

---

# Las Casas Infestadas por Espíritus y el Derecho a la Resolución del Contrato de Arrendamiento <sup>(\*)</sup>

MARIO D'AMELIO <sup>(\*\*)</sup>

Traducción y notas de LEYSSER L. LEÓN HILARIO  
Abogado egresado de la Facultad de Derecho de la  
Pontificia Universidad Católica del Perú.

## 1. A manera de presentación

*"But evil things, in robes of sorrow,  
Assailed the monarch's high estate;  
Ah, let us mourn, for never morrow  
Shall dawn upon him, desolate!"*  
E. A. POE, *The Haunted Palace*, V.

Un hallazgo bibliográfico del profesor Hugo FORNO FLÓREZ y la noticia de mi buen amigo Freddy ESCOBAR ROZAS me permitieron conocer la existencia del presente artículo, que los editores de la revista "Derecho y Sociedad", con gentileza, han accedido a publicar en mi versión castellana.

No creo que pueda tildarse de extravagante la fascinación que me suscita la comprobación de que el vasto mundo de los fenómenos sobrenaturales y paranormales, habitualmente desdibujado por la patética imagen de quienes han hecho de él un espectáculo, pudo en algún momento mantener un contacto tan cercano con el quehacer cotidiano de los hombres de leyes; más acostumbrados a la procura de la resolución de los contratos de arrendamiento -cuando nos es dado asesorar a un arrendatario- por perturbaciones contra la facultad de uso de los bienes alquilados tan comunes como la falta en la realización de las mejoras necesarias por parte del arrendador, por citar un ejemplo -y ex art. 1680, inc. 2 de nuestro Código civil- nos llama de inmediato la atención que, otrora, también la presencia de entidades espectrales en un

inmueble fuera alegada, y reconocida, como un legítimo acontecimiento perturbador del goce del bien que les corresponde ejercer a los inquilinos.

Nada de chanza o animación se esconde el texto de D'AMELIO; así lo prueba su circunspecta alusión al problema de dilucidar si los espíritus que infestan la casa pueden ser considerados personas o "terceros". Una respuesta afirmativa da como resultado la factibilidad de atribuir a los aparecidos la autoría de las perturbaciones contra el ejercicio de las facultades del arrendatario, y en tal caso, surge una nueva y no menos discutible cuestión, como lo es la de si se debe investir al arrendatario con las prerrogativas necesarias para hacer frente a las molestias, o si es, por el contrario, el arrendador el directamente obligado a procurar que ellas sean eliminadas.

Al respecto, Roberto de RUGGIERO y Fulvio MAROI (v. *Istituzioni di diritto privato*, vol. II, 6a. ed., Casa Editrice Giuseppe Principato, Milano-Messina, 1947, n. 144, p. 239), entre otros varios autores, explicaban la necesidad de distinguir las perturbaciones "de hecho" de las perturbaciones "de derecho". De acuerdo con tal planteamiento, sólo en el segundo caso es el arrendador el que tiene que hacerse cargo de eliminar las molestias, ya que éstas involucran un debate en torno de la titularidad sobre el bien alquilado, y es claro que dicha titularidad, la propiedad, le corresponde exclusivamente al arrendador. Por medio del contrato de arrendamiento, el arrendador no hace otra

---

(\*) Título original: "*Le case infestate dagli spiriti e il diritto a la risoluzione del contratto di locazione*". Publicado en la «Rivista del Diritto Commerciale e del Diritto Generale delle Obbligazioni», volume VIII, parte prima, Casa Editrice Francesco Vallardi, Milano, 1910, ps. 218-221.

(\*\*) Al momento de escribir el presente artículo, Mario D'AMELIO se desempeñaba como Consejero en la Corte de Apelación de Roma.

cosa que ceder al arrendatario, por un período determinado, una de las facultades que componen su derecho subjetivo de propiedad: la facultad de uso.

Sin perder de vista el supuesto analizado, no sería equitativo extender la obligación del arrendador a las perturbaciones “de hecho” realizadas por cualquier tercero, puesto que en esta circunstancia el arrendatario puede accionar por cuenta propia en defensa de su derecho. La obligación del arrendador de preservar el uso del bien por parte del arrendatario no debe extenderse a los terceros que, sin más, perturbaran tal derecho. Tal es la tendencia que hubo de ser seguida, por lo demás, en un buen número de códigos civiles como el francés (art. 1725), el español (art. 1560), el panameño (art. 1312) y el italiano (art. 1585). También en el código civil peruano de 1936, *ex art.* 1513, inc. 2, se prescribía que el arrendador estaba obligado a defender el uso de la cosa arrendada únicamente contra los terceros que pretendieran tener o quisieran ejercer algún derecho sobre ella.

El problema en mención no ha sido tratado de manera expresa en el código civil peruano de 1984. La obligación del arrendador se circunscribe a “mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato” (art. 1680, inc. 1). A mi modo de ver, sin embargo, el texto citado debe interpretarse como comprehensivo de la obligación del arrendador de hacer frente a las perturbaciones “de derecho” padecidas por el inquilino, ya que ellas, que por definición comprometen la titularidad sobre la cosa arrendada, menoscaban palmariamente el “uso” por parte del arrendatario. Bástenos con referir el caso de un arrendador apócrifo que mediante una resolución judicial llega a ser reemplazado en la titularidad de un inmueble por el verdadero propietario (titularidad que aquél ha asumido frente al arrendatario); las facultades cedidas al inquilino se diluyen de inmediato por la sencilla razón de que sus atribuciones han emanado de un negocio jurídico inválido, de un acto practicado frente a quien no tenía derecho para arrendar.

Considero, por otro lado, que la doctrina, y parte de la legislación extranjera, hacen bien, en este punto, en preferir la referencia a la facultad de “goce” del bien arrendado, a fin de no dar lugar a equívocos como el suscitado por nuestro código civil, cuya redacción conduce, irremediabilmente, a una confusión, si bien limitada al plano textual, entre la facul-

tad de uso cedida al arrendatario, *ex art.* 1666, y el derecho real de uso (arts. 1026 y ss.); para mayor confusión, en la misma fuente se establece que el derecho real de uso no puede ser materia de ningún negocio jurídico (art. 1029). Bien diferenciados que fueren, sin embargo, la facultad de uso, comprendida en el derecho subjetivo de propiedad, y el derecho real de uso, de antiquísima data, la confusión a que aludimos no ha de causar mayores inconvenientes de interpretación.

