

cual permite una interpretación extraña; mientras que en nuestra opinión se trata de una disposición del todo excepcional, y á este título es de la más estricta interpretación.

¿Por qué la ley da al dador un privilegio para las rentas por vencer, lo que implica que puede reclamarlas en caso de quiebra civil ó mercantil del deudor? Acabamos de decir que esto no es una aplicación del derecho común sino una excepción, y no hay más razón para dicha excepción que el favor de que goza el propietario. Arrendó por un tiempo determinado contando sobre su privilegio; éste le debe, pues, asegurar el pago de todo crédito. Y en caso de quiebra civil ó mercantil los objetos mobiliarios afectados con su privilegio se venden en provecho de la masa; pareció equitativo colocar de preferencia á la masa las rentas urbanas ó rústicas. Se puede contestar la legitimidad de este favor para un crédito no vencido. Pero tal es el sistema de la ley; ha tratado de conciliar este favor con los intereses de la masa, dando á ésta derecho de realquilar.

395. Ahora se trata de definir los límites en los que se debe restringir este favor. Se desprenden del principio en el que está fundada la garantía que tiene el dador en los bienes inmuebles gravados con el privilegio. Generalmente se venden estos bienes y el precio se distribuye á los acreedores teniendo en cuenta el privilegio. El dador se hará, pues, colocar para las rentas por vencer en el valor del mobiliario gravado con el privilegio. Si el precio es suficiente el dador estará completamente desinteresado; el arrendamiento está mantenido; pero como es á expensas de la masa, en las que se han pagado las rentas anticipadamente, es también en su provecho en el que continuará el arrendamiento; es decir, que el locatario no puede aprovechar de un goce cuyo precio no paga; los acreedores que han pagado las rentas tendrán el derecho de rearrendar la casa; lo que en verdad es un subarrendamiento en provecho de la

masa. Si el precio de los inmuebles gravados con el privilegio no basta para pagar las rentas por vencer el dador podrá pedir la rescisión del arrendamiento porque el mobiliario que contiene el local arrendado está vendido, y desde que no existe esta garantía el dador puede promover en rescisión, salvo que la masa use de su derecho de realquilar pagando al dador todo lo que se le deba. Volveremos á este derecho y á las condiciones á que está sometido.

Tal es la hipótesis prevista por el texto del Código y de la Ley Hipotecaria. El art. 2102 y el 20 dicen que el dador ejerce su privilegio en las rentas por vencer sobre el precio de lo que contiene la casa arrendada ó la granja, salvo el derecho de subarrendamiento de la masa. Si el privilegio es insuficiente para desinteresar al dador los acreedores deberán pagar al propietario todo lo que se les quedará á deber todavía si quieren usar de su derecho de subarrendar. El favor ó la equidad que se invoca para el propietario justifican la preferencia así limitada; tiene por prenda los efectos gravados por el privilegio; si la masa le quita esta prenda el acreedor privilegiado debe tener el derecho de hacerse pagar todo lo que se le deba con el precio que proviene de la prenda. (1)

396. Llegamos á la jurisprudencia. Hé aquí las circunstancias en las que se pronunció la primera sentencia de la Corte de París, que fué casada. Arrendamiento de una casa aun no habitada por un término de nueve años, mediante 2800 francos y á cargo del arrendatario, tratante de vinos, el hacer todos los gastos de los trabajos de distribución, de pintura y aseo. Los gastos subieron á 18,000 francos. Quiebra del locatario con un pasivo de 32,890 francos y un activo de 16,748 francos. Los acreedores estaban dispuestos

