

perjuicios. El demandado niega al arrendatario el derecho de intentar semejante acción, la que, según él, no pertenece más que al propietario. Sucumbe en primera instancia y en apelación. Recurso de casación por violación de los artículos 1719 y 1725. La Corte decide que estos artículos están fuera de causa, puesto que no se trata de una acción en garantía. El arrendatario tiene acción por perjuicios sufridos en los frutos y cosechas; tal era la acción del demandante. Había habido vía de hecho en el sentido de que el propietario descuidaba podar sus árboles y causaba con esto un perjuicio al arrendatario. Se estaba en los términos de la ley. (1)

163. Se deduce de esto que el art. 1725 no es aplicable cuando la vía de hecho no da alguna acción al arrendatario contra los autores de la perturbación. Tales son las violencias cometidas en tiempo de guerra por el enemigo; los que son víctimas de estas violencias no tienen recurso contra los autores de los hechos perjudiciales; no se les podrá impedir y suponemos que no hay ninguna falta que imputarles. Desde luego no se está ni en los términos ni en el espíritu de la ley, éstas no son las vías de hecho previstas por el artículo 1725; la privación del goce entra más bien en los casos fortuitos de que se trata en el art. 1722. Volveremos sobre este punto.

La Corte de París lo juzgó así, pero sin motivar su decisión, en el caso siguiente. En 1828 fué adjudicado el mercado de caballos de París, mediante la suma de 24,120 francos anuales. Después de la revolución de Julio los mercaderes se negaron á pagar la cuota en todo ó en parte; como si la revolución contra lo arbitrario real desprendiera á los deudores de sus obligaciones. El adjudicatario demandó una indemnización ó una disminución del precio. Su pedimento

1 Denegada, 9 de Diciembre de 1817 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 238).

fué rechazado por el Tribunal del Sena en virtud del artículo 1725. Había un motivo de duda. Se podía decir que el arrendatario debiera haber promovido contra los deudores haciendo que se levantara una acta de su resistencia al pago. En tiempo ordinario la objeción fuera decisiva, pero en tiempo de tumulto y revolución la misma causa que ocasiona la negación de los deudores impide comprobar las contravenciones y las promociones. La Corte de París decidió que «en las circunstancias de la causa» la ciudad debía una indemnización al adjudicatario. (1)

Se entiende que no hay lugar á aplicar el art. 1725 cuando el goce del arrendatario ha sido impedido por un accidente natural; un rayo, por ejemplo. En este caso toda acción directa del arrendatario es imposible, puesto que no hay autor de la perturbación. Queda por saber si el arrendatario tiene un recurso contra el dador. Hay que aplicar el principio que domina la materia; cesando el arrendamiento de existir desde el momento en que no hay goce posible el arrendatario no puede estar obligado á pagar un goce que no tiene; luego debe tener el derecho de promover la rescisión del arrendamiento ó la disminución del precio. (2) Volveremos á estas dificultades al explicar el art. 1722.

II. De la perturbación de derecho.

164. El art. 1726 prevee la perturbación de derecho; dice así: «Si, al contrario, el inquilino fué perturbado en su goce á consecuencia de una acción acerca de la propiedad del fundo, tiene derecho á una disminución proporcional en el precio del arrendamiento, siempre que la perturbación ó el impedimento hayan sido denunciados al propietario.» A diferencia de la perturbación de hecho la de derecho da siempre lugar á la garantía. La razón de esto es que la per-

1 París, 11 de Marzo de 1834 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 240, 4.º)

2 Colmet de Santerre (t. VII, p. 253, núm. 171 bis II).

turbación judicial implica que el dador no era propietario de la cosa que dió en arrendamiento y que, por consiguiente, el arrendatario está obligado á abandonar la cosa en todo ó en parte, ó á sufrir el ejercicio de alguna servidumbre que el dador no le había declarado; y el dador debe siempre garantía al arrendatario contra la evicción, puesto que por efecto de la evicción el arrendatario no tiene el goce de que es objeto el contrato.

165. La perturbación de derecho impone una obligación al arrendatario; debe denunciarlo al propietario. La razón es que la perturbación amenaza al propietario aun más que al arrendatario, pues es contra al dador á quien se dirige la acción y no contra el arrendatario, si aquel es propietario ó se considera como tal; los autores de la perturbación han intentado mal su acción si son demandantes; deberían haber promovido contra el propietario, puesto que su acción se refiere á la propiedad del fundo. Es necesario que el propietario sepa que sus derechos entran en causa, está interesado en sostenerlos; tiene en ello interés además, en lo que se refiere á sus relaciones con el arrendatario, pues en caso de evicción el arrendamiento será rescindido ó disminuido el precio con daños y perjuicios si hay lugar; el garante está, pues, interesado en intervenir en el proceso para defender al arrendatario.

