arrendada; si este goce se hace imposible el contrato no tiene ya causa ni objeto, no puede subsistir, en efecto, á diferencia de la venta; el arrendamiento se perfecciona sucesivamente, se renueva cada día; es, pues, necesario que el goce esté procurado durante todo el tiempo del arrendamiento; el art. 1719 lo dice, y esto es de la esencia del arrendamiento; desde el momento en que

1 París, 14 de Abril de 1862 [Dalloz, 1862, 2, 155].



el arrendatario no puede gozar de la cosa porque el goce es imposible, ya no hay arrendamiento.

La Corte de París aplicó este principio á una especie en que la aplicación del art. 1184 hubiera sido dudosa. Había vía de hecho por parte de la Administración; había obrado sin derecho. El arrendamiento fué, no obstante, rescindido porque no pudiera haber arrendamiento sin goce de la cosa arrendada. No podía decirse que hubiese la menor culpa por parte del propietario; no había, pues, inexecución de sus compromisos en el sentido del art. 1184, había falta de objeto y de causa; ¿cómo pudiera tener el dador el derecho de percibir el precio de un goce que no procura al arrendatario? (1)

Con más razón el arrendamiento debe ser rescindido si la Administración ó el vecino han obrado dentro del límite de su derecho. Cuando el goce del arrendatario sólo está disminuido por la traba que le pone la Administración ó un vecino, no puede decirse que el contrato esté sin objeto y sin causa, puesto que queda un goce; si esto es insuficiente para que el arrendamiento llene su objeto, el contrato debe ser mantenido, pero el arrendatario tendría derecho á una disminución del precio estipulado por el contrato, pues el precio se paga para un goce íntegro; si el goce está disminuido por una parte del precio se debiera sin causa. Hemos dado ejemplos tomados de la jurisprudencia (núm. 156).

158. ¿Tiene el arrendatario derecho á daños y perjuicios? Hay alguna incertidumbre en este punto en la jurisprudencia; algunas veces las cortes niegan los daños y perjuicios y otras veces los conceden. Los principios no son dudosos, sin embargo, y son elementales. Según el art. 1147 el deudor está obligado á daños y perjuicios en caso de inexecución de la obligación, pero es necesario que la inexecución le sea imputable, y no puede serle imputada más que cuando tiene

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

culpa; cesa de deber los daños y perjuicios si la inexecución procede de una causa extraña que no le puede ser imputada. Y cuando el dador no cumple la obligación de dar el goce al arrendatario á consecuencia de trabajos que la Administración ó un tercero ejecuta dentro del límite de su derecho, es seguro que esta inexecución procede de una causa extraña que no puede serle imputada; la consecuencia es segura: el dador no debe daños y perjuicios porque no tiene culpa.

Fué sentenciado que el arrendatario no tiene derecho á daños y perjuicios cuando un vecino levanta una pared en su patio contra la única ventana que da luz á la pieza de la casa arrendada y pone así al arrendatario en completa obscuridad. La Corte de Bruselas considera el hecho de esta construcción como un vicio que sobreviene durante el arrendamiento: esta es la doctrina de Pothier (núm. 154); la Corte agrega que no há lugar á daños y perjuicios en favor del arrendatario por los defectos que han sobrevenido desde el contrato sin culpa del dador. (1)

La Corte de Aix estableció muy bien el principio en un caso en que los inquilinos habían sido perturbados en el goce del local arrendado por movimientos de terrenos y cambio de niveles ordenado por la autoridad municipal. Reconocía al arrendatario la acción de garantía y la funda en el contrato mismo de arrendamiento; siendo la renta el precio del goce, la privación de éste goce, según que es parcial ó total, arrastra la reducción de la renta durante el tiempo de la perturbación, ó la rescisión de la convención. Pero no estando obligado el propietario más que en virtud del contrato, y no habiendo cometido ninguna falta que arrastre su responsabilidad, no tiene que dar una indemnización por todas las consecuencias, tanto directas como lejanas de la perturbación. (2) Hay una sentencia de la Corte de Pa-

1 Bruselas, 15 de Abril de 1843 (*Pasicrisia*, 1843, 2, 220).

2 Aix, 9 de Mayo de 1868 (Dalloz, 1870, 2, 116)



rís en el mismo sentido, pero los motivos dejan que desear. En el caso se trataba de trabajos de caminos. La Corte dice que la perturbación que resulta de los trabajos para el locatario no cae bajo la aplicación del art. 1725, lo que es evidente, puesto que los actos legítimos de la Administración no constituyen una vía de hecho. La Corte no admite tampoco el art. 1719, puesto que el dador no puede obligarse con lo imposible; es decir, á volver el local en buen estado bajo la pena de daños y perjuicios; se funda, al contrario, en prevalecerse de la fuerza mayor que se impone á ambas partes (art. 1748). Hasta este momento la sentencia es verdad; pero añade que la perturbación es el *hecho del Príncipe*: esta expresión es ambigua y sometida al error. Se entiende generalmente por *hecho del Príncipe* un acto de violencia, pues, una vía de hecho que no da lugar á alguna garantía ó á alguna acción contra el dador. No es esto lo que la Corte ha querido decir, más vale atenerse al texto de la ley y servirse de la expresión que ella emplea; hay fuerza mayor con relación al dador cuando la Administración obra en el límite de su derecho; esto basta para que no esté obligado á los daños y perjuicios. (1)

Pero si la Administración no había obrado en el límite de sus derechos habría realmente vía de hecho. ¿Es que en este caso el arrendatario podría obrar en garantía contra el dador?