1 Compárese Denegada, Sala Civil, 7 Diciembre de 1858 [Daloz, 1859, 1, 62]. Pont, t. I, p. 95, núm. 126 bis.

á hacer un concordato; no se procedió á la venta ni del mobiliario ni de las mercancías. Intervino el propietario; todas las rentas vencidas fueron pagadas ú ofrecidas; el dador no se conformó, exigió una suma de 58,896 francos por las rentas por vencer y los demás cargos del arrendamiento. Esta demanda fué desechada por el Tribunal del Sena y por la Corte de París, apesar de las conclusiones contrarias del Abogado General. La sentencia aplicó los principios que acabamos de sentar. ¿Había lugar á ejercer el privilegio en las rentas por vencer? El arrendamiento no estaba rescindido de derecho pleno; las rentas estaban pagadas; el mobiliario del local arrendado, intacto; luego en nada había cambiado la situación de las partes, las garantías del dador estaban completas. ¿Qué digo? Las garantías habían aumentado por los trabajos del inquilino y por los subarrendamientos que habían aportado á las entradas de la casa 6400 francos. Preguntamos si por circunstancias de tal naturaleza dió el legislador al propietario un privilegio en las rentas por vencer. La ley quiso garantizar los intereses del dador, no que se enriqueciese á expensas del deudor y de los acreedores; y tal era en la especie la especulación del demandante; concluía en la rescisión del arrendamiento por falta de pago íntegro de las rentas por vencer; y siendo el activo 16,000 francos la masa no podía pagar de anticipo 58,000 francos de rentas. La quiebra se convertía en un magnífico negocio para el dador; se aprovechaba del aumento de valor de las construcciones y en vez de una entrada de 2800 francos percibía de rentas 6400 francos. El Abogado General contestó: *Dura lex, sed lex*. Lo cual nosotros negamos. ¿Se hacían exigibles las rentas por la quiebra? Nó (número 393). ¿El art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20) da al propietario un derecho absoluto en el pago de las rentas por vencer? Nó; este es el punto decisivo; la ley le da un privilegio en el valor de los muebles que contiene el local arren-

dado de preferencia á los demás acreedores; esto supone la venta del mobiliario y el concurso de acreedores, la pérdida de la prenda y la colocación del dador por el privilegio. Y no estando vendidos los muebles los acreedores no pedirían nada; no habiendo amenguado la prenda nada había que distribuir. En realidad la sentencia que declaró al locatario en quiebra no había producido ningún efecto; la situación para el dador era, conforme á la declaración de quiebra, lo que antes era. Luego nada de lo que supone el artículo 2102 existía; por tanto, no había lugar al ejercicio del privilegio. El propietario pedía la rescisión del arrendamiento. ¿Cuándo há lugar á rescindir un contrato? Cuando el deudor no cumple con sus compromisos, dicen los artículos 1184 y 1741. ¿Es que en la especie el arrendatario había faltado á un compromiso cualquiera? Nó; había pagado las rentas vencidas y las garantías quedaban enteras para las rentas por vencer. Luego la Corte tuvo razón en desechar la rescisión. (1)

Hé aquí las circunstancias de la segunda sentencia de la Corte de París, igualmente casada. Arrendamiento por dieciocho años para la explotación de un lavadero público, con la condición que el arrendatario haría á sus costas, en el terreno arrendado, todas las construcciones necesarias, las que pertenecerán al dador si el locatario antes del vencimiento del arrendamiento no usa del derecho de comprar la cosa arrendada, derecho que le reservaba el contrato. Quiebra el arrendatario. Habiendo el síndico vendido en remate público los derechos concedidos al locatario el propietario reclamó el pago de las rentas por vencer. Sentencia del Tribunal de Comercio que decidió que el art. 2102 no era aplicable sino cuando el dador estuviera desposeído de su prenda; y en la especie la venta del arrendamiento no cambiaba en nada las garantías del propietario; el local

1 París, 12 Diciembre de 1861 (Dalloz, 1862, 2, 1).

arrendado quedaba con los objetos que servían para la explotación del lavadero; además, las construcciones le habían dado un aumento de valor considerable que subsistía; en fin, el dador tenía aún un aumento de garantía en los muebles que contenía el edificio ocupado por los subarrendatarios. ¿Preguntamos de nuevo si la ley dió al propietario el derecho de reclamar las rentas por vencer, en el caso en que sus garantías, lejos de perecer, subsisten, y aumentadas? La sentencia fué confirmada en apelación, siempre sobre las conclusiones contrarias del Abogado General, por los motivos que acabamos de desarrollar. La Corte invoca el texto, argumento decisivo en un debate en que se trata de un privilegio. ¿Es que la ley concede al propietario en términos absolutos el derecho exorbitante de exigir las rentas no debidas por sólo que haya quiebra? Nó, el art. 2102 dice que el dador ejerce su privilegio en el valor de los muebles, lo que implica que para que haya lugar al ejercicio del privilegio se necesita que se hayan vendido los muebles en el sentido de que por la venta el propietario vió desaparecer su prenda, de que sólo queda su valor. Y en la especie los muebles quedaban en el local arrendado; quedaban como antes, prenda del dador. La Corte agrega que el privilegio es por su naturaleza de derecho estricto y que no se puede extender más allá del texto y de la mente con que se creó; se debe decir más: que el derecho sobre las rentas por vencer es un derecho excepcional, exorbitante, un favor que la ley concede al propietario; ¿pero este último tiene necesidad del favor cuando sus garantías son las mismas? (1)

