

arrendatario será condenado á daños y perjuicios. Se pregunta si tiene un recurso contra el dador por este punto. La Corte de Casación decidió la cuestión afirmativamente. Constaba en la sentencia que los hechos perjudiciales no sobrepasaban, por parte del arrendatario, los límites de un goce lícito y normal de la cosa arrendada. Y el propietario se obliga á dar el goce al arrendatario de la cosa aunque este goce pueda ser perjudicial al vecino; luego debe garantía al arrendatario contra las consecuencias de este goce y, por consiguiente, es el propietario quien debe soportar los daños y perjuicios. (1)

Fué sentenciado por aplicación del mismo principio que si el dador arrienda un almacén, con autorización de depositar en él, el dador es quien debe sufrir el daño causado á las propiedades vecinas por el depósito. En el caso no había ninguna duda, pues el daño había resultado de la culpa del propietario, quien había descuidado de construir una contrapared conforme con los reglamentos acerca de establecimientos incómodos ó peligrosos. Y al propietario toca hacer estos trabajos necesarios para el uso legítimo de la cosa. El arrendatario estaba en su derecho para con el dador; usaba de la cosa para el destino convenido en el contrato y no se le reprochaba un goce abusivo, y, por consiguiente, debía ser garantizado contra las consecuencias que resultaban del ejercicio de su derecho. (2)

Sucedería de otro modo si el arrendatario lesionara por su hecho y su culpa los derechos de los terceros ejerciendo su industria. Los terceros le demandarían y obtendrían contra él los daños y perjuicios. ¿Es esto una perturbación de derecho por la que hay una sentencia judicial? Nó, seguramente. Si el arrendatario está perturbado es porque hace un uso abusivo de la cosa; tiene derecho de goce, no el

1 Denegada, 3 de Diciembre de 1872 [Dalloz, 1873, 1, 294].

2 Bruselas, 11 de Marzo de 1843 (*Pasicrisia*, 1845, 2, 182).

de perjudicar los derechos de los vecinos; y el propietario no le garantiza más que el goce legal y no el goce abusivo. (1)

§ II.—DE LAS PLANTACIONES, CONSTRUCCIONES Y MEJORAS
HECHAS POR EL ARRENDATARIO.

175 ¿Tiene el arrendatario el derecho de hacer plantaciones, construcciones y mejoras? ¿A quién pertenecen las que el arrendatario hiciera? ¿Puede disponer de ellas durante el curso del arrendamiento? ¿Si subsisten aún al final del arrendamiento, tiene el arrendatario el derecho de quitarlas, ó puede conservarlas al propietario? ¿Y si las conserva qué indemnización debe al arrendatario? Estas cuestiones están controvertidas y la solución es dudosa.

Se pregunta primero si el arrendatario tiene derecho de hacer trabajos en la cosa arrendada. Hay un motivo de duda. La ley le impone obligaciones, nada dice de sus derechos. Según el art. 1728, el arrendatario está obligado á usar de la cosa como buen padre de familia y según el destino que le fué dado. Si durante el curso del arrendamiento hay que hacer reposiciones, la ley distingue: es el arrendatario el que está obligado á todas las demás reposiciones que pueden hacerse necesarias (art. 1720). Al concluir el arrendamiento, el arrendatario debe devolver la cosa tal como la recibió (art. 1730). Tales son las disposiciones del Código; ni siquiera prevee los trabajos que el arrendatario quisiera hacer plantando ó construyendo ó mejorando la cosa. Esto es porque la ley sólo prevee los hechos ordinarios; y el arrendatario no piensa mucho en mejorar una cosa que no le pertenece y de la que sólo tiene un goce temporal. Sin embargo, esto puede suceder, sobre todo para las simples reposiciones, tales como pintura, plantaciones, etc.; sucede hasta que el arrendatario haga construcciones cuando su

1 Denegada, 27 de Marzo de 1876 (Dalloz, 1876, 1, 263).

arrendamiento es por largo tiempo. Hay, pues, que ver si tiene este derecho.

Tiene el derecho de goce; tiene, por consiguiente, el derecho de hacer los trabajos necesarios á su goce. (1) Sin embargo, este derecho no es absoluto, pues el arrendatario goza de la cosa ajena, no tiene derecho real; por esto es que la ley quiere que use de la cosa según su destino y que la devuelva en el estado en que la recibió. De esto se sigue que su derecho de goce esté restringido por la obligación que le está impuesta de conservar el destino de la cosa arrendada y mantener ésta en el estado en que la recibió. Si los trabajos que hace el arrendatario no contravienen á sus obligaciones, si son trabajos tales que un buen padre de familia hiciera para mejorar su goce, el dador no podría oponerse á ellos, puesto que el arrendatario, se supone, goza como buen padre de familia, sin cambiar el destino de la cosa; en cuanto á la obligación de devolver la cosa en el mismo estado en que la recibió sólo puede tratarse de ella al concluir el arrendamiento; lo dejaremos provisionalmente á un lado. Pero si las innovaciones que hace el arrendatario constituyen un abuso de su goce, si perjudican los derechos del propietario, éste puede oponerse á ellas y pedir, si hay lugar, que se destruyan.

