

concluye que el dador es quien debe sufrir todos los cargos del inmueble y no el arrendatario que no posee propiamente el fundo arrendado, sólo tiene la posesión en nombre de quien recibe la cosa en arrendamiento. (1)

Se entiende que el contrato puede derogar el derecho común, pero algunas veces el legislador no toma en cuenta estas derogaciones cuando por razón de circunstancias políticas quiere imponer una contribución especial á la propiedad inmobiliar. Así la ley francesa de 16 de Marzo de 1848 ha puesto las contribuciones sobre bienes á cargo de los propietarios solos, no obstante todas las estipulaciones contrarias que pudieran hacer en los contratos de arrendamiento.

#### § IV.—MODO DEL GOCE.

248. El art. 1728 impone dos obligaciones al arrendatario en lo que se refiere al goce. Debe: 1.º usar de la cosa como un buen padre de familia; 2.º debe usar de ella según el destino que le fué dado.

*Núm. 1. El arrendatario debe gozar como buen padre de familia.*

249. Todo deudor debe cumplir sus obligaciones con el cuidado de un buen padre de familia, y el arrendatario es deudor en cuanto al goce, pues goza de una cosa que no le pertenece y que debe restituir al fin del arrendamiento. De esto el principio formulado por Pothier: «El arrendatario debe gozar de la cosa que le fué arrendada, como un buen padre de familia que se sirve de lo suyo propio; debe tener el mismo cuidado para conservarla como un bueno y cuidadoso padre de familia tendría para la casa que le pertene-

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 211. Merlin, *Repertorio*, en la palabra *Arrendamiento*, pfo. IX, núm. IV.

ce.º El principio tiene sobre todo gran importancia en lo que se refiere á los arrendamientos de los bienes rurales. El arrendatario debe labrar bien las tierras y en buena época. No se le permite recargarlos y obligarlos contra el tiempo; debe tener animales en cantidad suficiente para explotar los terrenos. Le está puramente prohibido malgastar el abono ni ningunas pajas de la granja, siendo éstas destinadas á los abonos de la tierra. (1)

250. Si el arrendatario no usa como buen padre de familia hay abuso; diremos más adelante cuáles son, en este caso, los derechos del propietario. Debe primero hacer constar cuándo hay abuso. No basta que haya daño causado por el modo del goce del arrendatario; si tiene el derecho de hacer lo que hace, no es responsable del perjuicio que resulta. El arrendatario establece una cervecería en un fundo arrendado; el propietario lo demanda por rescisión de contrato y por daños y perjuicios. Pero la instrucción, los términos del contrato y las circunstancias de la causa, probaban que el locatario había usado de su derecho. La Corte de Gante decidió que el propietario, habiendo autorizado al arrendatario para este género de negocios, no podía quejarse del perjuicio que era su necesario resultado. Si la ley permite la rescisión del arrendamiento por un uso perjudicial, es que supone que este uso está desaprobado, que es un abuso, y un uso previsto como consecuencia de la convención no podría considerarse como un goce abusivo. (2)

Un propietario arrienda su casa, situada en los *boulevards* exteriores de París, á un comerciante de vinos; se opone á que su locatario deje que bailen en la casa ciertos días de la semana. La Corte de París desechó su demanda fundándose en el uso general de los expendedores de vinos establecidos en el *boulevard*. No había abuso, había ejercicio

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 190.  
2 Gante, 28 de Abril de 1846 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 96).



un derecho derivado de la convención tácita de las partes. Los pisos estaban, en verdad, cansados por este modo de diversión; de ahí un perjuicio para el propietario; pero éste no podía quejarse, puesto que esta era la consecuencia necesaria; debió preveer este perjuicio é insertar en el contrato una cláusula prohibitiva. (1)

251. Hay hechos de abuso en los cuales no hay ninguna duda desde que consta que son obra del locatario. Se dejan oír unos ruidos violentos en las noches en la parte de la casa ocupada por un locatario; todos los testigos de la instrucción califican el ruido de infernal; el descanso de los demás locatarios está perturbado por él y amenazan dejar la casa. El abuso era seguro; no había contestación más que en el punto de saber quién era el autor del hecho abusivo. La Corte decidió que era el locatario en cuyo departamento se dejaba oír el ruido. (2)

252. Diciendo que el arrendatario debe gozar como buen padre de familia la ley lo obliga implícitamente á ocupar el local arrendado. No le está admitido abandonarlo aunque continuase á pagar su precio; el no usar de la cosa arrendada puede ser perjudicial al arrendatario; y desde que el arrendatario causa un daño no cumpliendo sus obligaciones es responsable. (3) Así es particularmente cuando se trata de un establecimiento comercial tal como un hotel. (4) Al no gozar las servidumbres establecidas en provecho del fundo arrendado, pueden extinguirse por el no uso ó el propietario del fundo sirviente puede hacer algunas restricciones á los derechos del inmueble dominante; la inacción del arrendatario arrastra responsabilidad. (5)

