

el subarrendatario obligado indirectamente para con el dador principal á los compromisos que nacen del arrendamiento ¿no sería más sencillo permitir al dador principal promover contra el subarrendatario? Se evitaría con esto un circuito de acciones que parece frustratorio. Pero hay que ver si los principios permiten la acción directa del dador principal contra el subarrendatario y la acción directa de éste contra el dador.

*III. Efecto del subarrendamiento entre el dador principal y el subarrendatario.*

200. Hemos sentado en principio que no interviene ninguna liga entre el dador principal y el subarrendatario; lo que conduce á la consecuencia de que el dador principal no tiene acción directa contra el subarrendatario y que éste tampoco la tiene contra el dador. La doctrina y la jurisprudencia parten de un principio enteramente contrario. Se admite que el subarrendamiento crea relaciones directas entre el dador primitivo y el subarrendatario, y se deduce la consecuencia de que el dador principal tiene una acción *directa* contra el subarrendatario por la inejecución de los compromisos que resultan del subarrendamiento, y que el subarrendatario tiene una acción *directa* contra el dador originario para el cumplimiento de las obligaciones que dicho dador contrajo hacia el arrendatario principal. Decimos una acción *directa*; no se trata de la acción indirecta del artículo 1166; no es dudoso que el dador no puede promover contra el subarrendatario como acreedor, pero esta acción es poco favorable en este sentido: que está subordinada á condiciones rigurosas y que no aprovecha exclusivamente al demandante, obligado á partir el beneficio con los demás acreedores del deudor común. Asimismo es seguro que el no arrendatario puede promover contra el dador principal como acreedor del subdador, el que tiene acción, á título de

arrendatario, contra su dador. Este es el derecho común. Se pretende que el dador y el subarrendatario no deben recurrir á la acción indirecta del art. 1166, que pueden promover directamente en virtud de la liga que el subarrendamiento crea entre el dador primitivo y el sublocatario. (1)

Vamos primero á examinar la cuestión bajo el punto de vista de los principios generales de derecho haciendo abstracción de los textos. Según los editores de Zachariae, nuestra cuestión no lo sería, y todos estarían acordes, autores y jurisprudencia, para reconocer la liga directa que dicen existe entre el dador principal y el subarrendatario. Citan, entre otros, á Duvergier, y hé aquí lo que dice Duvergier: "El sublocatario *no tiene acción directa* contra el dador, no habiéndole transmitido al arrendatario lo que le pertenece." Al explicar el art. 1763 Duvergier dice: "Sin esta disposición y la del art. 820 del Código de Procedimientos, el dador no tendría *ninguna acción directa* contra el subarrendatario, estaría reducido á ejercer los derechos del arrendatario como cualquier otro acreedor conforme al art. 1166. (2) Duvergier dice, pues, todo lo contrario de lo que se le hace decir; pone en principio que el subarrendatario no tiene acción directa contra el dador originario y que éste no puede promover directamente contra el subarrendatario. En nuestro concepto esto es evidente y ni siquiera entendemos cómo hay controversia en una cuestión de teoría. ¿De dónde nacen las acciones? De los contratos. ¿Dan las convenciones una acción á aquellos que no figuran en ellas? No aprovechan, si perjudican á los terceros, dice el art. 1165. Estos principios elementales deciden la cuestión. ¿Quién es parte en el subarrendamiento? El subarrendatario y el subdador; luego el subarrendamiento no tiene efecto más que

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 493 y siguientes, nota 20, pfo. 368 y las autoridades que citan.

2 Duvergier, t. I, p. 362, núm. 380, y p. 560, núm. 540. Compárese Mourlón. *Repeticiones*, t. III, p. 316, núm. 775.

entre el subarrendatario y el subdador. En cuanto al dador principal no es parte en el contrato, luego es tercero; por lo tanto, no hay ninguna liga de derecho entre él y el subarrendatario. ¿Cómo, pues, pudieran tener acción el uno contra el otro? El dador sólo pudiera tener acción contra el subarrendatario y éste contra el dador si este último estuviera representado en el contrato. ¿Está representado en el contrato por el subdador? Nó, pues el arrendatario, al hacer el subarrendamiento, no obra en nombre del dador como representante suyo, obra en virtud de un derecho que le es propio, que le viene de la ley y de su contrato; no tiene ninguna calidad para obligar al dador ni para estipular en su nombre.

