

## § III.—DE LA GUERRA.

414. Entre los casos fortuitos que hacen imposible el goce del arrendatario, según Pothier, están la peste y la guerra. La ciudad en que se encuentra la casa arrendada está infestada por la peste ó sitiada por el enemigo; si el locatario se encuentra fuera de la población cuyo acceso le está imposibilitado, se encuentra en la imposibilidad de gozar; por consiguiente, no debe las rentas. (1) La peste ha desaparecido de Europa; la guerra continúa sus destrozos; la que antaño assoló un grande imperio, tuvo largas repercusiones en los tribunales. Hemos dicho en otro lugar (t. XVI, núm. 259) en qué caso la guerra es un caso fortuito, notoriamente en materia de arrendamiento (t. XVI, núm. 269); vamos á completar la exposición de la jurisprudencia.

¿Es la guerra un caso fortuito en el sentido del art. 1722? Pothier pone la guerra en la misma línea que la peste. Las pasiones humanas desempeñan, sin duda, un gran papel en ella; y, por consiguiente, hay lugar á imputabilidad; en nuestras sociedades modernas se puede decir que los pueblos soberanos deben soportar las consecuencias de las faltas que cometen, y por lo tanto los males de la guerra deben ser sufridos por la sociedad; es decir, por el Estado, que es su órgano. Pero este orden de cosas es extraño al derecho civil, que sólo reglamenta los derechos é intereses de los individuos. Bajo este punto de vista, la guerra es un acontecimiento de fuerza mayor, un caso fortuito, en el sentido del art. 1722. Deben, pues, aplicarse á la guerra los principios que acabamos de exponer. El arrendatario tiene derecho á una disminución del precio, si la guerra lo puso en la imposibilidad de gozar. La jurisprudencia admite siempre el derecho á una indemnización. Se lee en una sentencia de la Corte de Bruselas que la *equidad* exige que los percances de la guerra estén comprendidos entre los casos

1 Pothier, *Del arrendamiento*, núm. 148. Duvergier, t. I, p. 535, núm. 524.

fortuitos, los que deben pesar regularmente en aquellos á quienes alcanzan. La Corte agrega que la indemnización no debe extenderse á las pérdidas que ha sufrido el arrendatario, que debe limitarse á una disminución de las rentas.

De este modo los desastres de la guerra se reparten entre los propietarios y los arrendatarios. (1) Esto es más que una cuestión de *equidad*, pues la equidad sola no da acción al arrendatario contra el dador; es necesario que la equidad esté consagrada por la ley. Esto es lo que hace el Código Civil. El dador no responde por las vías de hecho (art. 1725); pero cuando la perturbación toma la proporción de fuerza mayor, resulta una imposibilidad de gozar, que autoriza al locatario ó arrendatario á invocar el artículo 1722. (2)

415. Síguese de esto que todas las pérdidas de goce ocasionadas por la guerra no son necesariamente casos fortuitos dando lugar á una disminución de renta; es necesario que el arrendatario haya sido puesto en la imposibilidad de gozar, y es necesario que esta imposibilidad verise no en la persona sino en la cosa arrendada. Un prusiano arrienda antes de la guerra un departamento amueblado mediante una renta de 1600 francos por mes. Sucede que el tiempo del arrendamiento coincide con el sitio de París por el ejército alemán. El locatario no vino á ocupar su departamento; pretendió que, por efecto de la guerra y como súbdito prusiano, se había encontrado en la imposibilidad de gozar de la cosa arrendada. Fué sentenciado que esta imposibilidad, suponiendo que existiera, resultaba de la situación particular y personal del arrendatario; y para que haya *pérdida* de la cosa en el sentido del art. 1722 y del 1741, es necesario que el caso fortuito hiera la cosa; si la fuerza ma-

1 Bruselas, 16 de Enero de 1823 (*Pasicrisia*, 1823, p. 332).

2 Nancy, 7 de Junio de 1873 (*Dalloz*, 1874, 2, 159).

yor hiere al arrendatario él es quien debe soportar la consecuencia. (1)