176. La jurisprudencia está en este sentido. Se lee en una sentencia de la Corte de Rennes que todo propietario tiene rigurosamente el derecho de impedir toda novación ó cambio, cualquiera que sea, que quisiera hacer el arrendatario. Esto es muy absoluto; el derecho de goce implica la facultad de hacer trabajos necesarios para el goce, pero este derecho está limitado por las obligaciones del arrendatario y por los derechos del dador. Es del conflicto de estos derechos que nacen las dificultades. En el caso sentenciado por la Corte de Rennes no había mucha du-

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 471, pfo. 365.

da. El arrendatario quería hacer cambios en una escalera; es decir, en una parte de la casa de que no tenía el goce exclusivo; cualquier otro inquilino tiene igual derecho; uno de ellos no puede hacer una novación que pudiera no convenir a los demás. La Corte agrega, y tiene razón en ello, que el arrendatario no puede hacer cambios que causasen el más leve perjuicio al propietario ó que arrastrasen un deterioro cualquiera á la cosa arrendada; esto fuera atacar el derecho del propietario, que el arrendatario tiene que respetar. (1)

La Corte de Lyon ha hecho la aplicación de este principio al caso siguiente. El inquilino de un jardín dando en el río Sena había sido autorizado para poner un puente en el río para transportar arenas. Permitió al público pasar por el puente mediante peaje; y el dador, administrador de los hospicios de Lyon, poseía un puente á peaje en el mismo río; el arrendatario disminuía, pues, los productos del propietario con su empresa; sobrepasaba los límites de su derecho de goce y atacaba el derecho del propietario. Los hospicios pidieron la supresión del puente construido en el jardín, ó la rescisión del arrendamiento. Fué sentenciado que el arrendatario no podía hacer servir la cosa á un uso perjudicial para el propietario. (2)

177. Si el arrendatario ha hecho trabajos en el límite de sus derechos, ¿se vuelven los trabajos á la propiedad del dador, y puede éste oponerse, durante el arrendamiento, á que el arrendatario destruya lo que hizo? Esta cuestión suscita una nueva dificultad: ¿á quién pertenecen los plantíos ó construcciones hechas por el arrendatario? Según el art. 553, todas las construcciones, plantíos y obras

1 Rennes, 25 de Enero de 1815 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 287, 2.º)

2 Lyon, 14 de Agosto de 1840 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 287, 1.º)

hechas en el terreno, se presumen hechos por el propietario á sus costas y pertenecerle, si no se prueba lo contrario. Se pregunta si el dador puede invocar esta presunción de propiedad contra el arrendatario. La Corte de Casación ha sentenciado que las construcciones hechas por el arrendatario en el terreno arrendado pertenecen al dador, á no ser que resulte de las estipulaciones del arrendamiento ó de las otras de las partes contratantes, que este último ha repudiado esta propiedad y renunciado á su derecho de accesión (1). Hemos igualmente admitido, al tratar del derecho de propiedad, que el art. 553 recibe su aplicación al dador (t. VI, núm. 255). ¿Pero el derecho del dador sobre las construcciones hechas por el arrendatario es un derecho absoluto, como lo es en general el derecho del propietario? La negativa nos parece cierta. El propietario tiene el poder de usar y disponer de la cosa del modo más absoluto: ¿podría el dador enajenar las obras levantadas por el arrendatario? ¿podría exigir la reconstrucción? No, ciertamente, puesto que se supone que el arrendatario ha obrado en el límite de su derecho. Lo que ha hecho lo puede deshacer, esto es aún su derecho; en el levantamiento de las obras no hay atentado á la propiedad del dador, puesto que éste no tenía derecho absoluto de propiedad; no se le presumía propietario sino en virtud de la accesión; si esta cesa, el derecho del dador cesa también.