Troplong critica á Duvergier, como gusta hacerlo. No es, dice, en los arts. 1753 y 820 (Código de Procedimientos) donde el dador toma el derecho de promover directamente contra el subarrendatario; «toma su derecho en sí, en la ocupación del local por el subarrendatario.» Tal es el único fundamento de la acción directa en teoría. Troplong cita á Duranton, el que dice que debiéndose el precio del subarrendamiento por razón de la cosa al dador, es justo que éste lo reciba con preferencia á los acreedores particulares del no dador. Esta razón justifica el art. 1753, al que volveremos; por ahora se trata de principios de teoría; preguntamos si el dador puede tener un derecho y si puede estar obligado en virtud de un contrato en que no figura como parte, y no se da otra contestación más que el hecho de la ocupación del local por el subarrendatario. ¿Crea este hecho una liga de derecho entre el propietario de la cosa y el subarrendatario que la ocupa? Si la ocupara sin título ninguno el propietario tendría contra él la acción de reivindicación, la que implica la ausencia de toda liga entre el demandante y el demandado. Pero el subarrendatario ocupa el local en virtud de un contrato de donde nacen de-

rechos y obligaciones. ¿Basta que la cosa que es objeto del contrato sea la propiedad del dador para que, por sólo esto, el arrendatario pueda promover en virtud del contrato contra el propietario, y que éste tenga acción en virtud del mismo contrato contra el subarrendatario? Troplong parece decirlo, puesto que no da otro motivo más que la ocupación del lugar por el sublocatario. Semejante doctrina echa por tierra todos los principios. ¿Y qué! Mi cosa es objeto de un contrato y esto basta para que yo sea parte en dicho contrato, para que tenga derecho que este crea y que tenga obligaciones que de él proceden. Seré, pues, parte en el contrato por haber sido representado en él por mi cosa.

201. En el terreno de los principios la cuestión que discutimos no es realmente más que una. Es preciso ver si los arts. 1753 y 820 (Código de Procedimientos) derogan el principio del art. 1165. El art. 1753 dice: «El sublocatario no está obligado con el propietario sino hasta concurrencia del precio de su subarrendamiento, que puede ser deudor en el momento del embargo.» Esta disposición hace brotar la primera dificultad. Está colocada bajo la rúbrica de la sección II que trata *De las reglas particulares á los arrendamientos*.

¿Será necesario deducir que no se aplica á los arrendamientos rurales? Nó, este es un defecto de clasificación; no hay absolutamente ninguna razón para distinguir entre los arrendamientos rurales y los arrendamientos de casas, en lo que concierne á las relaciones del dador y del subarrendatario; la decisión, cualquiera que sea, debe ser idéntica porque la situación de las partes es la misma. El Código de Procedimientos no deja ninguna duda sobre esto; en los términos del art. 820 el dador principal puede embargar los efectos de los *subarrendamientos* tanto como de los *sublocatarios*; puede aun embargar los frutos de las tierras que los subarrendatarios ocupan, puesto que la ley decide como

el Código Civil que los subarrendatarios, cualesquiera que sean, obtienen levantamiento de embargo al justificar que ellos han pagado sin fraude; si no han pagado estarán obligados hacia el dador principal hasta concurrencia del precio de subarrendamiento del cual son deudores en el momento del embargo. Las disposiciones de los arts. 1753 y 820 son, pues, generales; (1) queda por saber cuál es su sentido entrando en la verdadera dificultad.

202. Para interpretar una ley es preciso probar antes que todo cuál es el verdadero objeto. ¿El art. 1753 tiene por objeto decidir que hay una liga jurídica entre el dador principal y el subarrendatario? Basta con leer esta disposición para convencerse de que es relativa á una cuestión especial. El dador tiene un privilegio para el pago de las rentas sobre los muebles que guardadaba la casa alquilada ó la granja. ¿Conserva este privilegio cuando el arrendatario subarrienda? En teoría puede ser dudoso, puesto que los muebles que se encuentran en el local arrendado no son los del arrendatario, son del subarrendatario; son, pues, afectos al crédito del subarrendado. ¿Se debe concluir de esto que el privilegio del dador principal se extingue por el efecto del subarrendamiento? Nó, porque su contrato continúa; conserva, pues, el privilegio sobre los muebles que tiene la casa arrendada: es un derecho real que no se le puede quitar por el hecho de su deudor. Es inútil insistir porque la ley decide implícitamente la dificultad: los arts. 1753 y 820 (Código de Procedimientos) dan al dador el derecho de embargar los muebles y los frutos que se encuentran en las casas y las granjas subarrendadas, y embargar precautoriamente supone la existencia del privilegio que pertenece al dador. En este punto todos están de acuerdo. (2)

1 Esta es la opinión general. Duvergier, t. I, p. 367, núm. 388 y todos los autores. Tolosa, 5 de Febrero de 1845 (Daloz, 1845, 2, 1845).