El arrendatario tiene acción desde que el goce de la cosa arrendada se volvía materialmente imposible (número 157), en el sentido de que puede pedir la rescisión del contrato ó una disminución de precio. Pero no hay derecho á los daños y perjuicios, puesto que es una vía de hecho; el art. 1725 es aplicable, el arrendatario debe obrar contra el autor de la perturbación. Ha sido, pues, por error como la Corte de Lyon ha concedido los daños y perjuicios al arren-

1 París, 18 de Agosto de 1870 (Dalloz, 1870, 2, 231).

datario por un acto de la Administración que la sentencia califica de abusivo. (1)

*Núm. 5. Defensa del arrendatario.*

159. El dador debe garantía al arrendatario contra la perturbación que los terceros hacen á su goce. Se distinguen en los arrendamientos como en la venta dos especies de perturbaciones: la de acreedor y la de hecho. La de hecho, dice Pothier, existe cuando los terceros que turban el goce del arrendatario no pretenden ningún derecho en la herencia ni por relación á ella. Por ejemplo, si los terceros hacen pacer sus rebaños en una pradera que he arrendado y por vía de hecho sin pretender ningún derecho; si ladrones vendimian mis viñedos; si malhechores envenenan mis estanques. El dador no es garante de esta especie de perturbaciones. Hay otra especie que Pothier llama judicial: resulta de una demanda hecha en justicia, sea por abandonar la herencia al arrendatario, sea para ejercer una servidumbre en la que el arrendatario pretende no tener obligación alguna. Aun hay perturbación judicial por vía de excepción cuando el arrendatario persigue á los autores de la perturbación de hecho y que éstos le opongan tener un derecho en la cosa arrendada. El dador contesta que esta perturbación en el lenguaje escolástico se llama de derecho. (2)

*I. Perturbación de hecho.*

160. «El dador no está obligado á garantizar al arrendatario de la perturbación que los terceros hacen por vía de hecho á su goce, sin pretender, además, tener algún derecho en la cosa arrendada, salvo que el arrendatario los persiga por sí» (art. 1725). ¿Por qué el dador no está obliga-

1 Lyon, 19 de Noviembre de 1865 (Dalloz, 1866, 2, 242).

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núms. 81 y 82.



do por las perturbaciones de hecho? Se podría decir que poco importa la causa de la perturbación; el arrendatario no goza cuando la perturbación y el dador se compromete á hacerlo gozar pacíficamente. Tal sería, en efecto, la consecuencia lógica de la obligación que el dador contrae para hacer gozar pacíficamente al arrendatario de la cosa arrendada durante el contrato. La ley no admite esta consecuencia porque supone que las perturbaciones de hecho son debidas á una negligencia del arrendatario que no ha vigilado con actividad la cosa arrendada, ó son debidas á enemistades personales; en esta suposición sería injusto hacer responsable al dador. El art. 1725 indica todavía otro motivo: que el arrendatario tiene una acción personal contra los autores de la perturbación. (1) Generalmente le basta esta acción; puede, sin embargo, ser inútil si el autor de la perturbación es desconocido ó insolvente, lo que pasaría muy amenudo. ¿En este caso tendrá el arrendatario un recurso contra el dador?

161. En la antigua jurisprudencia se concedía al arrendatario una acción subsidiaria contra el dador cuando se le privaba de todos los frutos que habría podido recoger ó de la mayor parte de los que hubiera recogido. El proyecto del Código Civil generalizaba esta acción dando al arrendatario, si *había lugar*, el mismo derecho contra el dador, que tiene en el caso de perturbación judicial. En el Consejo de Estado, esta disposición la criticó Lacuée, Regnaud de San Juan de Angly, Tronchet sin encontrar defensor. Que era contradictorio, decían, disponer como lo hacía el proyecto y como lo decía el art. 1725, que el dador no debe garantía de la perturbación de hecho y autorizar, sin embargo, al arrendatario para reclamar una disminución de precio. Sobre estas observaciones el Consejo suprimió la última parte del artículo. La volun-

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 252, núm. 171 bis I.

tad de los autores del Código no era dudosa, hay que atenerse á ella. Era, sin embargo, fácil contradecir á los críticos. Una cosa es la garantía y otra es la disminución del precio. La garantía obliga al dador á indemnizar completamente al arrendatario del perjuicio que resulta de la perturbación; mientras que la acción en disminución del precio tiene sólo por objeto reducir el precio del goce que el arrendatario no ha podido tener á consecuencia de la perturbación, y no hay nada más justo que el recurso limitado así. El arrendatario tiene el derecho al pacífico goce de la cosa arrendada; si no lo tuvo sin que hubiera una falta que reprocharle, paga su precio sin causa, luego debe tener el derecho de pedir la disminución. (1)

162. A los propietarios les conviene invocar el artículo 1725 que les quita toda responsabilidad apesar de la perturbación que el arrendatario sufre, pero muy amenudo lo invocan sin razón. Importa, pues, precisar el caso previsto por la ley. ¿Hay perturbación de hecho por el solo hecho de que los autores de la perturbación no pretendan algún derecho sobre la cosa arrendada? Nó; la Administración que por los trabajos perturba el goce al arrendatario, los terceros que lo perturban haciendo construcciones en sus fundos, no pretenden algún derecho en la cosa arrendada; todo lo que no impide al arrendatario tiene una acción contra el dador (núms. 148-158). No es este el carácter distintivo de las vías de hecho. La ley misma indica este carácter al decir que el arrendatario tiene el derecho de perseguir á los autores de la perturbación en su nombre como autores de un hecho perjudicial, luego como culpables de un delito.

Hé aquí una aplicación del principio. Un arrendatario demanda al propietario vecino ante el juez de paz para hacerle condenar á podar los árboles que se encuentran en una cerca de lindero de dos herencias y á pagarle los daños y

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. I, p. 298, núm. 315.