Mayor problema suscitan las perturbaciones “de hecho” contra el goce de la cosa arrendada. Apartándonos del plano conceptual en el cual el arrendador permanece, legítimamente, siempre al margen, resulta que en ausencia de una norma sobre la materia en el código civil peruano, hay que dilucidar si la acción frente a cualquier tercero que perpetrara perturbaciones “de hecho” también debe ser asumida por el arrendador. El asunto no es baladí, porque tales perturbaciones pueden atentar contra la permanencia del arrendatario en el uso del bien, como ocurriría, por ejemplo, si una charcutería, por pequeña que fuera, se instalara en las cercanías de un inmueble alquilado, y el hedor emanado de ella resultara insoportable para los habitantes del mismo.

Sé que la ausencia de una regulación expresa no permite presuponer la existencia de una obligación. Así, pues, no creo que pueda asumirse que el arrendador sea el encargado de eliminar las molestias provocadas por meros terceros. Sin perjuicio de ello, el arrendatario no queda desprotegido en modo alguno puesto que, como es conocido, por tener la calidad de poseedor, cuenta siempre con un mecanismo dual de protección conformado por la acción posesoria y los interdictos, contemplados por los arts. 920 y 921 de nuestro código civil, a los que puede echar mano de manera directa.

Aun admitida la seriedad del tema, he tenido presente algunas historias, del todo ajenas al Derecho, al momento de emprender mi traducción.

La primera transcurre en la Sierra Morena española y forma parte del extenso *Manuscrit trouvé à Saragosse*, dado a conocer por el conde polaco Jan POTOCKI en 1803. El protagonista es Alfonso van Worden quien desoye el aviso de los vecinos de la posada de Venta Quemada sobre la presencia de espíritus de dos ahorcados que “animados por no se sabe qué demonios,

abandonaban durante la noche la horca para espantar a los vivos"; Alfonso pernocta en dicha posada, y tras escucharse las campanadas que anuncian las doce de la noche (es conocido que los espectros sólo tienen poder desde la medianoche hasta el primer canto del gallo), recibe la agradable visita de dos hermosas mujeres con las que departe hasta el amanecer. Cuando Alfonso despierta, se encuentra debajo de una horca, y lo que tiene por compañía no son las bellas mujeres de la víspera, sino los putrefactos cadáveres de los dos ejecutados, uno de los cuales está terminando de ser despellejado por un buitre. Pese a la terrible impresión, el noble protagonista domina su temor, lo que le libra de morir de miedo, o de volverse loco, como ha ocurrido con otros huéspedes de la Venta Quemada. "No es que yo estuviese convencido de que los espectros no existen — reflexiona — sino que toda mi educación se había hecho apuntada al honor, y lo hacía consistir en no mostrar miedo jamás".

La segunda historia se debe a Oscar WILDE y data de 1891. La familia de un diplomático norteamericano en Inglaterra, Mr. Hiram B. Otis, adquiere la mansión de los Canterville, que es famosa por estar encantada. Incluso el propietario del inmueble le advierte de los peligros de su decisión, pero el obstinado comprador no se disuade por un comentario que considera un simple rumor. El espíritu de Sir Simon de Canterville, condenado a asustar a los vivos por el asesinato de su esposa, Lady Eleanore de Canterville, no demora mucho en aparecer, y trata de espantar a los miembros de la familia por todos los medios. Para divertimento de los lectores, jamás lo consigue; en su inútil intento apela a los mecanismos tradicionales: aullidos, arrastre de cadenas, la aparición de manchas de sangre, paseos sorprendidos; pero todo es en vano, porque el materialismo de la vida de los Otis hace imposible que éstos se atemorizen en lo más mínimo. Por el contrario, es el fantasma el que termina ocultándose de los nuevos propietarios de la mansión, pues éstos le someten a los más jocosos vejámenes. En su desesperación, Sir Simon decide que es el momento de descansar para siempre después de tres centurias de andar espantando a la gente, y consigue hallar la paz eterna a través

de la amistad que llega a depararle Flora, la hija menor del clan Otis. A la larga, los Otis obtienen un tesoro que el fantasma lega a Flora por haber salvado su alma.

Cuestiones jurídicas menores son aludidas en la narración. Vendida la casa ¿quedaba comprendido en la operación el fantasma que la habitaba? (¿lo accesorio sigue la suerte de lo principal?). Al menos, tal parece ser la conclusión del vendedor cuando los Otis pretenden devolverle las joyas que el fantasma de su antepasado ha obsequiado a la pequeña Flora; aquél les responde que el tesoro no es sino una suerte de fruto de dos bienes -el inmueble y el fantasma- cuya propiedad ya ha sido transferida: "*Besides, you forget, Mr. Otis, that you took the furniture and the ghost at a valuation, and anything that belonged to the ghost passed at once into your possession, as, whatever activity Sir Simon may have shown in the corridor at night, in point of law he was really dead, and you acquired his property by purchase*".

*«Sé que la ausencia de una regulación expresa no permite presuponer la existencia de una obligación(...) no creo que pueda asumirse que el arrendador sea el encargado de eliminar las molestias provocadas por meros terceros.»*

Hay que reconocer, empero, que *The Canterville Ghost* es un relato de carácter lúdico; no es raro, ciertamente, encontrarlo en compilaciones de literatura infantil. Más oportunamente sobrecogedora es la famosa novela que ejecutara Henry JAMES en 1898, bajo el título

de *The Turn of the Screw*. La trama transcurre en el condado británico de Essex; la residencia de campo de los Bly es asediada por los espectros de sus antiguos sirvientes que han perecido trágicamente mientras desempeñaban sus cargos. Las víctimas de las apariciones son Miles y Flora, los pequeños sobrinos del propietario de la casa que han quedado huérfanos; el primero es virtualmente poseído por el pérfido espíritu de Quint, que ha sido su preceptor y que le incita a la comisión de atroces contravenciones; la segunda recibe las visitas de la señorita Jessel, cuya desconsolada sombra intenta continuar la tarea de educadora que ha quedado postergada con su muerte. El tenebroso contacto de los niños con las almas en pena es repelentemente cotidiano. Una nueva y desconcertada institutriz, que sobrelleva y relata la terrible experiencia, trata de liberar a sus pupilos de la maligna influencia, y lo consigue, aunque a un precio muy alto: con el corazón finalmente desposeído, Miles muere en sus brazos.

En “*La Trompeta de Deyá*” (1992), Mario VARGAS LLOSA ha destacado que la historia de *The Turn of the Screw* está narrada de tal manera que sus lectores quedan incapacitados para discernir entre lo que realmente ocurre en ella y lo alucinado por la institutriz al momento de contarla.

