

interés general; pero cuando los créditos hipotecarios están desinteresados y que queda un saldo no se opone ya á que los acreedores privilegiados estén preferidos en el saldo á los demás acreedores quirografarios; el precio de los inmuebles, cuando las deudas hipotecarias están pagadas, se entrega á la masa quirografaria, y para con los acreedores puramente personales los privilegios merecen preferencia.

Siguiese de esto que los acreedores privilegiados en la generalidad de los muebles conservan una parte del privilegio que les daba el Código Napoleón; no prevalecen á los hipotecarios, pero prevalecen todavía á los quirografarios en el precio de los inmuebles hipotecados cuando este precio no está absorbido por los créditos hipotecarios. (1)

*ARTICULO 2.—De los privilegios en ciertos muebles.*

§ I.—PRIVILEGIO DEL DADOR.

*Núm. I. ¿A quién pertenece el privilegio?*

379. Los privilegios no son concedidos á la persona, están ligados á la calidad del crédito. Por esto el art. 20, núm 1, no contesta directamente nuestra pregunta; no dice á quién pertenece el privilegio, dice cuál es el crédito privilegiado; «son las rentas, las reposiciones locativas y todo lo relativo á la ejecución del arrendamiento.» En una palabra, la ley privilegia los créditos que nacen del arrendamiento; y es á quien tiene derecho en estos créditos á quien pertenece el privilegio, luego al dador. ¿Cuál es la calidad del crédito que da al dador el derecho de ser preferido á los demás acreedores?

Grenier, en su informe al Tribunado, contesta en términos generales á nuestra cuestión; dice que los privilegios especiales están fundados en dos principios. El primero es

1 Martou, Comentario, t. II, p. 81, núm. 384.

que cuando la cosa marcada con privilegio debe su existencia al acreedor el crédito en este objeto está naturalmente privilegiado, pues sin este crédito el objeto gravado del privilegio no se encontraría en el patrimonio del deudor y no podía servir de prenda á sus acreedores; si, pues, éstos lo aprovechan es porque el acreedor lo puso en el patrimonio del deudor; es justo que para un crédito que á todos aprovecha esté preferido si no la masa enriquecería á sus expensas, lo que sería contrario á la equidad. El segundo principio es que todas las veces que por la naturaleza de las cosas un objeto tuvo necesariamente que considerarse como prenda de un crédito el acreedor debe ser asimilado á un prendista; es una prenda legal que el acreedor tiene por voluntad tácita de las partes contratantes; y es de esencia de la prenda ofrecer especial seguridad al que la posee; es decir, un derecho de preferencia á los demás acreedores. (1)

Estos dos principios reciben su aplicación en el privilegio del dador. Se refiere, según los términos de la ley, á los frutos de la cosecha del año, y sobre todo á lo que encierra la casa arrendada ó la hacienda. En cuanto á los frutos del año están gravados con el privilegio porque son un producto del suelo y éste pertenece al dador; es, pues, la cosa del acreedor la que ha producido los frutos de que aprovechará el patrimonio del deudor; es justo que sea preferido en ellos el dador á los demás acreedores, puesto que sin el arrendamiento los frutos no hubieran llegado á ser su prenda. En cuanto al mobiliario que encierra la casa ó la hacienda sirve de garantía del acreedor en virtud del empeño tácito que resulta de la naturaleza de la convención. El dador, de ordinario, no conoce al arrendatario, y éste muy frecuentemente estaría en la imposibilidad de suministrar caución, y menos aún seguridades reales. Necesita,

1 Grenier, informe núm. 17 (Loché, t. VIII, p. 258).

pues, otra garantía el propietario, sin lo que no tratará, ó lo hará en condiciones desventajosas para el arrendatario con el fin de evitarse los riesgos que corre. Hay una seguridad indicada por la naturaleza de las cosas: es la que ofrece el mobiliario del locatario ó arrendatario; el empeño tácito consiste, pues, en que el arrendatario da sus muebles al dador en prenda de las obligaciones que contrae. Este privilegio, útil á las dos partes, es justo en lo relativo á los acreedores, puesto que su deudor tiene necesidad de una habitación para poner en ella el comercio, la industria ó la profesión que lo ponga en condiciones de pagar las deudas que contrae. A falta de prenda las condiciones del arrendamiento serían onerosas para el deudor y, por consiguiente, para sus acreedores. Estos están, pues, interesados en que el dador tenga una garantía en el mobiliario.