1 París, 10 de Enero de 1842 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 286, 3.º).

2 Burdeos, 25 de Agosto de 1836 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 286, 2.º).

3 Douai, 8 de Febrero de 1854 (Daloz, 1855, 2, 3).

4 Lieja, 21 de Febrero de 1838 (*Pasicrisia*, 1838, 2, 50).

5 Gante, 31 de Julio de 1872 (*Pasicrisia*, 1872, 2, 394).

253. El arrendatario debe gozar como un buen padre de familia. ¿Es esto decir que tenga el derecho de hacer todo cuanto sea un acto de buen goce? No, seguramente. Goza de la cosa ajena y debe devolverla tal cual la recibió (artículo 1731). De esto se sigue que no puede hacer ningún cambio á la cosa arrendada. Este principio no debe ser entendido en el sentido de que el arrendatario no puede traer ninguna modificación á la cosa, aunque fuera necesaria ó útil á su goce. Teniendo el derecho de gozar es necesario que tenga el derecho de acomodar la cosa á sus conveniencias y á sus necesidades; sólo que al concluir el arrendamiento está obligado á restablecer el local á su antiguo estado si el dador lo exige. Esta interpretación es de tradición y el uso está conforme á la doctrina. (1)

254. La aplicación del principio á las máquinas de un establecimiento industrial suscita serias dificultades. Hay dos intereses contrarios en presencia y dos tendencias diversas. El propietario desea la estabilidad, teme toda innovación que pudiera comprometer la conservación de la cosa. El industrial está obligado á seguir el progreso de la industria, tiene que innovar bajo pena de perecer, y es de su interés poner en práctica los descubrimientos que aumentan sus utilidades, aunque las construcciones sufrieran con ello. Esto está muy bien cuando tiene la libre disposición como el propietario; gana más industrialmente de lo que pierde como propietario. Pero no tiene el derecho de sacrificar la cosa ajena á sus innovaciones. Aquí nace el conflicto; dió lugar á decisiones contradictorias. El propietario comienza por resistirse á los cambios más útiles, pero la competencia obliga á los industriales á marchar en la vía del progreso, y el propietario acaba por ceder si no quiere quedar estéril.

No hay mucha duda acerca del derecho del arrendatario

1 Durantón, t. XVII, p. 73, núm. 97. Duvergier, t. I, p. 373, núm. 398.



cuando arrienda un establecimiento industrial ó cuando la cosa arrendada está destinada al ejercicio de una industria que exige el empleo de máquinas. Quien quiere el fin quiere los medios: si el propietario no quiere máquinas en los lugares que arrienda no debe dar la cosa en arrendamiento á un industrial. El arrendatario se limita á establecer máquinas usadas, sólo que tiene que cambiar el local, perforar aberturas en una pared, abrir ventanas, ocupar parte del jardín para la utilidad de su industria. Todas estas innovaciones sólo son temporales en este sentido: que la cosa arrendada fácilmente puede ser repuesta á su primitivo estado, al fin del arrendamiento, sin perjuicio para el propietario. Desde luego éste no tiene el derecho de quejarse. (1)

Pero el conflicto se hace más serio cuando el movimiento de las máquinas compromete la solidez de la casa, sobre todo cuando estas máquinas de nueva invención pueden ocasionar accidentes. Tales son las máquinas de vapor. Vamos á asistir á la lucha. Una casa se arrienda á un tintorero; éste substituye á los antiguos procedimientos nuevos aparatos: un caldero de vapor. ¿Tenía este derecho? Nó, dice la Corte de Lyon en una sentencia de 1847. Colocada en uno de los grandes centros industriales, la Corte no desconoció el interés que se liga al progreso de la industria; el mismo propietario, que sólo encuentra locatarios industriales, está interesado en la prosperidad del establecimiento explotado en el local arrendado. Pero el derecho del propietario domina el interés industrial; este derecho no permite al arrendatario reemplazar, sin el consentimiento del dador, unos procedimientos sencillos por máquinas que presenten probabilidades de tales peligros que el legislador sólo permita su establecimiento bajo la condición de una autorización subordinada á trabajos que deben disminuir el

1 Rennes, 28 de Enero de 1828 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 279).

peligro, pero que no lo pueden evitar. El arrendatario no tiene el derecho de hacer innovaciones que amenazan la vida y la propiedad de los habitantes de una casa y atacar, por consiguiente, el derecho de propiedad. (1)