En la misma tendencia atemorizante de la novela de JAMES se inscribe el cuento *The Pickman’s Model* (1927), del norteamericano Howard Phillips LOVECRAFT. Un indiscreto crítico de arte, Thurber, a quien ha impresionado sobremedida el morboso elemento de realidad que singulariza los cuadros *life-like* de monstruos ejecutados por Richard Upton Pickman, le visita en su residencia y cae, por accidente, en la horrorosa cuenta de que el pintor emplea modelos naturales para plasmar los componentes anatómicos de sus obras; que sólo son ficticios los paisajes en los que es captada la escena protagonizada por tales engendros. Pickman había comprado una casa otrora poblada por una secta de hechiceros con la atroz y deliberada intención de retratar a los *ghouls* y demás larvas que se alojan en sus pasajes subterráneos; y estos demonios son de una aberración tal que es imposible que se les conciba, y se les represente, con el solo recurso de la imaginación.

*Diabólica advertencia* (Madrid, 1981), finalmente, es un espléndido ejercicio narrativo de Pedro MONTERO en torno de dos estudiantes que ocupan una vieja residencia con absoluto desconocimiento de inusuales avisos: dejar un recipiente con sangre y el brasero encendido siempre que tuvieran que salir, y hacer el mayor ruido posible con la llave en la cerradura, al momento de reingresar. La macabra explicación del autor es que cuando las casas se quedan vacías, las ánimas de las personas que han muerto en ellas acuden, invariablemente, a consumir la sangre y a calentarse cerca del brasero; el sonido del traqueteo de la llave es una manera de anunciarles la vuelta de los caseros y de hacerlas desaparecer. Desatendidas las advertencias, que MONTERO amalgama en una estremecedora moraleja para los lectores, ambos pro-

tagonistas terminan incorporándose, trágicamente, al grupo de espectros que puebla la estancia.

Efectuada la digresión literaria, corresponde señalar que el autor del presente artículo fue un colaborador permanente de la andadura inicial de la «*Rivista del Diritto Commerciale e del Diritto Generale delle Obbligazioni*», acaso la más prestigiosa de las publicaciones italianas de temática jurídica, que tuvo como sus primeros directores, desde su fundación en 1903, a los juristas Angelo SRAFFA y Cesare VIVANTE. A parte de los escritos de D’AMELIO en la revista mencionada, no he podido dar con datos biográficos verosímiles ni con referencias bibliográficas adicionales sobre él.

El texto es pródigo en la cita de autores desacostumbrados para los estudiantes de jurisprudencia. Por tal razón, he optado por incluir notas informativas y de concordancia con el Código civil italiano de 1865, donde lo he considerado imprescindible.

## 2. El texto

El problema dista mucho de ser novedoso. Durante el Medioevo las casas infestadas por espíritus debieron ser muchísimas, a juzgar por la frecuencia de las demandas judiciales iniciadas por los inquilinos para la resolución de los contratos de arrendamiento. Una de las *litis* a que hacemos referencia aparece narrada por GOTHOFREDUS (*Corpus Iuris Civilis, Digesto*, lib. XIX, tit. II, 1. 27, nota 66, Nápoles, 1790, p. 379)<sup>1</sup>:

«Recuerdo que, siendo joven, Lodovico SANTONIO, muy elocuente abogado del foro de París, mi curador, y cuñado por añadidura, había conseguido que le fuera dispensada la pensión a uno de sus clientes, el cual se lamentaba de no haber podido gozar del bien arrendado por causa de los espectros y fantasmas que la infestaban, bajo el argumento de que el arrendamiento, por ser similar a la venta, parecería transmitir

<sup>1</sup> Se refiere a Denis GODEFROY I, apodado “El Viejo” (1549-1621), jurisconsulto francés que tuvo que trasladarse a Suiza, y después a Alemania, a causa de la persecución contra los protestantes, de los que él formaba parte. Ejerció como catedrático en Ginebra, Estrasburgo y Heildelberg. Su versión clásica del *Corpus Iuris Civilis* justinianeo fue publicada en Ginebra, en 1583. Fue el primero de una familia de juristas e historiadores que hicieron fama en Europa durante los siglos XVI y XVII. Véase, las entradas pertinentes en *The New Encyclopædia Britannica, Micropædia*, 15th ed., vol. 5, Encyclopædia Britannica Inc., Chicago, 1995, p. 323, y en la *Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, tomo 26, Espasa-Calpe, Madrid, 1979, p. 436. Véase, igualmente, Paul KOSCHAKER, *Europa und das Romischen Recht* (1947), C. H. Beck’sche Verlagsbuchhandlung, München und Berlin, 1953, p. 111, y la versión castellana de MOLITOR und SCHLÖSSER, *Grundzüge der Neuren Privatrechtsgeschichte: Ein Studienbuch* (1975), tr. de Angel Martínez Sarrión, Editorial Bosch, Barcelona, 1980, *passim*.

inmanentemente al conductor el riesgo de la cosa arrendada. Estas hipótesis eran identificadas con la compra de los frutos futuros, los cuales, en caso de no llegar a generarse, daban lugar, indudablemente, a la nulidad de la venta; nulidad que, por consiguiente, también tenía que existir en el arrendamiento en cuestión, puesto que los espectros impedían habitar la casa. Yo sostenía que en dicha hipótesis no debía ser socorrido el arrendador que se atemorizara con facilidad, estando claro, de acuerdo con PLINIO (*Epístolas*, lib. 7, cap. 27), que ATENODORO, filósofo ateniense, no se había espantado de ninguna aparición<sup>2</sup>, y que no se debía considerar causa de temor, por otro lado, sino solamente aquello que lograra impresionar a un hombre fuerte.

Me respondieron que no se debía juzgar por medio de ejemplos, sino con leyes; de tal forma, sin perjuicio de un ejemplo solitario como el de ATENODORO, o cualquier otro, resultaba que eran pocos los que no se espantaban en presencia de los espectros; era manifiesto, entonces, que el temor a que se aludía no perdía su verosimilitud por el solo hecho de que ATENODORO, en la mis-

ma situación, no lo hubiera experimentado. Que no tenían que ser ponderadas por el legislador las cosas que acaecían por una sola vez o por dos veces. SANTONIO aseguraba haber acreditado ante los jueces que no solamente las casas, sino inclusive regiones enteras habían sido abandonadas por la presencia de espectros. Se avalaba además de testimonios mayores, fuera de toda duda: de la Divina Escritura, en especial, de SAN MATEO, cap. 8, de SAN MARCOS, cap. 5, de SAN LUCAS, cap. 8<sup>3</sup>; citaba el referido texto de PLINIO EL JOVEN, *Epístolas*, lib. 7, cap. 27; alegaba igualmente la historia de la sombra de SAMUEL, aparecida por invocación de SAÚL<sup>4</sup>, y la insigne cita de SAN AGUSTÍN *ex libris* "De cura pro mortuis gerenda"<sup>5</sup>. De todo ello he hecho memoria con mucho gusto, a fin de que este pasaje sea recordado con alguna gracia de ánimo, por aquel benemérito cuñado, y mi curador durante un tiempo, a quien su grande y exacto conocimiento de nuestro Derecho, y el de las incorruptas costumbres, le depararían a la larga, con grandísima pompa, los mayores honores, no solamente en la patria, en París, sino también por parte del Padre de la Patria, es decir, del Rey».