380. No todo arrendamiento da un privilegio al dador; la ley no privilegia más que las rentas de un inmueble; el arrendamiento de los muebles no engendra privilegio. Estos arrendamientos son menos importantes que los de los inmuebles y, sobre todo, tenían poca importancia en la época en que se redactó el Código, siendo por esto por lo que los autores apenas si hablan de ellos. El legislador belga mantuvo en este punto el derecho tradicional sin duda porque es importante no multiplicar demasiado las causas de preferencia. Y el privilegio del dador es uno de los más usuales y también uno de los más considerables; si se le hubiera extendido al arrendamiento de los muebles hubiese sido una causa de perjuicio para los acreedores quirografarios. El arrendamiento de los inmuebles también les habría sido tan perjudicial que el legislador francés se vió obligado á restringirlo; volveremos á este asunto al tratar de la extensión del privilegio que la ley da al dador.

La jurisprudencia ha hecho la aplicación de estos principios. Cesión de un arrendamiento. El cedente arrienda

al mismo tiempo por cuatro años las máquinas que contenía el edificio y que servían para tejidos de fantasía, máquinas que eran de la propiedad del cedente. Este invoca el privilegio del dador para el pago de las rentas, comprendiendo las de las máquinas. La Corte de Grenoble juzgó muy bien que en el caso las máquinas eran muebles, puesto que no estaban comprendidas en el taller por el propietario; el arrendamiento en lo relativo á las máquinas era, pues, de muebles, el que no da lugar á privilegio del dador. (1) Cuando los objetos mobiliarios se han hecho inmobiliarios por destino agrícola ó industrial se comprenden en el arrendamiento del inmueble y, por consiguiente, toda la renta comprendida en la de las máquinas está garantizada por el privilegio que la ley concede al dador. Pero también sucede que el arrendamiento mobiliario es el principal y que el inmueble es el accesorio; tal es el arrendamiento de fuerza motriz, que desempeña tan gran papel en la industria. El objeto principal de la convención es ministrar al arrendatario la fuerza motriz necesaria para hacer mover sus máquinas. Si además de la fuerza motriz el dador ministra al locatario el local en el que se deba usar la fuerza motriz ¿podrá reclamar el privilegio por la renta de la fuerza motriz? El Tribunal de Comercio del Sena se pronunció por la negativa, y con razón, pues lo accesorio no puede determinar la naturaleza del principal. En la especie las cláusulas del arrendamiento probaban que el edificio no era más que el accesorio; el precio del arrendamiento era pagable sólo después de cada día de trabajo efectuado; no se debía ninguna renta por el edificio, ninguna indemnización en el caso en que la máquina de vapor cesara de funcionar y ministrar la fuerza motriz durante un tiempo más ó menos largo, aunque el taller continuara ocupado por el locatario; no era,

1. Grenoble, 20 de Febrero de 1843 (Daloz, en la palabra Privilegios, número 220, 1.º)

pues, el taller el que formaba el objeto del arrendamiento, era la fuerza motriz. (1)

381. La ley no define los *inmuebles* cuyo privilegio engendra el arrendamiento, siguiéndose que todo arrendamiento de inmuebles da un privilegio al dador con tal que se encuentren en el local arrendado los objetos sobre los que se puede ejercer el privilegio. De donde no puede haber privilegio si no hay objetos muebles que estén gravados con él. La dificultad se presentó en el caso siguiente. Con ocasión de una festividad religiosa en Marsella se arrendó un terreno desocupado para colocar tribunas para los curiosos. El arrendatario hizo malos negocios y no pagó sus rentas; de aquí un pleito judicial sobre el privilegio que reclamaba el dador. El Tribunal de Primera Instancia se lo negó en razón de que estaba desocupado el terreno que era el objeto del arrendamiento, que no dependía ni de casa ni de ninguna granja, concluyendo que no podía haber privilegio por rentas urbanas ó rústicas. Lo que fué razonar mal. Es verdad que la ley al hablar de los objetos gravados con el privilegio habla del precio de todo lo que encierra la *cosa arrendada* ó la granja, pero no se debe deducir de aquí que el privilegio sólo está concedido para el arrendamiento de una casa de habitación ó de una explotación agrícola; el principio está puesto en la parte primera del art. 20, en estos términos: «Las rentas urbanas ó rústicas de los inmuebles.» Luego todo arrendamiento de un inmueble puede dar lugar á un privilegio aunque no sirva para habitación de personas ni explotación de tierras, con tal que haya objetos en la cosa arrendada; tal sería un almacén ó una caballeriza. En la especie se necesitaba ver si había objetos sobre los que se pudiera ejercer el privilegio. La Corte de Aix reformó en este punto la decisión del primer juez; las tribunas eran cosas muebles y estaban en la cosa arrendada