La misma decisión en 1852; pero ya el Tribunal de Primera Instancia había pronunciado en favor del arrendatario; la decisión fué reformada en apelación. El arrendamiento hacía una reserva que parecía decisiva, á la vez que permitía al locatario hacer en el local arrendado todas las construcciones que juzgara convenientes, á cargo de restablecer las cosas á su primitivo estado al finalizar el contrato; el acta agregaba que no obstante estas innovaciones no podían perjudicar la propiedad. Y, dice la Corte, está fuera de duda que el establecimiento de una máquina de vapor es para la casa un verdadero peligro, dejando en perspectiva un siniestro posible y teniendo todos los inconvenientes de una perturbación en los arrendamientos, y esto es un verdadero perjuicio para la propiedad de la que pretendió garantizarse al dador. En consecuencia la Corte ordenó la destrucción de la máquina de vapor. (2) En 1860 el Tribunal de Primera Instancia de Dijón pronunció una sentencia en favor de la industria y la Corte confirmó la decisión. El contrato era consentido á un impresor y no contenía ninguna reserva especial; luego, dijo el juez, el dador debía esperarse á que el locatario aprovechara todos los descubrimientos que perfeccionaran su industria, notablemente de la maquinaria de vapor que ya estaba en uso en muchas ciudades. Es imposible que un impresor inteligente y emprendedor, haciendo un contrato por veinte años por un precio elevado, se condenase á permanecer fuera del progreso general, exponiéndose á no poder sostener su clientela. El Tribunal concluye que es evidente que el arrendatario ha

1 Lyon, 26 de Enero de 1847 (Daloz, 1852, 2, 233).

2 Lyon, 6 de Enero de 1852 (Daloz, 1853, 2, 79).



usado de la cosa como un buen padre de familia. (1) Sin duda como industrial; pero en el juicio no se trata de los derechos del propietario. ¿Se les puede desconocer?

La Corte de París trató de conciliar los intereses de la industria y los derechos de propiedad. Un platero instaló bajo del suelo de la casa arrendada una máquina de vapor de tercera categoría; es decir, una de las que pueden ser establecidas en las casas habitadas por una simple declaración hecha á la autoridad administrativa. El propietario pidió la suspensión porque era perjudicial á la casa y á los demás locatarios. Se ve por los considerandos de la decisión cuál es la cavilación del juez; no acogió la demanda ni la rechazó, ordenó un examen pericial. Las simpatías del tribunal son del industrial. «A consecuencia del progreso de la industria, dice, la máquina de vapor ha sido substituida en muchos talleres de orfebrería á la rueda movida por el brazo del hombre; prohibir de un modo absoluto el empleo de este nuevo motor, fuera de todo inconveniente ó peligro comprobado, sería llevar á la industria trabas perjudiciales sin motivo y sin interés.» El Tribunal ordena, en consecuencia, que los peritos comprobarán: 1. ° si la máquina exparte en toda la casa olores nauseabundos y malsanos que ataquen á la *salud* de los otros locatarios y hacer *inhabitables* los departamentos de la casa, con notoriedad para el locatario del entresuelo; 2. ° la intensidad y la duración media del ruido producido por el funcionamiento de la máquina; si el ruido llega á los pisos superiores y en qué condiciones; si el funcionamiento de la máquina produce sacudimientos en la casa, haciendo temblar las vidrieras y los muebles, é imprimen á la casa sacudimientos que la deterioren y amenacen su solidez; 3. ° si la presencia de la máquina es causa suficiente para que en las condiciones de funcionamiento presente peligros para la seguridad de los

1 Dijón, 3 de Diciembre de 1860 (Dalloz, 1861, 2, 181).

locatarios y el inmueble, que deben hacer que se ordene su supresión. La sentencia era tan restrictiva como era posible para el propietario, éste interpuso apelación; la Corte confirmó aceptando los motivos de los primeros jueces. (1)

Creemos que la causa de la industria está ganada en los límites que puede alcanzar. Cuando la industria ocupa sola la cosa arrendada el industrial debe tener el derecho de introducir los nuevos descubrimientos en sus aparatos; esto es para él como una condición de vida. Si el funcionamiento de las máquinas es de naturaleza que destruya la solidez de la cosa toca á las partes proveer este inconveniente y fijar la renta en consecuencia; pero si el propietario consiente en que una industria se ejerza en el fundo arrendado debe también aceptar las consecuencias. El conflicto entre la propiedad y la industria no existe realmente sino para las pequeñas industrias que se ejercen en una casa habitada por otros locatarios; en este caso, es preciso proceder como lo ha hecho el Tribunal del Sena: no sacrificar la industria á los leves inconvenientes que resultan del ruido de las máquinas; pero tampoco sacrificar la propiedad á la industria, cuando el perjuicio es real y no previsto al menos tácitamente cuando el contrato.

255. El mismo conflicto y la misma lucha se presentan cuando se trata de introducir el alumbrado de gas. Hubo resistencia por parte de los propietarios y la jurisprudencia primero se pronunció en su favor. En una especie juzgada por la Corte de París en 1851 se trataba de un entresuelo arrendado para el establecimiento de un *restaurant*; el propietario se opuso á que pusieran el gas. Este sistema de alumbrado, dice la Corte de París, en razón de los desórdenes é inconvenientes que puede presentar con relación al propietario, debe ser el objeto de convenciones especiales de las partes; el arrendatario no puede introducirlo sino con

1 París, 8 de Noviembre de 1866 (Dalloz, 1866, 2, 227).