En la obra de Raymond TROPLONG (1795-1869), famoso exégeta del *Code Napoléon*, se consigna el testimonio de PLINIO EL JOVEN (62-114). Según este último, existía una mansión en Atenas en la cual, en el silencio de la noche, se escuchaba el rechinar de cadenas arrastradas, y sonidos como de voces que precedían la aparición de un espectro espantoso. Nadie se atrevía a habitar el lugar pues era sabido que los testigos de las apariciones enfermaban de la impresión y terminaban tristemente sus días. ATENODORO, un filósofo estoico de la ciudad, arrendó la casa, con el fin de develar el misterioso fenómeno. El fantasma, en efecto, le molestó durante toda la primera noche, pero el filósofo no le mostró temor en ningún momento, hasta que aquél, acaso tan azarado como el Sir Simon de Canterville imaginado por WILDE, desapareció. En los días sucesivos, promovida por el mismo filósofo, se dispuso una excavación en la residencia, hallándose dos osamentas entrelazadas con cadenas. Tras efectuarse el sepelio público de los restos, no se supo más de que la paz de la mansión fuese alterada. Véase: R. TROPLONG, *Le Droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code, De la vente*, tome 2de., 4ème ed., Charles Hingray Libraire-Éditeur, Paris, 1845, p. 8, nota 3. También, aunque el protagonista de la historia muda de nombre (es ATANÁGORAS), he encontrado la referencia de PLINIO EL JOVEN en la edición española de la obra de Jan POTOCKI, *Manuscrit trouvé à Saragosse*, parte II, jornada 11ª, tr. de José Luis Cano, Alianza Editorial, Madrid, 1970, ps. 163-164.

<sup>3</sup> Los tres evangelios citados atribuyen a JESÚS DE NAZARETH la curación milagrosa de un endemoniado de la tierra de Gadara (aunque MATEO señala que fueron dos). La peculiaridad es que una verdadera colonia de demonios habitaba el cuerpo del poseído, al punto que al serle preguntado su nombre, éste respondió que se llamaba "Legión" (porque eran muchos los "espíritus impuros" que habían entrado en él). Según refieren los evangelistas, JESÚS permitió que los demonios poseyeran los cuerpos de unos cerdos que yacían cerca del lugar, y éstos terminaron precipitándose en un lago.

<sup>4</sup> En la Biblia (Samuel, I, 28: 3-25), se refiere cómo SAÚL, rey de Israel, se reúne con una mujer "con espíritu de Pitón" del pueblo de Endor para tomar contacto con el alma del profeta SAMUEL. La finalidad es que el espíritu anuncie los resultados de la guerra que los israelitas venían librando contra los filisteos. Convocado el espectro, que emerge de debajo de la tierra ("como un dios" se apunta en la Escritura), para asombro de la propia pitonisa, SAÚL conoce con antelación de que su reino va a serle "arrancado", y entregado a DAVID, su yerno. La sombra de SAMUEL anuncia, además, que las huestes israelitas van a ser derrotadas en batalla y que el rey y sus hijos van a perder la vida.

En torno de este pasaje, para negar los poderes proféticos de los nigromantes, los exégetas católicos juzgan que fue en realidad el dios de Israel (Jahvé) el que hizo aparecer el espíritu de SAMUEL antes de que la pitonisa de Endor tuviera oportunidad de realizar sus sortilegios. Véase: *La Sagrada Biblia*, tr. de la Vulgata al español por Félix Torres Amat, C. D. Stampley Enterprises Inc., Charlotte, North Carolina (U.S.A.), 1965, p. 316, nota (192).

<sup>5</sup> "De cura pro mortuis gerenda" (*Sobre la pasión debida a los muertos*) es un escrito secundario de SAN AGUSTÍN (354-430) que data del año 421 de nuestra era, en el cual, según he consultado, hay referencias sobre las apariciones de muertos, o de visiones engañosas de éstos, a los soñadores y a los enfermos.

«A todo lo expuesto añádanse los problemas adicionales que se vinculan con el tema en cuestión: Si es posible demandar la dispensa de la pensión, o el abandono del fundo, por causa de peste, de larvas o de hechicerías, descritas por Arnaldo FERRONIO en el párrafo 53 de las *Consuetudini* de Burdeos, título *de locato*; Cristóforo PORCO en el último párrafo del título *de locato* de las *Institutiones*; GUIDO PAPA en la Decisión 630. Ver igualmente: GREGORIO, *Diálogos*, lib. 3, cap. IV; LUCIANO en su diálogo *Philopseude*; Alessandro D'ALESSANDRO, lib. I, *Dies geniales*, 23; PAUSANIAS, *Etiacon*, lib. II, donde escribe acerca de los *Temessesi*; ELIANO, lib. 8, *De Varia historia*; LEONICO, lib. I, *De varia historia*, cap. 42.

Asimismo, por el inextricable designio de Dios, también regiones enteras están infestadas por demonios; véase: SAN AGUSTÍN, *De Civitate Dei*, lib 18<sup>6</sup>; GREGORIO, lib. 3, diálogo 21; SANTO TOMÁS DE AQUINO, *Summa Theologiae*, I, cuestión 114, arts. 1 y 4<sup>7</sup>; además, lib. 3 *dei Re*, cap. final, el comentario sobre la carta a los Efesios, cap. 9, y la carta a los Episcopados, cap. 26, cuestión 5. El

autor del *Malleus maleficarum*<sup>8</sup> da cuenta de que la materia bajo estudio es continuo motivo de agitación en el Pretorio de Granada».