1 Sentencia de 20 de Abril de 1871 (Daloz, 1873, 3, 40).

da en el sentido general que la doctrina y la jurisprudencia dan á esta expresión; luego todos los elementos del privilegio existían. Si, no obstante, la Corte lo negó al dador fué porque éste sabía cuando el contrato que la madera que debía servir para las tribunas no pertenecía al arrendatario; desde luego no podía haber privilegio: esta es la aplicación de los principios que más adelante expondremos. (1)

382. ¿Quién tiene derecho al privilegio? El que tiene derecho al crédito de las rentas y demás obligaciones que resultan del arrendamiento; luego el dador. Es verdad que la ley no se sirva de la palabra *propietario* para designar al acreedor privilegiado, pero de aquí se deduciría erróneamente que el privilegio no pertenece al que tiene la propiedad de la cosa arrendada. El privilegio no está concedido en razón del derecho de propiedad y como favor de que la ley lo hiciera gozar, está concedido al arrendamiento y en razón del favor que merece (núm. 379); y el arrendamiento se puede consentir por otras personas además del propietario; el simple poseedor, el usufructuario, el arrendatario mismo pueden dar en arrendamiento, y desde que hay arrendamiento los derechos que nacen de él tienen privilegio. Si la ley habla del propietario es porque generalmente el dador es el propietario. No puede haber ninguna duda acerca de este punto; sería absurdo negar el privilegio del arrendamiento á los que son dadores cuando la causa del privilegio se halla en el arrendamiento. El art. 819 del Código de Procedimientos pone en la misma línea á los locatarios principales y á los propietarios en lo relativo al ejercicio del privilegio de las rentas; si el arrendatario que subarrienda tiene el privilegio con mayor razón el poseedor y el usufructuario deben tenerlo. Esta es la opinión unánime de los autores. (2)

1 Aix, 30 de Marzo de 1865 [Daloz, 1866, 2, 9]. Compárese Aubry y Rau, t. III, p. 140, nota 11, p. 261.

2 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. III, p. 138, nota 3, pfo. 261.

383. Hay una condición requerida para que el dador pueda ejercer su privilegio: es que en el momento en que trata posea aún la calidad en razón de la que la ley le da la preferencia sobre los demás acreedores. Esta calidad, como lo explica el Relator del Tribunado (núm. 379), es la del poseedor prendista; es en virtud de un empeño tácito ó legal por el que la ley da un privilegio al dador, y la posesión es de la esencia del privilegio ligado á la prenda; el acreedor lo pierde desde que cesa de poseer (art. 2076). Lo que es verdad para el empeño convencional lo es también para el tácito, en virtud del cual el dador tiene un privilegio.

El Código de Procedimientos confirma esta interpretación. Da al propietario ó al locatario principal el derecho de embargar en prenda los efectos mobiliarios gravados con el privilegio; y agrega que dichos dadores pueden también embargar los muebles que están en la casa ó la granja cuando han sido desocupados sin su consentimiento. Esto supone que los dadores están en posesión de los objetos en el sentido de que se encuentran el local arrendado; cuando se han desocupado pueden reivindicarlos y volverlos á llevar á la casa ó la granja; lo que implica que conservan en el local arrendado el derecho en virtud del cual les han dado en arrendamiento. Esto contesta á la objeción que se pudiera hacer fundándose en el derecho de promoción de que goza el dador. El privilegio es un derecho real; y es en virtud de este derecho real por el que el dador puede perseguir los objetos mobiliarios que están afectados en poder de todos los terceros poseedores, y el derecho real no se pierde por la venta de la cosa en la que está establecida; luego, se dice, el dador puede ejercer su derecho de promoción una vez que el derecho real de privilegio ha nacido. Contestaremos que el principio que se invoca no es aplicable á los derechos reales ligados á la posesión. El empeño convencional es un derecho real que da un privilegio; pero el de-

recho real, así como el privilegio, se pierden desde el momento en que el acreedor prendista cesa de poseer; sucede lo mismo con el privilegio que pertenece al dador; solamente que la ley le permite, bajo las condiciones que determina, el hacerse reintegrar los objetos muebles en el local arrendado cuando se ha desocupado sin su consentimiento, con el fin de que pueda ejercer su privilegio sobre dichos objetos. La doctrina está en este sentido, lo mismo que la jurisprudencia, (1) salvo una sentencia de la Corte de Caen, que es inútil combatir, puesto que los principios que la Corte desconoce son ciertos.