Cuando el locatario está desposeído por el enemigo su derecho es seguro, no debe el precio de un goce del cual fué despojado. Tiene, además, derecho á daños y perjuicios si hay lugar. Es al dador á quien toca reparar los deterioros causados por el enemigo; si no hace las reposiciones ó si dilata en hacerlas queda obligado á indemnizar al inquilino por el perjuicio que éste sufre. En el avalúo de los daños y perjuicios el juez debe tener en cuenta las circunstancias de la causa; puede, pues, moderarlos por razón de la situación en que se encontraba el país á consecuencia de la invasión; en este sentido puede decirse con la Corte de Bruselas (núm. 414), que el inquilino debe sufrir su parte en los males de la guerra. La Corte de París ha hecho aplicación de los principios que acabamos de recordar. El inquilino había abandonado voluntariamente la casa: ¿tenía derecho á una indemnización? No se puede contestar de un modo absoluto, todo depende de los hechos. La sentencia comprueba que los habitantes que habían permanecido en el municipio no habían sido expulsados por el enemigo ni expuestos á peligros que se pudieran considerar como trayendo la pérdida del goce. Este hecho era decisivo; el inquilino que había abandonado voluntariamente el local arrendado no podía invocar la fuerza mayor; luego no tenía derecho por este punto á ninguna indemnización. (2) Sucedería muy diferentemente si el inquilino hubiese abandonado su habitación para escapar de un peligro inminente. Tal fué la situación de los municipios vecinos de París; á consecuencia del sitio se encontraban entre ambos beligerantes expuestos á la vez al fuego del enemigo y de los defenso-

1 Sentencia del Tribunal del Seva, 20 de Septiembre de 1871 (Daloz, 1872, 3, 56).

2 París, 28 de Agosto de 1873 (Daloz, 1874, 2, 160).

res de la capital. La autoridad misma invitó á los habitantes á abandonar sus casas; sufrían, pues, la fuerza mayor, lo que les permitía invocar el art 1722. (1)

El abandono del local arrendado ha dado lugar á otra dificultad. Si el enemigo ocupa la casa la deteriora, destruye ó se lleva los muebles que pertenecen al propietario, ¿tendrá éste una acción contra el arrendatario? Se ha sostenido que el locatario debía permanecer en la casa para garantizarla de la invasión. Esta es una cuestión de hecho. Debe verse si hay ó no culpa. En una sentencia pronunciada por la Corte de París fue decidido que el arrendatario no era responsable porque no había ninguna culpa que imputársele. Había arrendado una pequeña casa de campo para pasar en ella el verano; el acta estipulaba que debía entregar las llaves antes del 1.º de Noviembre; había estado impedido de cumplir esta obligación por la salida del propietario. Esto era decisivo; sin culpa no podría haber responsabilidad.

#### § IV.—LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.

416. El locatario está perturbado en su goce por la ejecución de trabajos públicos. ¿Qué acción tiene contra el dador? Hemos dicho más atrás que los actos de administración no se consideran como vías de hecho. Queda por saber si los inquilinos pueden promover en virtud del art. 1722. Sí, en principio, si se encuentran en la imposibilidad de gozar á consecuencia de movimientos de terrenos ó cambios de nivel que perjudiquen el edificio. La renta es el precio del goce, luego la privación del goce, según que es parcial ó total, arrastra ó la rescisión del arrendamiento ó una disminución de la renta. Pero el locatario no tiene acción más que si su goce está directamente perjudicado por los actos

1 París, 5 de Abril de 1873 (Daloz, 1874, 5, 314).

de la autoridad; es decir, si se ha vuelto imposible en todo ó en parte, pues para que el art. 1722 sea aplicable, es necesario que haya pérdida parcial ó total. Si se trata de simples modificaciones traídas al estado de una calle ó de un barrio que tienen una influencia desventajosa para la casa arrendada sin afectarla en su esencia, el locatario no tiene acción contra el propietario: no puede invocar el art. 1722, puesto que la cosa no está destruida en todo ni en parte: no tiene acción por daños y perjuicios, puesto que el propietario es extraño á los trabajos que molestan al arrendatario en su goce. Queda por saber si tiene una acción contra el Estado ó el Municipio; trasladamos, acerca de este punto, á lo que fué dicho en el título *De los Cuasidelitos*.