Así, pues, habíase constituido una jurisprudencia favorable a los inquilinos, cuyo derecho a la resolución del contrato estaba limitado únicamente por la razonabilidad de los temores surgidos como consecuencia de los fenómenos espiritísticos, aplicando el principio de ALFENO (D. XIX, Tít. II, 1, 27): “*item*

*interrogatus si quis temoris emigrasset, deberet mercedem nec ne? respondit: si causa fuisset cum periculum timeret quavis periculum vere non fuisset, tamen non debere mercedem; sed si causa timoris justa non fuisset nihilominus debere*”<sup>9</sup> (Cfr. Card. ROMANUS, *Diss. de rescissione contractus locati conducti ob*

«El propietario de la cosa arrendada (...) está obligado a garantizar el goce pacífico, y éste bien puede entenderse turbado por las manifestaciones de los hechos paranormales.»

*metum spectrorum*, Lipiae, 1703; STRYKIUS, *Diss. de jure spectrorum*, § 26; HUBERUS, *Praelect ad Instit.*, Libro III, Título 25, § II; VOET, *Comment. ad Pand.* II, XIX, 1. 27; GLÜCK, *Commentario alle Pandette*, vol. XIX, p. 291, y los autores citados por este último autor en su nota 11<sup>9</sup>). En los años sucesivos, los temores fueron tornándose pueriles, y hubo sentencias en sentido contrario, fundadas principalmente en la

<sup>6</sup> De *La Ciudad de Dios (De Civitate Dei)*, lib. XVIII, cap. XVIII, transcribo el siguiente párrafo: “Así, no puedo creer en modo alguno que por arte o poder demoníaco puedan cambiar el alma, ni siquiera el cuerpo, en miembros o rasgos animalescos; en cambio, sí admito que una imagen fantástica del hombre, que aun en el pensamiento o en el sueño se cambia a través de innumerables representaciones de cosas, e incluso sin ser cuerpo adopta con asombrosa rapidez formas semejantes a los cuerpos, estando adormecidos o alestargados los sentidos corporales, sí admito que esa imagen puede llegar en figura corpórea, de modo inexplicable, al sentido de los otros.” Me baso en la versión bilingüe (latín-castellano) a cargo de Santos SANTAMARTA DEL RÍO y Miguel FUERTES LANERO para las Obras Completas de SAN AGUSTÍN, tomo XVII, volumen 2, 4a. ed., Biblioteca de Autores Cristianos, Madrid, 1988, ps. 444-445.

<sup>7</sup> De la *Suma Teológica (Summa Theologiae)*, parte I, quaest. 114, art. 5, transcribo lo siguiente: “Pues, pudiendo el demonio formar con el aire un cuerpo de cualquier forma y figura para aparecer visiblemente disfrazándose, del mismo modo puede disfrazar cualquier objeto corpóreo con cualquier forma corpórea, de tal modo que se vea dicho cuerpo de cualquier forma.” La traducción es de José MARTORELL CAPO para la edición dirigida por los Regentes de Estudios de las Provincias Dominicanas en España, tomo I, Biblioteca de Autores Cristianos, Madrid, 1994, p. 959.

<sup>8</sup> En realidad, el *Malleus Maleficarum* (1486) fue la obra conjunta de dos inquisidores alemanes: Johann SPRENGER, decano de la Universidad de Colonia, y Heinrich KRAEMER, profesor de Teología en la Universidad de Salzburgo; en 1584, ambos recibieron la autorización del Papa Inocencio VIII para la defensa del cristianismo y la erradicación de la brujería que imperaba en Europa del Este. Tres eran las partes que componían el *Malleus Maleficarum*: en la primera se compilaba preguntas y respuestas sobre la hechicería desde el punto de vista de la Teología; en la segunda, una descripción de las distintas formas de proceder de los hechiceros; y la tercera las reglas procedimentales a ser observadas en los juicios por brujería. Véase, por todos, la *entry* pertinente en *The New Encyclopædia Britannica*, ed. cit., *Micropædia*, vol. 7, p. 740.

<sup>9</sup> O sea: “También se preguntó: ¿Se deberá o no el alquiler en caso de alguien que huyera por miedo? Se respondió que, si hubiera alguna causa para temer un riesgo, aunque éste verdaderamente no existiese, no se deberá el alquiler, pero que si la causa del temor no fuese justa, se lo deberá no obstante”. La traducción es la que figura en *El Digesto de Justiniano*, ed. a cargo de Alvaro D'ORS y otros, t. I, Editorial Aranzadi, Pamplona, 1968, p. 720. El extracto, proveniente de los *Dictámenes* de Publio ALFENO VARO, jurisconsulto romano del período helenístico, pertenece a la sección del Digesto que trata sobre las acciones en los contratos de locación y conducción.

autoridad de THOMASIIUS (*Diss. de non rescindendo contractu conditionis ob metum spectrorum*, Halae, 1711, y *Rechtshändel*, parte 1, n. 13; cfr., igualmente, los autores citados por GLÜCK, *loc. cit.*, nota 12<sup>9</sup>); a la larga, sin embargo, las razones del inquilino, que tiene el derecho de goce pacífico sobre la casa alquilada, fueron las que primaron, y fue entonces que se consideró que, admitida la existencia de los fenómenos espiritísticos y la perturbación de goce, el juez debía pronunciarse por la resolución del contrato, cualquiera que fuera su propia opinión personal (GLÜCK, *op. cit.*, p. 292; TROPLONG, *Della permuta e della locazione*, p. 197; y en la *Vendita*, p. 548; DUVERGIER, *Dir. civ.*, n. 528, y los autores allí citados; DALLOZ, *Jur. Gén.* XXX, p. 313; DESPESES, *Trattato della loc.*, sez. V, n. 4; LAURENT, *Principii di dir. civ.*, XXV, p. 128; MOLITOR, *Les obligations en droit romain*, vol. 11, *Du Louage*, n. 607, nota 6)<sup>10</sup>. En la jurisprudencia actual se ha mudado de parecer pues aunque los fenómenos se han hecho menos frecuentes, no han dejado de presentarse (v. DODSWORTH, *Le case infestate dagli spiriti e il diritto dell'inquilino alla risoluzione del contratto*, Turín, Lattes, 1910; Fr. ZINGAROPOLI, *Memoria nella causa fra la duchessa di Castelpoto e la baronessa Englen*, Nápoles, 1908). En la reciente causa *Castelpoto vs. Englen* (DODSWORTH, *op. cit.*, p. 2149), sobre la resolución de un contrato de alquiler de una casa ubicada en Nápoles, en la calle San Carlo alle Mortelle, N<sup>o</sup> 7, iniciada ante los acostumbrados epi-

sodios de luces, de ruidos, de lanzamiento de piedras, de repiquetear de campanas, de transporte de objetos, la parte central de la controversia que se ventiló ante el pretor local no era diferente a las que tuvieron lugar cientos de años atrás. El propietario de la cosa arrendada, a tenor del artículo 1569 del código civil<sup>11</sup>, está obligado a garantizar el goce pacífico, y éste bien puede entenderse turbado por las manifestaciones de los hechos paranormales, que impresionan fuertemente el sistema nervioso, inclusive el de las personas sanas.