397. Las sentencias de la Corte de París fueron casadas después de deliberación en la Cámara de Consejo. La Corte invoca los arts. 1188 del Código Civil y 444 (450) del Código de Comercio, que aplica á las rentas sin tener en cuen-

1 París, 26 de Junio de 1863 (Dalloz, 1863, 2, 109). Compárense en este sentido las autoridades citadas por Pont, t. I, p. 96, nota 3.

ta la diferencia esencial que existe entre la deuda de las rentas que sólo se deben cuando se ha prestado el goce y las deudas que tienen una causa actual y existente cuando la quiebra. La Corte no discute, afirma; nosotros no podremos hacer más que trasladarnos á lo dicho antes (núm. 393). La Corte invoca aún el art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20) sin decir nada de la interpretación admitida por las sentencias atacadas, como si la cosa fuera evidente. Decir que el art. 2102 es un corolario de los 1188 y 444 (450) es afirmar de nuevo lo que es muy contestable, porque es considerar como aplicación del derecho común la facultad exorbitante de hacerse pagar sin haber prestado goce. La conclusión á la que llega la primera sentencia de casación es también exorbitante. Si el propietario no está pagado de todas las rentas por vencer tiene derecho, dice la corte, ó á prevalecerse de su privilegio haciéndose pagar adelantado, ó á pedir la rescisión del contrato conforme al art. 1184. Aquí la Corte aumentó á la ley en una materia esencialmente excepcional. ¿En dónde se dice que puede el dador pedir la rescisión del contrato? No es en el artículo 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20) que sólo habla del pago de las rentas por vencer sobre el valor de los muebles que contiene la casa arrendada. ¿Y qué dice el art. 1184 citado por la Corte? Que há lugar á la resolución del contrato cuando el deudor ha faltado á sus compromisos: que se nos diga cuál es el compromiso que no ha cumplido el locatario que paga las rentas vencidas, que deja completa la garantía real. La segunda sentencia de casación parece considerar la falta de pago de las rentas por vencer como un motivo que hace aplicables los arts. 1844 y 444 (450). (1) Esto nos parece contrario á todo principio. ¿Es que el arren-

1 Casación (dos sentencias), 28 de Marzo de 1865 (Dalloz, 1865, 1, 201). Compárese en este sentido Aubry y Rau, t. III, p. 147, nota 34, pfo. 261; Pont, tomo I, p. 95, núm. 126 bis.

datario debe las rentas por vencer antes que haya habido goce de los locales arrendados? ¿Puede la deuda existir sin causa? Si el propietario puede exigir las rentas por vencer no es en virtud de una obligación contraída por el *deudor* es porque la *masa* se acoge á la *prenda* que pertenece al dador y la realiza en su provecho; y en la especie la *masa* había dejado intacto el mobiliario; el pago anticipado de las rentas por vencer no tenía, pues, ninguna razón de ser; y, sin embargo, se la invoca como causa de rescisión contra el arrendatario. Esto es confundir todas las cosas, las relaciones entre el propietario y la *masa* con las relaciones del dador y del locatario. (1)

La Corte de Orleáns, á la que se trasladó el negocio, admitió la doctrina de la Corte de Casación. La resumió en una palabra, pero la fórmula atestigua contra el principio: «El crédito del dador se hace exigible, en caso de quiebra, como cualquier otro crédito. En vano trataría de demostrar el locatario que los intereses del dador no están en peligro; el solo hecho de la quiebra crea en provecho del dador un derecho cuyo ejercicio no puede estar subordinado á causas de seguridad invocadas por el que quiebra.» (2) La ley no dice esto y lo que se le hace decir está en oposición con los principios más elementales. ¿Qué cosa es el privilegio? Una garantía real para el pago del crédito hipotecario. ¿Cuándo se ejerce el privilegio? Cuando el *deudor* no paga lo que debe. Y en las especies juzgadas por la Corte el *deudor* había pagado, luego no había lugar al privilegio. La ley todavía da otro derecho al dador: el de hacerse pagar las rentas por vencer, lo que no es un privilegio ordinario sino un derecho exorbitante que no se puede explicar más que por el favor que merece el crédito del propietario; es-

1 Compárese la disertación de Moulón, en nota, en la Revista Periódica de Dalloz, 1865, 1, p. 201.

2 Orleáns, 5 de Agosto de 1865 (Dalloz, 1865, 2, 136).

supone que las rentas están en peligro; ¿no es absurdo reclamar un favor del todo exorbitante concedido porque un crédito está en peligro cuando no hay ningún peligro? Decir que la quiebra sola debe producir este efecto es atribuirle un efecto mágico qua no tiene razón de ser.