2 Duvergier, t. I, p. 366, núm. 363. Aubry y Rau, t. IV, p. 494, nota 23, pfo. 368.

Volvemos al art. 1753. Supone que el dador embarga los muebles que están en el local ocupado por el subarrendatario. Este es un derecho real que ejerce. ¿Resulta de esto que el subarrendatario está obligado personalmente? En principio nó; aunque el derecho de la hipoteca pueda muy bien ejercerse contra un tercero detentor, el privilegio del dador puede igualmente ejercerse sobre los muebles que guardan la cosa arrendada, aunque el subarrendatario no sea su deudor. ¿Cuál va á ser la situación del subarrendatario cuyos muebles son embargados por una deuda que no es la suya? Tal es la cuestión que el art. 1753 decide, cuestión que se presenta a propósito del ejercicio de un derecho real: ¿el dador principal puede embargar los muebles del subarrendatario cuando éste no es deudor ó que pagó su deuda? El art. 1753 contesta que el subarrendatario no está obligado con el propietario sino hasta concurrencia del precio de su subarrendamiento, en el que puede ser deudor en el momento de su embargo. De este modo la ley restringe el derecho del dador principal contra el subarrendatario; no puede embargar sus muebles sino por la deuda del sublocatario con relación al dador, lo que es la aplicación del principio de que el dador principal no tiene acción contra el subarrendatario sino ejerciendo los derechos del subdador. Luego lejos de conceder al dador una acción directa contra el arrendatario, el art. 1753 limita la extensión del privilegio que pertenece al dador. Es verdad que en estos límites será preferido á los demás acreedores, pero no porque haya una acción directa sino porque hay un crédito privilegiado. Así interpretado el art. 1753 es una aplicación de los principios que acabamos de establecer: ninguna liga jurídica existe entre el dador y el subarrendatario, luego no hay acción personal. El embargo es una acción real fundada sobre el derecho de prenda; es decir, en el privilegio del da-

dor; aun la acción real no puede ejercerse sin una restricción; el dador principal no puede ejercerla sino tal cual lo puede el subdador; de esto se sigue que si el subdador no tiene acción contra el subarrendatario, habiendo éste pagado sus rentas el dador principal pierde su acción contra el subarrendatario y sobre los muebles que tiene la cosa subarrendada; con mayor razón no tiene acción personal contra el subarrendatario.

La cuestión se decidió en este sentido por la Corte de Poitiers. La sentencia se funda, sobre todo, en la tradición; el art. 1753 está tomado de la costumbre de París; la Corte dice que en la antigua jurisprudencia se entendía el artículo 162 de la costumbre en el sentido de que el sublocatario estaba obligado con el propietario hasta concurrencia del precio de que era deudor en virtud del derecho de prenda que pertenece al dador sobre los muebles que tiene el local arrendado de que no era deudor personal. Este argumento histórico tendría un gran valor si la antigua jurisprudencia fuera comprobada, pero Troplong afirma lo contrario; de manera que más vale dejar á un lado el antiguo derecho á fin de no mezclar una controversia con otra. La sentencia de la Corte de Poitiers fué casada: es necesario oír á la Corte de Casación; su decisión, pronunciada con el informe de Laborie, fué redactada con mucho cuidado: es la autoridad principal que oponen á nuestra opinión.

La Corte dice que el art. 1753 da al propietario, acreedor del todo ó parte del precio del contrato, una acción personal directa contra el sublocatario. En efecto, la ley no restringe á una simple afectación real la obligación de la cual determina su extensión. Si el sublocatario no está obligado con el propietario sino hasta concurrencia del precio del que él puede ser el deudor en razón del subarrendamiento, está obligado con esta medida no solamente con sus muebles sino de un modo general. Hasta aquí la Corte no