El problema se centra en la prueba de los hechos alegados. Prescindiendo, de momento, de la prueba judicial que pudiera obtenerse en los casos particulares merced a los testimonios y a los peritajes (v. en DODSWORTH, *op. cit.*, p. 13, la causa *Scifoni c. Soffetti*, acerca de las manifestaciones que tuvieron lugar en Florencia durante 1867, en la casa ubicada en Via Gibellina, 14), hay ahora una notable documentación en torno de estos hechos positivos, gracias a la labor de las instituciones de investigación que han surgido en los últimos años, como las sociedades de estudios psíquicos, entre las cuales podemos mencionar a la *Society for Psychical Research* de Inglaterra<sup>12</sup>, la cual es ampliamente conocida por la imparcialidad y rigor de sus estudios; y gracias, igualmente, a la obra de eminentes científicos, con un campo de acción distinto del que

<sup>10</sup> Dos de las referencias *ivi* citadas por D'AMELIO, que coinciden en restar importancia al problema de las casas pobladas por espectros, las he tenido también a mi disposición, por lo que las transcribo parcialmente.

A decir de TROPLONG: "Atendiendo a las costumbres, cándidas y simples, de nuestros ancestros, hubo un vicio redhibitorio del que tuvieron que ocuparse los antiguos jurisconsultos: la aparición de espectros o de fantasmas en las casas arrendadas. (...) La jurisprudencia del tribunal de París se mantuvo uniforme en el sentido de considerar que el alquiler tenía que continuar ante demandas semejantes. Hoy en día, dificultades de ese tipo se han disipado completamente. Toda Francia ha reaccionado como el París de otrora. Ya no se sabe de muertos que abandonen su reposo para causar problemas a los vivos. Ellos perviven, sin duda, en el corazón de sus familiares, y en el de los amigos que les deparaban afecto; pero esta forma de inmortalidad, lejos de ser punible, es una forma de confortación frente al dolor. Es la felicidad ante la infelicidad, según la bella expresión de madame de SAVIGNÉ". Véase: R. TROPLONG, *Le Droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code, De l'Echange et du Louage*, tome 1er., Charles Hingray, Librairie Éditeur, Paris, 1852, n. 197, ps. 340-341.

A su vez, LAURENT, apunta: "En el pasado, los autores trataron seriamente la cuestión de dilucidar si la aparición de espectros o de resucitados constituía un vicio que el arrendador estaba obligado a garantizar frente al inquilino. La mayoría admitía que el arrendador tenía el derecho para demandar la rescisión del contrato por tal motivo; los tribunales estaban divididos: mientras el de Burdeos lo admitía, el de París lo refutaba. Esta disparidad de la jurisprudencia hizo decir a BRILLON: «la razón ha de ser que las apariciones no son tan frecuentes en París como lo son en Guyana. Las sentencias son tan disparejas como lo son las tinieblas, que se desvanecen bajo la luz del sol». Sin embargo, nadie diga «de esta agua no he de beber», esas cosas que DOUMOLIN llamaba las fuerzas de las tinieblas (*ténébrions*) están a la orden, y realizan denodados esfuerzos para ejercer dominio sobre la ignorancia y necesidad humanas". Véase: F. LAURENT, *Principes de droit civil français*, tome 25ème, 2e. éd., Bruylant-Christophe & Cie, Librairies Éditeurs, Brouxelles, 1876, n. 118, p. 128.

<sup>11</sup> Código civil italiano de 1865 (*Del contratto di locazione*): "Art. 1569.- El arrendamiento de cosas es un contrato por medio del cual una de las partes contratantes se obliga a instituir a otra en el goce de una cosa por un tiempo determinado, a cambio de un precio determinado que ésta se obliga a pagarle".

<sup>12</sup> La renombrada entidad, instituida en 1882, tuvo entre sus fundadores a William Henry MYERS (1843-1901), quien, casualmente, es uno de los personajes parodiados por WILDE, con nombre propio, en *The Canterville Ghost*.

nos ocupa, como LOMBROSO<sup>13</sup> en torno de los sucesos acaecidos en la casa situada en la Via Bava de Turín (en *Archivio de Psichiatria*, vol. XI), RICHET<sup>14</sup> en los diversos casos registrados en los *Annales de Sciences Psychiques*; AKSAKOFF<sup>15</sup> en los casos, más numerosos, examinados en el volumen *Vorläufer des Spiritismus hervorragende Fälle willkürlicher mediumistischer Erscheinungen aus den letzten drei Jahrhunderten* (Leipzig, 1898) y, en fin, merced a las múltiples revistas de espiritismo italianas (especialmente, *L'Ultra y Luce ed Ombra*) y extranjeras (especialmente la *Revue Spiriter*). Todas estas investigaciones rechazan la idea de que se trate de simples alucinaciones o de la obra de bromistas, que gustan de hacer juego con la gente pobre de espíritu. Así, pues, el método experimental moderno ha tenido que valorar la jurisprudencia medioeval en cuanto a la prueba de los hechos; prueba que el juez no debería avergozarse de admitir, ni desconocer *a priori* su atendibilidad.

Sin embargo, las investigaciones modernas han complicado la solución del problema desde otra perspectiva. En efecto, actualmente existe una triple explicación sobre los fenómenos:

- a) De acuerdo con los ocultistas, se trataría de bromas de mala monta, perpetradas por maliciosos habitantes del plano astral, para perjuicio de los pobres mortales.
- b) Según los espiritistas, se trataría de tentativas de las ánimas que pretenden traspasar, y de ser posible reanudar, su antigua relación con el mundo del que un día hubieron de apartarse.
- c) En opinión de los científicos, la hipótesis más verosímil sería la de que se trata de una exteriorización de la energía nerviosa, que actúa de forma anormal, fuera de los límites del organismo.