Es sobre todo para las propiedades rurales como el propietario tiene gran interés en conocer la perturbación si hay además una perturbación de hecho; es decir, si el tercero se puso en posesión de una parte de la cosa arrendada: el propietario arriesga, en este caso, perder la posesión y las ventajas que se ligan á ella si no reprime inmediatamente la usurpación. Por esto es que la ley quiere que el arrendatario avise en el menor plazo al propietario de las usurpaciones que pueden ser cometidas en los fundos (artículo 1768), bajo pena de todos los gastos y daños y perjuicios.

La obligación de denunciar la perturbación tiene además otra sanción. Según el art. 1726, el arrendatario tiene derecho á una disminución de precio cuando está perturbado en su goce por una acción relativa al fundo; la ley agrega: «*Siempre* que la perturbación y el impedimento hayan sido denunciados al propietario.» La denuncia es, pues, la condición bajo la que el arrendatario tiene derecho á una disminución del precio. Sin embargo, no se debe entender la ley en este sentido: que por sólo que el arrendatario no denuncie la perturbación perderá su acción de garantía. Lo que prueba que tal no es el sentido del art. 1726, es que no fija el plazo en el que debe hacerse esta denuncia; el arrendatario puede, pues, siempre hacerlo, salvo el caso del arrendamiento rural (art. 1768), cuando además de la perturbación de derecho hay usurpación; si no hay usurpación el art. 1726 queda aplicable. El arrendatario debe denunciar la perturbación con el fin de que el dador pueda defenderlo; basta, pues, que la denuncia se haga á tiempo para permitir al dador intervenir en el proceso. Aunque el arrendatario se hubiera dejado condenar sin llamar al dador á la causa, no perdería necesariamente su recurso de garantía. El art. 1640 lo dice para el comprador, con más razón debe ser así para el arrendatario. En efecto, la sentencia que condena al arrendatario no puede ser opuesta al dador, los derechos de éste quedan á salvo y puede siempre sostenerlos en calidad de propietario contra el autor de la perturbación. Sólo en el caso en que la falta de denuncia hubiese causado un perjuicio al dador, es cuando éste puede prevalecerse de tal perjuicio contra el arrendatario; por ejemplo, si hubiera perdido la posesión. La cuestión se resuelve, pues, en una dificultad de hecho; el juez examinará si la falta de aviso perjudicó al dador, en cuyo caso el arrendatario tiene culpa y podrá perder su derecho de garantía.

166. El propietario puede promover contra el autor de la perturbación aunque no hubiera sido avisado por el arrendatario. Se pregunta si en este caso el arrendatario tiene derecho á una indemnización por su falta de goce. La cuestión ha sido decidida en favor del arrendatario por la Corte de Casación. En el caso no sólo el arrendatario no había denunciado la perturbación sino que había continuado pagando su renta sin pedir indemnización; no fué sino mucho después de haber recibido su recibo definitivo de lo que debía, cuando el arrendatario reclamó una indemnización fundándose en que el propietario había sido indemnizado por este punto. El dador opuso que no había denunciado la perturbación, que no había intervenido en el proceso y que había aceptado su recibo finiquito sin reserva y sin promover. Sin embargo, la Corte de Rouen dió goce al arrendatario. Constaba aquí que el arrendatario había sufrido pérdidas; tenía, pues, derecho á una indemnización; por otra parte, el propietario no había sufrido ningún perjuicio por la falta de denuncia, puesto que había obtenido una condonación contra el autor de la perturbación; en cuanto á la inacción del arrendatario no podía ser invocada contra él aunque sí hubiera implicado una renuncia. Recurso de casación por violación del art. 1726 que dispone terminantemente que el arrendatario no tiene derecho á una indemnización más que bajo la condición de denunciar la perturbación. La Corte pronunció una sentencia de denegada sin discutir la cuestión de derecho; invoca la equidad que era evidente para el arrendatario, pero también el derecho. (1)

167. ¿Cuál es el derecho del arrendatario en caso de perturbación judicial? ¿Tiene calidad para defenderse de la acción? Pothier contesta que el inquilino es un simple detentor de la cosa; que no la posee, quedando la posesión al

1 Denegada, 1.º de Diciembre de 1825 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 253).

dador; concluye de esto que las acciones de los terceros que pretenden tener un derecho en la cosa no proceden contra el arrendatario sino contra el dador. Si demandan al arrendatario éste no está obligado á defenderse; para decir mejor, no tiene calidad para hacerlo; sólo está obligado á indicar al demandante la persona de quien tuvo el inmueble en arrendamiento; con esta denuncia debe ser absuelto de la demanda y el demandante devuelto á recurrir contra el dador.