hace más que afirmar y su afirmación sobrepasa ya á la ley; supone que el art. 1753 reconoce la existencia de una liga personal entre el dador principal y el subarrendatario, mientras que el texto no arregla más que los efectos del embargo que el dador tiene derecho á practicar en los muebles que tiene el local subarrendado, embargo que se verifica en virtud de un derecho real de prenda. Luego la ley no habla más que de una acción real que limita, mientras que la Corte transforma esta acción real en acción personal. La Corte invoca los términos del art. 1753 que, según ella, implican necesariamente la idea de una obligación personal, la que vuelve al sublocatario directamente pasible, por la parte del propietario, de las mismas vías de ejecución que el locatario mismo. ¿No es esto exagerar la palabra *obligado* de que se sirve la ley? La sentencia atacada dice, al contrario, que esta expresión marca con más generalidad una liga real, lo que es verdad; se dice del propietario del fundo sirviente que está obligado á sufrir ó á no hacer; del tercero detentor que está obligado á dejarse expropiar. No se puede, pues, decir, como lo hace la Corte de Casación, que los términos del art. 1753 implican *necesariamente* la idea de una obligación personal. Es necesario siempre regresar á la regla fundamental, en materia de interpretación de leyes, haciéndola lo que el legislador se propuso, y en el art. 1753 se trata del embargo operado por el dador en virtud de su derecho de prenda; luego de una acción real, y el objeto del artículo es limitar esta acción. ¿Cómo aparta la Corte estas expresiones decisivas de la ley, *en el momento del embargo?* El artículo, dice la Corte, no precisa un género especial de embargo y enuncia esta vía de ejecución sólo como uno de los modos de promociones permitidas á cualquier acreedor. La respuesta nos parece de gran debilidad, y los malos argumentos testifican que la causa es mala. ¿De qué se trata? Del embargo practicado por el dador en los muebles que

tienen los locales arrendados. ¿Cuál es este embargo? El embargo precautorio; lleva un nombre especial en virtud de un derecho especial, del derecho de *prenda*. Es, pues, acerca de una hipótesis que estatuye el legislador, y esta hipótesis es la de una acción real. La Corte aparta, por la misma razón, el art. 820 del Código de Procedimientos que invocaba la sentencia atacada. Esta disposición prueba cuando menos una cosa: es que la acción del dador es real y que la ley reserva al dador su acción real de embargo; no puede seguramente concluirse que le reconoce una acción personal, ejerciéndose por todas las vías de ejecución que el Código de Procedimientos autoriza. En el caso el dador principal había practicado un embargo en los créditos debidos al subarrendatario; la Corte de Poitiers lo anuló; creemos que sentenció bien. (1)

203. La Corte de Casación, en nuestro concepto, ha sobrepasado el art. 1753 haciéndole decir otra cosa que lo que el legislador quiso decir. A su vez los intérpretes sobrepasaron con mucho la decisión de la Corte al sentar como principio que el dador principal tiene una acción directa contra el subarrendatario para la ejecución de los compromisos resultantes del arrendamiento; la Corte de Casación no dice seguramente esto; su decisión es enteramente especial; la limita diciendo que el propietario, acreedor del todo ó de parte del precio del arrendamiento, tiene una acción personal y directa contra el sublocatario; ¿puede inducirse de esto que siempre tenga el dador esta acción directa? Esto nos parece contrario á todos los principios. Si se admite con la Corte de Casación que el art. 1753 concede una acción directa al dador principal, debe decirse que esta disposición deroga un principio esencial á la regla con-

1 Casación, 24 de Enero de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 124). Compárese, en sentido contrario, París, 26 de Febrero de 1816 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento*, núm. 431).

sagrada por el art. 1165, que no permite á un tercero promover en virtud de un contrato en el que ha sido extraño. Y es de principio y es elemental que las excepciones no se extienden, son de estricta interpretación; debe, pues, limitarse el art. 1753 al caso que prevee.

Sin embargo, se enseña que en caso de incendio el dador principal tiene una acción directa contra el subarrendatario en virtud de los arts. 1733 y 1734, que declaran al locatario responsable del incendio y deciden que si hay varios locatarios éstos son solidariamente responsables. (1) No admitimos el principio de la liga que el subarrendamiento creara entre el subarrendatario y el dador principal, y deseamos igualmente la aplicación que de ella se hace á la acción de responsabilidad que pertenece al subdador contra el subarrendatario en caso de incendio. El dador tiene, sin duda, una acción por este punto contra el arrendatario, puesto que el contrato de arrendamiento subsiste entre ambas partes con todas sus consecuencias (núm. 198); y siendo el dador acreedor por este punto contra el arrendatario, puede también ejercer la acción que pertenece á éste contra el subarrendatario; pero esta es la acción indirecta del artículo 1166 y no una acción directa. Esta sólo podría nacer de un lazo personal entre el dador principal y el subarrendatario, y este lazo sólo puede resultar de un contrato. Y no hay convención entre el dador primitivo y el subarrendatario: el dador es extraño al subarrendamiento y el sublocatario es extraño al primer contrato. ¿Se invocará el artículo 1753? Si se le interpreta como lo hemos hecho la cuestión no tiene sentido. Si como la Corte de Casación lo hace, es una derogación al derecho común, luego no se le puede extender á un caso no previsto. Extraña sería la extensión; la ley dice que el dador que practica un embargo no puede promover contra el subarrendatario sino hasta

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 494, y nota 21, pfo. 368.