De acuerdo con las dos primeras versiones, los fenómenos se deberían a la intervención de fuerzas inteligentes y conscientes, que cuentan con una personalidad. Más aún, y por añadidura, en la primera hipótesis se trataría de la misma personalidad humana desencarnada. Si tales "agentes" pudieran ser considerados como terceras personas frente al arrendador, éste, conforme al artículo 1581 del código civil<sup>16</sup>, no estaría obligado a responder por las molestias que aquéllos ocasionaran contra el goce de la cosa arrendada. No se comprende, entonces, por qué los espiritistas (DODSWORTH, *op. cit.*, p. 21; ZINGAROPOLI,

<sup>13</sup> Al famoso antropólogo y criminólogo italiano Cesare LOMBROSO (1835-1909), fundador de la prestigiosa publicación *Archivio de Psichiatria ed Antropologia Criminale*, le es atribuido un autorizado testimonio sobre la verosimilitud de los fenómenos espiritísticos. En su obra póstuma *Richerche sui fenomeni ipnotici ed spiritici* (Turín, 1909), quedó consignada su resignación a no encontrar en las teorías experimentales positivas una explicación acabada y convincente de tales fenómenos, por lo que postulaba la necesidad de complementar aquéllas con la doctrina espírita. Véase la nota biográfica incluida en la *Nueva Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, cit., tomo 30, ps. 1504-1505.

<sup>14</sup> Charles Robert RICHET (1850-1935), fue un eminente científico francés ganador del Premio Nobel de Medicina en 1913, a quien se debieron importantes estudios de explicación racional de los hechos tradicionalmente asociados con las "ciencias ocultas". Sus indagaciones le condujeron a la enunciación de las bases de la *Metapsíquica*, la ciencia que tiene por objeto "el estudio de los fenómenos mecánicos y psíquicos debidos a fuerzas que parecen inteligentes o a potencias desconocidas latentes en la inteligencia humana". La *Metapsíquica* abarca tres grupos de fenómenos: la *Criptestesia*, la *Telequinesia*, y la *Ectoplasmia*. En esta última están comprendidas las materializaciones, *id est*, "la formación de objetos diversos que generalmente parecen salir del cuerpo humano y toman la apariencia de la realidad materia: ropajes, velos, cuerpos vivos, plumas, algas, etc." Véase, por todos, la nota biográfica en la *Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, cit., tomo 51, ps. 447-448.

<sup>15</sup> Alexander AKSAKOFF (1832-1903) fue un psicólogo y científico de origen ruso de quien se dice que atribuyó los insólitos fenómenos espiritistas "a la interacción de un agente distinto del *medium* y que, según él, pudiera ser, o un ser humano viviente, o uno que dejó de vivir en la tierra, o un ser de una especie terrestre desconocida por nosotros". Véase la nota biográfica consignada en la *Nueva Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, cit., Apéndice 1, 1981. El extenso título en alemán de la obra citada por D'AMELIO significa algo así como *Antecedentes del espiritismo en los casos singulares de apariciones mediumnísticas caprichosas de los últimos tres siglos*.

<sup>16</sup> Código civil italiano de 1865 (*Del contratto di locazione*): "Art. 1581.- El arrendador (*locatore*) no está obligado a cubrir al arrendatario (*conduttore*) por las molestias de terceras personas que, por vía de hecho, perjudiquen su derecho de goce; empero, si no pretendieran derecho alguno sobre el bien arrendado, el arrendatario tiene la facultad de actuar directamente contra aquéllas, en su propio nombre.

Si, por el contrario, el arrendatario ha sido molestado en el goce del bien como consecuencia de una acción relativa a la propiedad de éste, aquél tiene derecho a una disminución proporcionada del precio de la pensión o del alquiler, siempre que la molestia y el impedimento sean denunciados al arrendador".

Las citas del Código civil italiano de 1865 las extraigo del volumen anotado por Gaetano FOSCHINI, *I motivi del Codice civile del Regno d'Italia*, 2a. edizione corretta ed emmendata dall'autore, Libreria della Minerva Subalpina di Giacinto Belgrano, Torino, 1868, 1232 p. Para la presente nota: véase la p. 581.



*op. cit.*) no han acogido esta solución, que al liberar al propietario de responsabilidad, sería suficiente para hacer reconocer la existencia de los espíritus; por obra de las sentencias de los magistrados!

Sin embargo, la tesis que se acaba de describir se vislumbra insostenible, ya que tanto los espíritus como los seres astrales no pueden considerarse entre las terceras personas, por la sencilla razón de que ellos no se cuentan ni entre las personas físicas, ni entre los entes jurídicos. La ley no admite relaciones jurídicas con seres de una naturaleza distinta; reconoce la capacidad de unos y de otros, aun cuando sólo estuvieran concebidas, o si les faltara estar constituidas; pero lo hace únicamente en consideración de su futura existencia física y jurídica. No se admite posibilidad alguna de relación con los seres que ocupan un lugar inferior en la escala zoológica (cfr. las notas de FADDA y BENSA en WINDSCHEID, *Diritto delle Pandette*, vol. I, p. 719, acerca de los legados a favor de los hospedajes para perros, o aquellos que son destinados a la conservación de los osos de la ciudad de Berna)<sup>17</sup> ni con los que se ubican en la escala ascendente de las concepciones ideales del espíritu humano (art. 831 del código civil)<sup>18</sup>. En consecuencia, ni aun aquellos que explican espiritualmente

«*Tanto los espíritus como los seres astrales no pueden considerarse entre las terceras personas, por la sencilla razón de que ellos no se cuentan ni entre las personas físicas, ni entre los entes jurídicos.*»

la fenomenología de las casas infestadas por espíritus, pueden excluir la responsabilidad del arrendador, pues no hay más excepciones que los supuestos en los que las molestias son causadas por terceras personas.

Por el contrario, si el fenómeno se explica mediante la última de las versiones, es decir, la que hace referencia a la exteriorización de la fuerza de los cuerpos, la demanda del inquilino debería, sin más, ser rechazada. Como es lógico suponer, si la causa de la molestia se encontrara en el mismo arrendatario, éste no tendría motivo para lamentarse. A una conclusión similar se puede arribar partiendo de la teoría espiritista, ya que al explicarse el fenómeno con la presencia de los desencarnados, el propietario de la casa bien puede sostener que aquéllos se manifiestan en cuanto el inquilino los conjura, aun de forma involuntaria, por efecto de una virtud mediumnística. Ciertamente, no ha faltado algún propietario que se defiende con ese argumento; hay quien ha ofrecido probar que en la familia del inquilino existía un *medium*, el cual propiciaba la comunicación de nuestro mundo con el de los seres invisibles. Excepciones de ese tenor hacen que el pobre juez se vea necesariamente forzado a conocer las teorías espiritísticas.