El Relator del Tribunado reproduce la doctrina de Pothier, agregando que el arrendatario debe ser puesto fuera de la instancia si lo exige; lo que implica que tiene derecho de permanecer en causa; en efecto, se le demandó ó él es quien demanda en caso de perturbación de hecho; está, pues, en causa, puede permanecer en ella para cuidar sus intereses que están comprometidos en el proceso. (1) El art. 1727 consagra estos principios; dice así: «Si los que cometieron las vías de hecho pretenden tener algún derecho en la cosa arrendada, ó si el arrendatario mismo está citado ante el juez para verse condenado al abandono de la totalidad ó parte de esta cosa, ó á sufrir el ejercicio de alguna servidumbre, debe llamar al dador en garantía y debe ser puesto fuera de la instancia si lo exige, denunciando al dador por el que posee.» La ley prevee las dos hipótesis en las que el arrendatario puede ser perturbado por una acción ó una excepción. Fué perturbado por vías de hecho y promueve contra los autores del perjuicio; la perturbación de hecho se traduce en perturbación de derecho si los demandados pretenden haber obrado en virtud de un derecho que tienen en la cosa arrendada. La perturbación de derecho tiene lugar, en este caso, por vía de excepción; tiene lugar por vía de acción cuando el arrendatario está citado ante el juez

1 Pothier. *Del arrendamiento*, núm. 91. Meuricault, *Informe* núm. 8 (Loché, t. VII, p. 200).

por un tercero que pretende tener un derecho en la cosa arrendada. En uno y otro caso la decisión de la ley es idéntica; el arrendatario debe llamar al dador en garantía para que sostenga el proceso, pues desde que el derecho del dador está contestado el arrendatario no tiene ninguna calidad para defender; poco importa que el derecho esté contestado bajo forma de acción ó de excepción. (1)

168. ¿Cuál es el efecto de la garantía? El art. 1726 contesta que el arrendatario tiene derecho á una disminución proporcional del precio de la renta. Esta disposición es muy incompleta. Supone primero que la perturbación sólo consiste en una disminución del goce; pero la evicción puede también ser total. El derecho del dador puede contestarse como lo dice el art. 1727; en este caso la acción tiende á desalojar al arrendatario, lo que arrastra necesariamente la rescisión del contrato; volveremos á esta hipótesis al tratar de los modos con que termina el contrato de arrendamiento. Cuando la evicción es parcial el arrendatario puede tener otros derechos que el de pedir la disminución del precio; debe aplicarse por analogía al arrendatario lo que el artículo 1636 dice del comprador; si el arrendatario está vencido en una parte de la cosa y que ésta sea de tal importancia, con relación al todo, que el arrendatario no hubiera arrendado sin esta parte, puede hacer rescindir su contrato.

Que el arrendamiento sea rescindido ó mantenido el arrendatario puede reclamar daños y perjuicios, además de la disminución del precio del arrendamiento, si la evicción sólo es parcial. Tal es el derecho común en materia de garantía. A este respecto hay analogía completa entre la venta y el arrendamiento; el arrendatario está privado de su goce en caso de evicción, como el comprador está privado

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 480, notas 28 y 29, pfo. 366. Véase la jurisprudencia en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Arrendamiento*, núms. 247 y 248.

de la propiedad de la cosa: uno y otro tienen derecho á daños y perjuicios, puesto que el dador tiene culpa, tanto como el vendedor, cuando da en arrendamiento una cosa que no le pertenece. El derecho del arrendatario á daños y perjuicios es, pues, incontestable; se aplican los principios que rigen los daños y perjuicios, puesto que el Código no los deroga en materia de arrendamiento. (1)

Síguese de esto que el dador está obligado á la garantía y, por consiguiente, á los daños y perjuicios, aunque fuera de buena fe; la buena fe no excluye su culpa. Pothier da como ejemplo el caso en que el dador sólo tenía una propiedad resoluble; si el arrendamiento queda resuelto á consecuencia de resolución del derecho del dador, éste será garante por la evicción, aunque hubiese ignorado el derecho del tercero. Pero el juez tendrá en cuenta la buena ó mala fe del dador para fijar los daños y perjuicios; se aplican las distinciones de los arts. 1150 y 1151 que hemos explicado en el título *De las Obligaciones*. (2)

Resulta del mismo principio que el arrendatario no tendría derecho á daños y perjuicios si hubiese conocido el peligro de la evicción cuando el contrato. Transladamos á lo que fué dicho en el título *De la Venta*.