398. La Corte de París, en una primera sentencia, señala las consecuencias funestas que resultarían del derecho exorbitante que se reconociera al dador de exigir el pago de las rentas por vencer cuando la garantía real queda en pie. No invocamos las consecuencias á las que conduciría la interpretación de una ley como un motivo jurídico contra ella; esto es asunto del legislador. Si la hacemos constar es porque el legislador se preocupó con ello; en Francia la ley de 12 de Febrero 1872 modificó el art. 2102. «La pretensión del propietario, dice la Corte de París, coloca á la *masa* de los acreedores en esta alternativa: ó á obligarlos á abandonar la parte realizada y la más neta del activo, suponiendo que pudiese bastar para conservar el derecho al arrendamiento y el valor del fondo de comercio, ó, si el estado de quiebra no permitiera hacerse pagar íntegramente, perder el derecho al arrendamiento, el valor del fondo de comercio y las ventajas que pudiesen resultar de su explotación. Un derecho exorbitante también sacrificaría los intereses de todos al de uno solo, constituiría un privilegio más en provecho del propietario; haría imposibles los concordatos y aun podría dar como resultado colocar al propietario en una situación más ventajosa que si la quiebra no hubiese tenido lugar, haciéndole entrar en posesión de un inmueble cuyos productos estuvieran aumentados considerablemente para los trabajos ejecutados por el arrendatario, y de los que sólo el propietario se aprovecharía, y sin indemnización.

Es imposible que el legislador mantenga un privilegio que se convirtiera en una especulación de la quiebra. La

ley de 12 de Febrero de 1872 ha modificado las disposiciones del Código Civil y del de Comercio referentes al privilegio del propietario cuando se trata del arrendamiento de inmuebles deteriorados de la industria ó comercio del quebrado. Permite á los síndicos continuar el arrendamiento satisfaciendo todas las obligaciones del locatario. Si el dador tiene el derecho de promover en rescisión por inejecución de los compromisos contraídos por el arrendatario debe formular su demanda en los quince días de la notificación que le hagan los síndicos de su intención de continuar el arrendamiento, si no está reputado haber renunciado á las causas de rescisión que pudiera tener. En caso de rescisión el privilegio del dador se reduce á dos años vencidos y uno corriente. Si el arrendamiento no está rescindido el propietario no puede exigir más que las rentas vencidas, no puede pedir las por vencer en caso en que las seguridades que tenía cuando el contrato hayan sido mantenidas ó cuando las que le ofrecieron los síndicos se juzguen suficientes. Cuando los muebles de la casa se venden el dador puede ejercer su privilegio por dos años vencidos: el año corriente y uno por vencer. (1)

2. *Del derecho de subarriendo de los acreedores.*

399. El art. 20 (Código Civil, art. 2102) después de dar al dador un privilegio en las rentas por vencer, cuando el arrendamiento es auténtico ó que tenga fecha cierta, agrega: "En este último caso los demás acreedores tienen el derecho de volver á arrendar la casa ó la granja por el resto del arrendamiento y sacar provecho de las rentas con cargo de pagar al propietario todo lo que aún se le debiera." ¿Cuál es el motivo de este derecho de rearrendamiento? La Corte de Casación dice en las sentencias que acaba-

1 Dalloz, 1872, 4, 34.

mos de discutir (núm. 397) que dicho derecho es una disposición de equidad; hubiera sido más exacto decir que el derecho al pago de las rentas por vencer es un favor exorbitante que la ley concede al propietario y que el derecho de volver á arrendar es una consecuencia muy natural de esta extensión del privilegio de que goza el dador.

Las rentas son el precio del goce que el propietario se obliga á ministrar; recibe las rentas por anticipación cuando el arrendatario quiebra civil ó mercantilmente; está, pues, pagado de un goce que debe procurarle: ¿á quién? No es al que quiebra, porque es á expensas de la masa en las que se pagaron las rentas anticipadamente; luego es la masa la que se halla substituida, subrogada en virtud de la ley á los derechos del arrendatario. La ley sólo aplica el derecho común; si la masa paga es que está obligada á hacerlo; paga, pues, por el que quiebra una deuda por la que está obligada por él; por consecuencia, está subrogada á él en virtud del principio del art. 1251, 3.º