La Corte de Aix aplicó estos principios al caso siguiente: Unos trabajos hechos por la ciudad de Marsella para nivelar las inmediaciones del hospicio perturbaron en su goce al inquilino de un casa vecina; fué comprobado que el desagüe no podía ya llegar á la calle y que, al contrario, las aguas de la calle entraban en el almacén; había pérdida parcial del goce, luego el art. 1722 era aplicable. Sucede diferentemente con el perjuicio de que se quejaba otro locatario: á consecuencia del establecimiento de un montículo adornado con arbustos delante de la puerta del hospicio, la casa y las muestras se encontraban tapadas por este obstáculo, pero quedaban visibles por el Oeste. La Corte ha sentenciado que este cambio no afectaba directamente el inmueble y que, por consiguiente, no había lugar á aplicar el artículo 1722. (1) La diferencia es muy delicada entre una modificación de la vía pública que afecta directamente el goce y la que no causa más que una incomodidad: esto es una dificultad de hecho. En cuanto al principio no es dudoso; desde que hay pérdida del goce hay lugar á aplicar el art. 1722.

1 Aix, 9 de Mayo de 1868 (Daloz, 1870, 2, 116). Compárese París, 11 de Enero de 1866 (Daloz, 1866, 2, 243).

417. Una casa está demolida por orden de la administración local. La pérdida de la cosa arrendada arrastra la rescisión del arrendamiento (art. 1741). Queda por arreglar las relaciones de las partes en lo que se refiere á los daños y perjuicios. Hemos expuesto los principios; están relatados y muy bien establecidos en una sentencia del Tribunal de Marsella, que la Corte de Aix ha confirmado adoptando los motivos del primer juez. Si es la vetustez del edificio lo que ha motivado la intervención de la autoridad el dador debe garantizar al locatario, pues la demolición ordenada por medida de seguridad le es imputable. Lo mismo sucede si el propietario ejecuta voluntariamente trabajos que den lugar á la autoridad para que use del derecho de alineamiento á consecuencia del cual la cosa tiene que ser modificada, luego destruida en todo ó en parte; la demolición es también la consecuencia de un hecho personal al dador; y no puede por su hecho privar del goce al arrendatario, puesto que se lo debe garantizar; por tanto, es responsable y deberá pagarle daños y perjuicios. Sucede de otro modo cuando la Administración obra por medida de utilidad pública sin que el propietario lo haya provocado. Asimismo cuando es por el hecho legítimo de un vecino que la autoridad aplica un alineamiento, el que necesita la demolición de la cosa. Estos hechos entran en los casos fortuitos previstos por el art. 1722, aunque el edificio se encontrase en cierto grado de vetustez, siempre que ésta no sea la causa directa de la demolición.

Tales son los principios. En el caso siguiente fué sentenciado que había fuerza mayor dando lugar á la aplicación del art. 1722. Una casa construida en las ordinarias condiciones de solidez se encuentra aislada por la destrucción de la casa contigua; las paredes puestas en descubier- to no podían ya subsistir sin peligro para la seguridad pública. Hubieran podido ser afirmadas, es verdad, mediante

trabajos que los arquitectos hacen en estas circunstancias; pero estos trabajos se hacían imposibles porque la casa está sujeta á alineamiento. No había, pues, ninguna culpa que reprochar al propietario en lo que se refiere á la construcción, pues las casas no deben ser construidas de modo que los edificios contiguos, siendo destruidos, puedan solos mantenerse en pié; se construye en vista de las eventualidades ordinarias; si el vecino llega á demoler su edificio, el propietario debe afirmar su casa empleando los medios que indica el arte. La Administración se oponía á que la casa fuese afirmada, desde luego tenía que derrumbarse por causa de seguridad pública; lo que entra en el caso previsto por el art. 1722. (1)

418. Un propietario hace trabajos de refuerzo á una casa que tenía que entrar en el alineamiento fijado. La autoridad legal ordenó la destrucción. En lugar de volver á poner los lugares en su primitivo estado el propietario prefirió afirmar su casa entera, sufriendo el alineamiento prescrito por la Administración. ¿Cuál era en estas circunstancias el derecho del arrendatario? No había pérdida de la cosa, puesto que la casa subsistía, pero sufría una reducción poco considerable; el arrendatario podía, pues, pedir el mantenimiento del arrendamiento, en virtud del art. 1722, con una disminución del precio. (2)

Pero si á consecuencia del alineamiento la casa arrendada se encontrara reducida á una superficie de tal modo exigua que el propietario, para hacerla habitable, estuviera obligado á cambiar enteramente la planta, el locatario no podría pedir el mantenimiento del arrendamiento, pues la cosa arrendada no existe ya y el inquilino tiene acción contra el dador para que éste la reconstruya. La Corte de Bur-