<sup>17</sup> En las citadas notas, harto famosas por lo demás, Carlo FADDA (1853-1931) y Paolo Emilio BENSA analizan las virtualidades de las disposiciones hereditarias en favor de los animales, manifestándose a favor de las mismas, por entender que aquellas tienen como intermediaria imprescindible a una persona física o jurídica. En *loc. cit.*, 1a. ed., UTET, Torino, 1902, apuntan: "Las disposiciones a favor de los animales (*bestie*) pueden ser válidas, cuando nada contengan que pueda repugnar a la conciencia pública (...) El sentimiento de piedad se extiende no solamente al hombre que sufre, sino también a los males de las bestias. Contribuir a que dichos males desaparezcan responde a una necesidad de nuestra sociedad actual y se basa en un sentimiento altruista de gran nobleza. El maltrato de las bestias ofende nuestro sentimiento; socorrerlas constituye, pues, un deber (...) Por la misma razón de que responde a una necesidad de la conciencia común, la liberalidad a favor de los animales da lugar a un derecho (...) No se generan, sin embargo, derechos sin objeto o derechos a favor de los animales (...) El testador puede disponer el mantenimiento de una o más bestias, imponiendo una carga (*onere*) al heredero o legatario, sea fijando una suma determinada, sea sin tal indicación (...) Pero también puede imaginarse una liberalidad a favor de las bestias en general: por ejemplo, un hospedaje para canes o para caballos, etc., un albergue para caballos inválidos, y así por el estilo, en cuyo caso podríamos encontrarnos ante una fundación".

<sup>18</sup> Código civil italiano de 1865 (*Dell' istituzione di erede e dei legati*): "Art. 831.- Son nulas las disposiciones para el alma (*anima*) o a favor del alma expresadas de manera genérica". (G. FOSCHINI, *ob. cit.*, p. 409). El tema de las disposiciones a favor del alma, aludido en la norma citada, suscitó una gran polémica al momento de llevarse a cabo los trabajos de la comisión reformadora del código civil italiano, los cuales culminaron con la promulgación del texto vigente hasta la fecha, que data de 1942. A la larga, como en el caso de las disposiciones a favor de los animales, quedó aclarado que era necesaria la participación de una persona, física o jurídica, para dar validez al acto. Sobre el particular, véase: el Proyecto Definitivo del Libro Tercero del código civil italiano (*Dei Sucessioni*) y el Informe (*Relazione*) correspondiente de Arrigo SOLMI, el Ministro Guardasellos, ambos compendiados en la edición del Ministerio de Gracia y Justicia Italiano (Istituto Poligrafico di lo Stato Libreria, Roma, 1937, n. 139, ps. 78-79); asimismo, y con mayor minuciosidad, el volumen de Sergio PANUNZIO, *Motivi e metodo della codificazione fascista*, Dott. A Giuffrè Editore, Milano, 1943, ps. 209-212.

Ahora bien, ninguna de estas teorías, ni siquiera las expuestas por científicos eminentes como LOMBROSO, MORSELLI o CROOKES<sup>19</sup> ha alcanzado un nivel de elaboración tal que pueda ser admitida como una conquista definitiva de la ciencia. Se trata, exclusivamente, de hipótesis ingeniosas. El juez no podría, basándose en alguna de las antedichas teorías, absolver al arrendador sin mayor discusión, afirmando que se trata de un caso de irradiación de la fuerza, o de un fenómeno de mediumnidad, especialmente si el inquilino probara que jamás hechos similares se verificaron en las casas que él ha habitado, o que el hecho se repite aun en ausencia suya, y de los miembros de su familia, en la casa arrendada, o cuando hay en el inmueble otros moradores, acaso funcionarios de seguridad pública, que pudieran brindar testimonio al respecto.

Debe entenderse, igualmente, que el estado actual de la doctrina no permite que sean admitidas ni la prueba sobre la calidad de *medium* que posee una persona, ni por testigos, ni mediante peritaje. Para Allan KARDEC, el *medium* es la persona que recibe, en cierto grado, la influencia de los espíritus (*Livres des mediums*, cap. XIV)<sup>20</sup>. Tal influencia no es constatable por la ciencia positiva, y no puede resultar de los testimonios, porque ellos no constituirían otra cosa que opiniones. Lo que sí puede demostrarse mediante los testimonios es que el inquilino, o que una persona de

su familia, ejercen la profesión de *medium*, que tome parte de sesiones espiritistas, etc.; sin embargo, una prueba semejante sería impertinente; no bastaría para explicar los fenómenos ya que no existe un nexo de causalidad científicamente demostrable entre las cualidades del *medium* y la manifestación de los fenómenos en la casa. Tanto es verdad lo dicho, que este tipo de fenómenos se ha manifestado en casas de personas que ni siquiera saben qué es un *medium*, y, viceversa, no se han producido en las casas de todos aquellos que se desempeñan habitualmente como *mediums* o las de aquellos que suelen frecuentar sesiones espiritistas. Así, pues, con la demostración de los hechos inicialmente señalados no quedaría probado que la perturbación del goce se ha debido al inquilino mismo de aquella, más bien, puede surgir una sospecha en el criterio del juez: la consideración de que en la casa no hubo lamentos a causa de fenómenos espiritísticos antes de que el *medium* la ocupara.

Siendo éste el estado de la cuestión, no puede impedirse la resolución del contrato puesto que la ausencia del goce de la casa arrendada hace que no se cumpla el objeto del contrato. La resolución debe ser considerada como una fatal consecuencia que recae en el dueño como efecto directo de su derecho de propiedad; derecho que le hace asumir tanto las ventajas como los daños derivados de la cosa arrendada que no pueden ser imputados a terceros. LVS

<sup>19</sup> Del grupo de personalidades científicas citadas en el texto de D'AMELIO, acaso sea Sir William CROOKES (1832-1919) quien menos vinculación guardó con el Espiritismo. Fue un físico y químico inglés a quien se debieron importantes descubrimientos (el elemento *thallium*, y el espectro de rayos catódicos conocido con su nombre). Tardíamente, se le debieron algunos trabajos en torno del Espiritismo. Enrico MORSELLI (1852-1929), a su vez, fue un médico y antropólogo italiano que ofició de perito en famosos procesos criminales. Autor de *Psicología e Spiritismo* (1909), volumen en el que consignaba sus impresiones acerca de los fenómenos atribuidos a una famosa *medium* de la época, Eusapia PALADINO. En torno de ambos personajes, consúltese la tantas veces citada *Nueva Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, tomo 16, p. 504, y tomo 36, ps. 1180-1181, respectivamente.

<sup>20</sup> *Allan Kardec* fue el pseudónimo con el que hizo fama el investigador Léon Hipolite Denizard Rivail (1803-1869), fundador de la Sociedad Parisina de Estudios Espiritistas y de la *Revue Spiriter*. Autor, entre otras obras, de *Le Livre des Esprits* (1857) y *Le Livre des Mediums* (1864). Véase la nota biográfica en *Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana*, cit., tomo 51, ps. 884-885.