La cuestión se juzgó en este sentido por la Corte de Casación, pero sin decidirla francamente. Se encontraba embarazada por su propia jurisprudencia. La Corte admite, como vamos á decirlo, que el dador se puede prevalecer del artículo 555; que, por consecuencia, puede al fin del contrato conservar la plantación y construcciones hechas, reembolsando al arrendatario el valor de los materiales y de la mano de obra. Si el dador tiene este derecho al fin del contra-

1 Denegada, 9 de Junio de 1873 (Dallos, 1873, 1,410).

to, ¿no se puede deducir que se pueda oponer durante su contrato á que el arrendatario levante las obras? Tal era la dificultad complicándose con asuntos de hecho. Hé aquí la especie. Arrendamiento de una fábrica por veinte años. El arrendatario establece un laminador fijado al suelo por un armazón. Algunos años después transporta el laminador á otra fábrica de su propiedad; acción del dador para el restablecimiento del laminador, sosteniendo que se había convertido en propietario por el derecho de accesión. El Tribunal rechazó la demanda, primero porque el dador no declaraba que su intención era ejercer el derecho de retención que el art. 555 da al propietario; luego porque en efecto el laminador era móvil y no caía, por consecuencia, bajo la aplicación del art. 555 que supone construcciones incorporadas al suelo. En apelación el dador pidió acta de su declaración que entendía usar del derecho de retención del art. 555 y buscó demostrar que el mecanismo litigioso se había vuelto inmueble por incorporación. La Corte de Bourges rechazó todas estas pretensiones, decidiendo que el arrendatario no había en nada atentado contra los derechos del propietario, porque no había modificado el sistema de la fábrica y que había gozado conforme al destino y estado de la cosa. La Corte no se explica sobre la verdadera dificultad, la de saber si el dador se había convertido en propietario del laminador; la elude diciendo que el aparato del que el dador reclamaba su reintegro en la fábrica no había sido puesto á perpetua permanencia allí. Recurso de casación. La Corte aleja el punto de hecho; suponiendo que aunque el laminador se hubiese vuelto inmueble por la incorporación el dador estaba sin derecho durante el contrato, que aun debía durar doce años. ¿Cómo establecía la Corte que el dador estaba sin derecho? ¿y cómo aleja la objeción que el recurso apoyaba en el art. 555? La sentencia pronunciada por in-

forme del consejero de Ubexi no se pronuncia sobre la cuestión que suscita el art. 555; el relator no parece estar convencido de que esta disposición se aplique en materia de arrendamientos: «Admitiendo, dice el informe, que la disposición del art. 555 se conciliara con los principios especiales que rigen el arrendamiento y que el propietario pudiese ejercer con todo rigor, en contra de su arrendatario, el derecho que le da este artículo de retener las construcciones levantadas por el tercero sobre su fundo bajo la única condición de reembolsar el valor de los materiales y el precio de la mano de obra, este derecho no existe para él sino hasta el día que cesa el contrato.» Esto implica una duda, la sentencia no niega el derecho del dador, pero no lo confirma; la Corte separa el art. 555 por una denegada. El contrato de arrendamiento corría y aun debía durar algunos años. Se trataba, pues, de saber cuáles son los derechos de las partes durante el curso del contrato. En este terreno la dificultad debe resolverse no por el art. 555 sino por los principios que rigen el arrendamiento. El dador transfiere al arrendatario el derecho de gozar de la cosa; esto implica que el arrendatario puede hacer las construcciones y en general los trabajos necesarios para apropiarse el local para el destino á que fué arrendado; si el locatario es libre de hacer los trabajos que juzgue convenientes debe también tener el derecho de modificarlos cambiando un mecanismo por otro. Dar al dador el derecho de exigir que las obras hechas por el arrendatario sean mantenidas sería alterar los derechos que el contrato da al arrendatario; no podría gozar conforme á sus conveniencias é intereses, lo que conduciría á la absurda consecuencia de que el arrendatario de una fábrica estuviera obligado á conservar un mecanismo establecido por él para el ejercicio de su industria cuando la experiencia le hubiera demostrado el vicio ó la insuficiencia. No puede ser así el sentido del art. 555, dice la Corte de Casa-

ción, porque siéndolo el art. 555 atentaría contra los derechos que el arrendatario tiene por ley y por su contrato. (1)

178. Se han prevalecido de esta sentencia para deducir una distinción que sola, dicen, concilia la propiedad que pertenece al dador por derecho de accesión y el derecho que el arrendatario tiene para hacer los trabajos necesarios para su goce. En la opinión de los editores de Zachariæ el arrendatario puede ejecutar en la cosa arrendada los trabajos ú obras propias que aumenten la utilidad ó beneficio. (2) Si con este objeto se han hecho plantaciones ó construcciones, ó se han llevado á cabo modificaciones en el mecanismo de una fábrica, puede en el curso del contrato quitar las plantaciones y construcciones ó restablecer el antiguo mecanismo sin que el dador esté autorizado á oponerse, fundándose en el derecho de accesión. Pero si el arrendatario ha dejado subsistir las obras hechas por él hasta el fin del contrato, el dador podrá pedir la conservación en virtud de su derecho de accesión, pedir la supresión. Si el propietario opta por la conservación de los trabajos estará obligado á reembolsar íntegro el precio de los materiales y de la mano de obra, á falta de que el arrendatario podrá quitar sus plantíos y construcciones. Así se decide por analogía del artículo 555.