Sin embargo, no se debe dar á estos principios una aplicación y consecuencias que estuvieran en oposición con los derechos del dador. La Corte de París juzgó muy bien que si el propietario trabó embargo sobre los muebles de su locatario conserva el derecho de seguir el embargo y vender los efectos mobiliarios embargados, aun cuando el inmueble arrendado estuviera enajenado. En efecto, al practicar embargo mientras que está en posesión el dador ha ejercido su privilegio; debe tener el derecho de continuar el procedimiento hasta la venta, por aplicación del principio de que todo demandado debe obtener por la sentencia lo que habría obtenido si la contestación hubiese sido zanjada inmediatamente. No hay, es verdad, proceso en la especie, pero hay un procedimiento hecho en justicia; lo que es lo mismo. De aquí se sigue que desde el momento en hay embargo el derecho al precio de los muebles embargados lo adquiere el dador. (2)

*Núm. 1. ¿Cuáles son los créditos privilegiados?*

384. Conforme al art. 20, núm. 1, son privilegiadas las

1 Véanse la autoridades en Martou, t. II, p. 91, núm. 389 y en Aubry y Rau, t. III, p. 138, nota 4, pfo. 261.

2 París, 5 de Noviembre de 1846 (Dalloz, 1848, 2, 96).

rentas urbanas y rústicas, las reparaciones y todos los créditos relativos á la ejecución del arrendamiento.

*1. De las rentas urbanas y rústicas.*

*1. Derechos del dador.*

385. El privilegio no siempre garantiza todas las rentas urbanas ó rústicas que se deban al dador. Conforme á nuestra Ley Hipotecaria se deben distinguir desde luego las rentas vencidas de las no vencidas.

Las que lo están tienen privilegio por dos años si se trata de una casa, y por tres años si de una finca rústica. ¿Por qué la ley no da privilegio á todas las rentas urbanas ó rústicas vencidas cuando el arrendatario quiebra civil ó mercantilmente? Bajo el imperio del Código Civil todas las rentas urbanas ó rústicas vencidas estaban privilegiadas cuando el arrendamiento era auténtico ó tenía fecha cierta, y también, según algunos autores y la jurisprudencia de la Corte de Casación, en el caso en que el arrendamiento no tuviera fecha cierta. (1) En esta doctrina el privilegio garantizaba el crédito completo porque era cierto, y por su calidad y este crédito prevalecía á los demás. Esto es muy lógico si no se toman en consideración más que los derechos del acreedor privilegiado; es cierto que la calidad del crédito no cambia por su fecha; si se deben seis años la renta de los cuatro primeros años tiene la misma calidad que la de los dos últimos, luego todas las rentas deben gozar de la misma preferencia. Pero en materia de privilegios el legislador debe tener en cuenta no sólo el interés del acreedor privilegiado sino también el interés de la masa quirografaria. Cuando la ley da privilegio á un crédito supone que el privilegio es el único medio que tiene el acreedor para obtener su pago íntegro. Si un acreedor no está paga-

1 Aubry y Rau, t. III, p. 143, notas 26 y 27, pfo. 261.

do por su negligencia no merece entonces el privilegio que la ley da á su crédito, porque tiene culpa; y si apesar de ella es preferido á los demás acreedores éstos sufrirían las consecuencias de una falta extraña á ellos y el acreedor privilegiado gozaría de un favor injusto, puesto que dicho favor se le concedería á causa de su negligencia en perseguir á su deudor. Cuando, pues, un crédito consiste en anualidades la ley sólo debe privilegiar las que se deban al acreedor, sin que se le tenga que reprochar negligencia alguna. Esto es lo que hace nuestra Ley Hipotecaria con las rentas urbanas y rústicas. Generalmente esas deudas se pagan anualmente. Desde que el arrendatario es culpable de negligencia si deja gozar al arrendatario sin exigirle el pago de lo que debe ya no puede prevalecerse de su falta para hacerse pagar de preferencia á los demás acreedores.