400. ¿En qué casos los acreedores tienen el derecho de volver á arrendar? El texto contesta á la pregunta: cuando el dador ejerce su privilegio en las rentas por vencer. Si el dador no pide las rentas ¿podrán los acreedores, apesar de él, volver á arrendar la casa satisfaciendo las obligaciones del arrendatario? Hay controversia. En nuestro concepto los acreedores no pueden tener el derecho de volver á arrendar cuando el dador no usa de su privilegio. Esto es porque el propietario reclama las rentas por vencer que la masa debe pagar, y es esta obligación de pagar las rentas la que subroga á los acreedores á los deudores del locatario. Y los acreedores no pueden forzar al dador á reclamar las rentas por vencer. Puede tener derecho é interés en rescindir el arrendamiento, y si ya lo está no se

puede ya tratar de volver á arrendar. (1) Y si el dador lo pide la rescisión del arrendamiento, ¿con qué derecho se pondrán los acreedores en el lugar del arrendatario? La cuestión no tiene sentido. (2)

401. ¿Cuáles son las condiciones para el ejercicio del derecho de volver á arrendar? La ley contesta que los acreedores deben pagar al propietario todo lo que aún se le debiera. Esto se refiere á las rentas; puede suceder que el valor de los muebles que contengan los locales arrendados no baste para pagar todas las rentas por vencer cuando el arrendamiento es largo ó que las rentas sean crecidas. El propietario no tiene derecho de exigir el pago de las rentas en tanto que excedan el valor de su prenda, pero los acreedores pueden ofrecerle para aprovechar volver á arrendar; desde que el propietario reclama las rentas por vencer los acreedores tienen el derecho de mantener el arrendamiento pagando todo el crédito privilegiado. El dador puede tener otros créditos que nazcan del arrendamiento; están garantizados por el privilegio tanto como por las rentas; los acreedores que se toman el lugar del arrendatario deben pagarlos.

Algunas veces sucede que en los arrendamientos importantes el pago de las rentas se arregla de antemano con pagarés á la orden, valor por rentas y cuyos vencimientos se fijan para las épocas en que se deban pagar las rentas. Este arreglo en nada modifica los derechos de las partes contratantes ni la situación de los demás acreedores; los pagarés no son una deuda ordinaria sino una deuda de renta; los portadores tienen los derechos del dador y el locatario las obligaciones que nacen del arrendamiento; los pagarés no se hacen, pues, exigibles sino en el caso en que

1 Denegada, Sala Civil, 30 de Enero de 1827 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 276).

2 Véanse en sentido diverso los autores citados por Pont, t. II, p. 102, número 128, y Martou, t. II, p. 97, núm. 401.

se puedan exigir las rentas; se pagan por privilegio sobre el precio de lo que contiene la casa, y si los portadores piden el pago íntegro los acreedores pueden usar de su derecho de volver á arrendar. (1)

402. La ley dice que los acreedores tienen el derecho de volver á arrendar la casa ó la granja *por el resto del arrendamiento*. ¿Quiere decir que si los acreedores usan del derecho de volver á arrendar deben forzosamente acabar el arrendamiento? Se supone que quedan diez años por vencer, á razón de 5000 francos por año. El propietario reclama su privilegio en las rentas por vencer, pero el valor de lo que contiene la localidad arrendada es insuficiente para pagar todo el crédito; se pagan sólo cinco años. ¿Pueden los acreedores volver á arrendar por dichos cinco años ó deben pagar los últimos cinco años y acabar el arrendamiento? Hay controversia; el texto parece exigir que los acreedores paguen todo lo que se debe al propietario y que rearriendan por el tiempo que *queda* del arrendamiento. Decimos que el texto parece exigirlo; es más bien una suposición que una condición, porque la condición no tendría sentido. El dador percibe cinco años de renta; debe el goce de la cosa por estos cinco años. ¿Quién tiene derecho á este goce? El que paga las rentas; luego la masa. ¿Si los acreedores no tuvieran el derecho de rearrendar qué se volvería el goce? ¿Pertencería al deudor? Nó, porque se enriquecería á expensas de sus acreedores; lo que es un absurdo. ¿Tendría el propietario derecho á entrar en posesión de la cosa? Así recibiría el precio de un goce que debe á otros y que ejercería él mismo; todavía un absurdo. En fin, ¿se dejarían desocupadas las localidades? Esto sería el colmo del absurdo, porque habrían sido pagadas las rentas sin que nadie gozara. Este es el caso de decir que suponer no es disponer; la ley decide implícita-

1 Compárese Denegada, 22 de Abril de 1851 (Daloz, 1851, 1, 237); Pont, tomo I, p. 94, núm. 125.