Esta doctrina suscita numerosas objeciones. Estamos acordes con los Sres. Aubry y Rau en este punto; es que el art. 555 es extraño á las relaciones del dador con el arrendatario; es inútil insistir en este punto que fué examinado en otro lugar (t. VI, pág. 275). Si se admite que el artículo 555 no estatuye acerca de los plantíos y construcciones hechas por el arrendatario, hay que ser consecuente y no aplicarlo tampoco por vía de analogía. En efecto, la analogía supone que hay iguales motivos para decidir, y precisa-

1 Denegada, 22 de Noviembre de 1864 (Dalloz, 1865, 1, 110).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 471, notas 5 y 6, pfo. 365, y t. II, p. 262, notas 21 y 22, pfo. 204.

mente en nuestro caso esta identidad de motivos no existe; si existiera habría que decir que el art. 555 es aplicable al arrendatario. Y hay una diferencia esencial entre la situación del arrendatario y la del tercero poseedor. No existe ninguna liga de derecho entre el tercero y el propietario que reivindicar su fundo, mientras que el dador y el arrendatario están ligados por un contrato. Este contrato da al arrendatario el goce de la cosa, y el derecho de goce no le da el derecho de emprender trabajos que pueden aumentar la utilidad ó el gusto de su goce. Resulta que los trabajos ejecutados por el arrendatario son el ejercicio de un derecho, mientras que el tercero poseedor está sin ningún derecho en la cosa. ¿En dónde estaría, pues, la pretendida analogía entre el poseedor sin derecho y el detentor acreedor que obra en virtud del derecho que le concedió el propietario?

Se invoca la sentencia de la Corte de Casación que acabamos de analizar (núm. 177). La Corte no dice lo que se le hace decir. Los autores cuya opinión combatimos se fundan en el art. 555 para aplicarlo por analogía á las relaciones del propietario con su inquilino. La Corte de Casación, al contrario, aparta el art. 555 y funda su decisión en el derecho de goce de larrendatario. Aubry y Rau conceden al dador el derecho de exigir la conservación de las obras; la Corte no dice esto, más bien parece dudar que este derecho pertenezca al dador. Aun hay más: si la Corte había entendido conceder al dador el derecho que le conceden los editores de Zachariæ, debiera haber reconocido al dador el derecho de oponerse á que las obras fueran quitadas, pues ¿qué sería un derecho cuyo ejercicio estuviera á merced de aquél contra quien se ejerce? Si el dador es propietario por vía de acción es necesario que tenga un medio de resguardar su propiedad. Y si no puede impedir que el arrendatario destruya sus obras se debe inducir que no es propietario. Se pregunta lo que se vuelve entonces el derecho de acce-

sión que hemos concedido al dador. El derecho de accesión no puede ser negado, pero hay que ver qué consecuencias resultan. Estas consecuencias varían según que el detentor de la cosa es un tercer poseedor ó un acreedor: para con un tercer poseedor el propietario puede hacer valer su derecho de accesión; no lo puede oponer á un detentor que tuvo el derecho de hacer las construcciones; la cuestión se decide en este caso por las relaciones que el contrato establece entre el propietario y el detentor.

179. Hay, pues, que volver á los derechos que el contrato da al arrendatario y á las obligaciones que le impone. Se reconoce al arrendatario el derecho de hacer plantíos y construcciones; se admite que durante el arrendamiento puede quitarlas, destruirlas, sin que el dador pueda oponerse. Si tiene este derecho en el curso del arrendamiento ¿por qué no lo tendría al finalizarlo? ¿Se opone á ello alguna obligación del arrendatario ó algún derecho del dador? La única obligación que la ley y la naturaleza del contrato imponen al arrendatario es devolver la cosa al dador y devolvérsela tal cual la recibió. Luego está obligado á quitar sus plantaciones y construcciones que no existían cuando el contrato. La obligación del arrendatario de devolver la cosa tal cual la recibió, da al dador el derecho de exigir que vuelva á poner el local en su estado primitivo. Puede, pues, pedir que las construcciones sean demolidas y los plantíos arrancados. El dador, se dice, tiene además otro derecho: es propietario por derecho de accesión de las obras hechas por el arrendatario si estos trabajos adhieren al suelo; puede, pues, conservarlos, si quiere, á reserva de fijar la indemnización que por este punto debe pagar al arrendatario. Contestaremos que el derecho de accesión no puede ser invocado más que cuando el detentor de la cosa no tiene el derecho de quitar los plantíos y construcciones, y este derecho pertenece al arrendatario; esto resulta de la naturaleza del