1 Aix, 7 de Marzo de 1870 (Dalloz, 1871, 2, 253).

2 Rouen, 11 de Febrero de 1842 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, número 202).

deos lo sentenció así en un caso en que el inquilino declaraba conformarse con el restablecimiento de la cosa á su primitivo estado, salvo la reconstrucción de la fachada en el alineamiento. Esta pretensión, dice la Corte, no puede acogerse porque obligaría al propietario á reedificar una casa vieja en un emplazamiento reducido á la mitad de su superficie. Esta no era la razón para decidir; la Corte debiera haber dicho que el inquilino no tenía acción contra el propietario para obligarle á reconstruir. Su único derecho en caso de pérdida parcial es conservar la cosa tal cual está con una disminución del precio. (1)

419. El art. 1722 dice que, en caso de pérdida total ó parcial por caso fortuito, no há lugar á ninguna indemnización. Esta disposición se aplica cuando la casa está demolida por orden de la autoridad local sin que haya ninguna culpa que reprochar al propietario. Esto es el derecho común: no há lugar á ningunos daños y perjuicios cuando, á consecuencia de un caso fortuito ó de fuerza mayor, el deudor ha sido impedido de hacer cualquiera cosa á que estaba obligado (art. 1148). Pero el deudor no puede ya invocar la fuerza mayor cuando él mismo la ocasionó por su hecho; esto puede suceder aunque la casa esté demolida por causa de seguridad pública. Dos casas contiguas, de las que una está arrendada, pertenecen al mismo propietario; éste demole la casa que no está arrendada, por interés propio, por especulación. La casa arrendada se encuentra debilitada por la destrucción del edificio contiguo; en consecuencia, la demolición se hace necesaria por causa de seguridad pública y el propietario mismo provoca esta medida. De ahí un proceso. El arrendatario pide daños y perjuicios, el dador le opone el art. 1722; á la objeción del demandante de que la demolición se ha hecho necesaria por su hecho, contesta que te-

1 Burdeos, 4 de Enero de 1854 (Dalloz, 1855), 2, 60).

nía el derecho de demoler la casa que le pertenecía. Sin duda, pero también estaba obligado á dar el goce al inquilino de la casa arrendada; no podía, á la vez que usar de su derecho, contravenir á su obligación; desde que, por su hecho, privaba al locatario del goce que le tenía ofrecido estaba obligado á daños y perjuicios. (1)

§ V.—DE LAS CLAUSULAS QUE PONEN EL CASO FORTUITO  
A CARGO DEL LOCATARIO.

420. Los arrendamientos rurales amenudo contienen la cláusula de que el arrendatario no puede reclamar ninguna indemnización por caso fortuito ó de fuerza mayor previstos ó imprevistos. Esta cláusula tiene por objeto separar la aplicación de los arts. 1769 y 1770 en virtud de los cuales el arrendatario tiene un derecho á una disminución de renta cuando la totalidad ó al menos la mitad de una cosecha se pierde por un caso fortuito. Se pregunta si el arrendatario que por consecuencia de la ocupación de los fundos arrendados por el enemigo ha perdido una parte de la cosecha, debe soportar la pérdida si ha tomado á su cargo el caso fortuito previsto ó imprevisto. Los términos absolutos de la cláusula responden á la cuestión. En vano objetaba el arrendatario, en una especie juzgada por la Corte de París, que nadie podía suponer, antes de la funesta guerra de 1869, que la Francia fuera invadida y desmembrada. Sin duda, pero había tomado á su cargo precisamente los casos fortuitos imprevistos, y el art. 1773 coloca la guerra en los casos fortuitos extraordinarios que están comprendidos en la cláusula de los casos fortuitos imprevistos. Esto es decisivo. Esta cláusula es una verdadera convención aleatoria; el precio del arrendamiento está fijado en razón de las suer-

1 Burdeos, 24 de Diciembre de 1833 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 206, 4.º) Compárese Denegada, 3 de Agosto de 1847 (Daloz, 1847, 1, 251).

tes que el arrendatario tiene en sus cargos: puede perder, como en efecto los arrendatarios han perdido en los desastres de la guerra alemana; pueden también ganar; esto contesta al escrúpulo de equidad que suscita el rigor de la cláusula. (1)



1 París, 13 de Mayo de 1873 (Daloz, 1873, 2, 200). Denegada, 9 de Diciembre de 1873 (Daloz, 1874, 1, 439).