Aunque el arrendatario haya arrendado conscientemente la cosa ajena puede, no obstante, reclamar una disminución del precio en caso de evicción parcial, y se entiende que no tendrá que pagar la renta si queda vencido por la totalidad de la cosa arrendada; el precio se debe por el goce; desde que el arrendatario no tiene el goce el precio no tiene ya causa y, por tanto, el dador no tiene ningún derecho en él. (3)

169. La disminución proporcional del precio á que el

1 Duvergier, *Del arrendamiento*, t. I, p. 305, núm. 322.

2 Pothier, *Del arrendamiento*, núms. 83 y 92. Duvergier, t. I, p. 309, número 327.

3 Marcadé, t. VI, p. 458, núm. II del art. 1727.

arrendatario tiene derecho según el art. 1726, da lugar á una ligera dificultad que Pothier ha previsto. Se pregunta si la disminución se calcula en el precio que se estipuló en el contrato ó por el valor que el goce tiene cuando la evicción. Pothier contesta que se debe calcular, no la suma por la que pudiera ser arrendada la cosa cuando la evicción sino la suma por la que fué realmente arrendada la cosa. En efecto, se trata de saber cuál es la parte del precio que el arrendatario pagaría sin causa á consecuencia de la evicción; es, pues, el precio convenido cuando el arrendamiento el que debe considerarse. ¿Quiere decir esto que el arrendatario no tenga derecho á que se le indemnice el perjuicio que sufre si queda privado del goce de una cosa cuyo valor local ha aumentado cuando la evicción? Pothier decide que tiene derecho á una indemnización por este punto, no en virtud del primer punto de la acción en garantía que tiende al descargo de todo o en parte de la renta sino en virtud del segundo que tiene por objeto los daños y perjuicios que el arrendatario sufre por la evicción. ¿Qué importa, se dirá, el título por el que puede reclamar la indemnización? Esto importa mucho. Si fuera á título de descargo del precio por lo que el arrendatario tuviera derecho á la indemnización, podría siempre reclamarla, pues siempre tiene derecho al descargo de las rentas, mientras no siempre tiene derecho á daños y perjuicios; no puede reclamarlos cuando conoció el peligro de la evicción cuando el arrendamiento; y aun cuando tiene derecho á daños y perjuicios, la cuotidad varía según que el dador es de buena ó mala fe. (1)

En materia de venta el art. 1637 establece un principio diferente cuando la evicción es parcial y que la cosa vendida ha disminuido de valor; el comprador sólo tiene derecho á la estimación de la cosa en la época de la evicción. El arrendatario, al contrario, tiene derecho á una disminución d

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 93.

precio; es decir, del valor que la cosa tenía cuando el arrendamiento. Hay una razón para esta diferencia. El arrendamiento se perfecciona sucesivamente, el precio se paga por el goce sucesivo de la cosa; luego está sin causa desde que el arrendatario no tiene el goce que le fué prometido; por tanto, la falta parcial del goce debe arrastrar una disminución parcial del precio.

SECCION II.—Derechos del arrendatario. §

§ I.—DEL DERECHO DE GOCE.

170. El Código sólo habla de las obligaciones del arrendatario en lo que se refiere al goce de la cosa (art. 1728), nada dice de sus derechos. Pero el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada resulta de la obligación que el dador contrae de hacerle gozar de la cosa. Es además el goce, es decir, el derecho de gozar, el que forma el objeto del contrato. Si el principio es evidente la aplicación da lugar á serias dificultades.

171. El arrendatario tiene el derecho de gozar de los accesorios de la cosa. ¿Debe concluirse de esto que tenga el derecho de goce en el aluvión que se forma durante el curso del arrendamiento? Esta cuestión estaba ya controvertida en el derecho antiguo, y lo está todavía; en nuestro concepto debe decidirse negativamente. Esta es la opinión de Pothier, y la establece en principios incontestables. El arrendatario tiene el goce de gozar del inmueble, de todo el inmueble; luego tiene el derecho de gozar de las tierras de aluvión, que sólo son un accesorio del inmueble. Pothier contesta, y su contestación es perentoria: es verdad que el arrendatario tiene el derecho de gozar de todo lo que le fué arrendado, pero no tiene el derecho de gozar de aquello que no le fué arrendado; y las tierras de aluvión que se forman después del arrendamiento no fueron arrendadas;