Queda por fijar el límite en el que empieza la negligencia legal. Todos los límites que la ley establece son más ó menos arbitrarios. Los que el art. 20 determina no se justifican por la experiencia. Un locatario puede estar retardado en el pago de sus rentas, sin ser insolvente; una crisis industrial le arrebatara ó disminuye momentáneamente sus entradas; no es una razón para que el dador embargara inmediatamente los muebles que tuviera la cosa; esto sería obrar contra su interés y contra el de los acreedores, puesto que persiguiendo con tenacidad á un locatario que está apremiado lo podía arruinar; lo cual comprometería la existencia del arrendamiento y el pago de las rentas por vencer; mientras que esperando con paciencia los negocios del arrendatario se pueden restablecer y obtendrá así el pago de lo que se le debe, conservando á un buen locatario. En consecuencia la ley le permite esperar dos años sin perder su privilegio; pero cuando deja al locatario gozar durante un tercer año sin exigir su pago es más que negligente, y esta-

taría á la voluntad de los demás acreedores de su deudor si apesar de su negligencia conservara su privilegio respecto de ellos. Cuando se trata de un arrendamiento rústico la ley es más indulgente, da privilegio en los tres primeros años. La razón es que un arrendatario rústico puede resentir pérdidas durante algunos años seguidos; lo humanitario exige entonces que el propietario tenga paciencia y su interés está de acuerdo con el deber que le impone la humanidad; expulsarlo sería un mal medio para hacerse pagar, y también sería malo encontrar un nuevo arrendatario, porque los accidentes naturales pueden herir á los más inteligentes y capaces. Los motivos que acabamos de exponer han sido dados en substancia en el informe de la comisión especial que preparó la Ley Hipotecaria y por el Relator de la Cámara de Diputados. M. d'Anethán, el Relator de la Cámara del Senado, agrega otra consideración: es que al privilegiar todas las rentas vencidas se favorece el fraude que el dador, de complicidad con el arrendatario, pudieran cometer en perjuicio de la masa, suprimiendo los derechos; disminuir el número de años privilegiados es disminuir las probabilidades de fraude. (1)

386. En cuanto á las rentas vencidas hay una nueva distinción que hacer. Las rentas están privilegiadas para el año corriente, así como por el que seguirá. Para las rentas no vencidas no puede tratarse ya de la negligencia del dador; pero se puede también temer una colusión fraudulenta entre el dador y el arrendatario con el fin de dar al arrendamiento una duración mayor que la que tiene en realidad. La ley no debía, pues, privilegiar más que los créditos ciertos. El año corriente es seguro en el sentido de que la posesión es segura, pero queda inseguro cuando ha comenzado; la ley no exige, sin embargo, que el origen del arrendamiento conste en una acta con fecha cierta; ni siquiera exige una

1 Véase el informe en Parent, ps. 34, 123 y 403.

acta así para el año corriente como para los años vencidos. Naturalmente toca al dador que reclama el privilegio probar la existencia del crédito; y también se entiende que los demás acreedores están admitidos á contestar la reclamación. La ley guarda silencio y, por consiguiente, las partes permanecen bajo el imperio del derecho común en lo que se refiere á la prueba.

El art. 20 concede también un privilegio al año que sigue al corriente. Se supone que hay un arrendamiento que el dador pretende hecho por un tiempo que pase del año corriente. Esta pretensión es insegura, puesto que la ley no exige acta teniendo fecha cierta; pero es, cuando menos, probable, puesto que los arrendamientos se hacen regularmente por nueve años. La ley se contenta con esta probabilidad para un año, á partir del fin del año corriente.

En cuanto á los años siguientes la ley los comprende en la expresión de *todo lo que está por vencer*; concede un privilegio al dador, por este punto, si los arrendamientos son auténticos ó si siendo privados tienen fecha cierta. El peligro del fraude justifica esta condición. Un arrendamiento verbal ó un arrendamiento con acta privada sin fecha cierta no tienen duración cierta, pudiendo las partes entenderse para antefechar ó posdatar el acta y declarar una duración que no es la verdadera. Con el fin de impedir que el arrendamiento esté prolongado en fraude de la masa la ley exige un arrendamiento auténtico; y si las partes han redactado una acta privada la ley quiere que haya adquirido fecha cierta. Sin duda que apesar de la autenticidad y del registro la convención puede ser fraudulenta; la duración fijada al arrendamiento puede ser verdadera, pero convenida en fraude de los acreedores en un momento en que se podía ya preveer la quiebra, y en este caso los acreedores pueden atacar el arrendamiento por la acción pauliana (art. 1167.)