

mente la dificultad aplicando á los acreedores el principio de la subrogación; debe subrogar á los derechos del locatario por todos los años del goce cuyo valor ha recibido el dador á expensas de la masa. (1)

403. ¿Los acreedores que usan del derecho de rearrendar deben pagar las rentas por vencer anticipada y totalmente ó están admitidos á pagar las rentas á su vencimiento ministrando las garantías al propietario? Todavía una controversia. Nosotros la decidimos conforme al texto, aunque la decisión no esté en armonía con los principios y con la equidad. La Corte de Rouen dice muy bien que después de haber establecido el derecho del propietario de hacerse pagar con el valor de los muebles todas las rentas por vencer el artículo 2102 concede á los acreedores el derecho de subarrendar, pagando al propietario todo lo que se le quedaba debiendo; lo que, por la correlación que existe entre las dos partes del art. 2102 (Ley Hipotecaria, art. 20), se debe entender todo lo que el propietario tenía el derecho de exigir en virtud de su privilegio y todo lo que el ejercicio sobre el valor de los muebles no le ha procurado; es porque el propietario está completamente desinteresado para hacerse pagar anticipadamente las rentas no vencidas por lo que el derecho de subarrendar está concedido á los demás acreedores. (2) El espíritu de la ley está en armonía con el texto. Subroga á los acreedores á los derechos del inquilino, y la condición esencial de toda subrogación es el pago de la deuda. Si apesar del texto los autores están divididos es que han retrocedido ante la enormidad del privilegio que le resulta al

1 Aubry y Rau, t. III, p. 146, nota 31, pfo. 261; en sentido diverso los autores que citan: Pont, t. I, p. 104, núm. 129 y las sentencias que cita.

2 Rouen, 29 de Junio de 1859 (Dalloz, 1860, 2, 21). La jurisprudencia es constante en este sentido; citaremos las últimas sentencias, París, 26 de Enero de 1860 (Dalloz, 1860, 5, 298); Orleans, 22 de Agosto de 1860 y 10 de Noviembre de 1865 (Dalloz, 1862, 2, 118 y 1865, 2, 227); Casación, 16 de Febrero de 1870 (Dalloz, 1870, 1, 261) y Denegada, 15 de Julio de 1868 (Dalloz, 1872, 1, 95).

propietario. (1) ¿Cuál es su derecho en principio? Percibe una renta como precio del goce que le ministran. ¿Qué puede exigir? El precio cuando se ha prestado el goce y las garantías para el pago. Se le ofrecen estas garantías por un caucionante y anula la consignación de las rentas, y, sin embargo, tiene el derecho de rehusar. Esto es llevar el favor hasta la iniquidad. Se debe contestar: *Dura lex, sed lex.*

404. ¿Tienen los acreedores el derecho de subarrendar hasta el fin del año corriente y por el año siguiente cuando el arrendamiento no tiene fecha cierta? Bajo el imperio del Código había controversia. Bajo el punto de vista de los principios no hay duda; desde que el dador recibe una parte de su renta por un goce futuro este goce debe aprovechar á la masa, pero el texto del art. 2102 levanta una dificultad porque no reserva el derecho de subarriendo á los acreedores sino al hablar del caso en que el arrendamiento tiene fecha cierta. Y en materia de privilegios los textos ejercen un imperio tiránico. La ley belga ha quitado la duda; las palabras *en este último caso* se refieren á toda frase que las precede y en que se trata del derecho que el dador puede ejercer en las rentas no vencidas en las dos hipótesis previstas por la ley cuando el arrendamiento tiene fecha cierta y cuando no la tiene (2) Aun se podría objetar que le ley dice: *en este último caso;* lo que parece referirse restrictivamente al arrendamiento que tenga fecha cierta. Nosotros guardamos un gran respeto al texto, sin embargo, al mantener el derecho del intérprete de conciliar el texto con los principios y con el buen sentido cuando la cosa es posible. La redacción de la ley está bastante complicada; si se resume en una serie de principios

1 Véanse Aubry y Rau, t. III, p. 145, nota 30, pfo. 261, y en sentido diverso los autores que citan.

2 Martou, Comentario, t. I, p. 94, núm. 396.

no queda ninguna duda acerca de la mente del legislador. Comienza por decir cuál es el derecho del dador en cuanto á las rentas vencidas, después habla de las rentas no vencidas; aquí distingue el caso en que el arrendamiento tiene fecha cierta y el caso en que no la tiene; esta distinción determina los derechos del dador. Cuando el dador ejerce su privilegio nace la cuestión de saber cuáles son los derechos de los demás acreedores. ¿Tiene derecho de realquilar? ¿Bajo qué condición? Para el goce cuyo precio recibió el propietario; poco importa, en cuanto al derecho, cuál es la extensión de este goce; el derecho será más ó menos extenso, pero existirá en las dos hipótesis. Hé aquí el art. 20 (Código Civil, art. 2102) formulado en principios; y así analizado no deja ninguna duda. (1)

405. Queda una dificultad. El arrendamiento prohíbe subarrendar; ¿pueden los acreedores, no obstante la prohibición, ejercer el derecho de rearrendar? La afirmativa no es dudosa. Al rearrendar los acreedores no ejercen un derecho que les da la convención sino la ley que se los concede en una hipótesis que está fuera del derecho común. El dador reclama las rentas por vencer, las percibe; después de esto vendrá á decir que el arrendamiento prohíbe á los acreedores subarrendar? ¿En qué se convertiría entonces el goce de la cosa y á quién pertenecería? Hemos contestado de antemano á lo que conduciría este absurdo (número 402). Pero aquí la ley no es culpable; el dador, sin duda, puede, si quiere, impedir el rearriendo; siempre puede, en nuestra opinión, reclamar las rentas por vencer (núm. 400); pero no puede al mismo tiempo exigir el goce y negárselo á los que le pagan. La opinión general está en el mismo sentido. (2)

1 Compárense en sentido diverso los autores franceses citados por Aubry y Rau, t. III, p. 145, nota 29, pfo. 261, y Pont, t. I, p. 101, núm. 128.

2 Véanse las autoridades en Pont, t. I, p. 102, nota 1 y en Aubry y Rau, tomo III, p. 146, nota 32, pfo. 261.

II. De las obligaciones que nacen del arrendamiento.

406. El art. 20 dice: "Igual privilegio há lugar para las reparaciones de cosas y para todo lo relativo á la ejecución del arrendamiento." Al decir que *igual* privilegio la ley no entiende aplicar á las reparaciones de casas y demás obligaciones que nacen del arrendamiento lo que dice de las rentas urbanas y rústicas; esta última obligación es sucesiva, mientras que las otras nacen del no cumplimiento de una cláusula del arrendamiento ó de una violación de la ley que reemplaza la convención. Tal es la obligación de soportar las reparaciones de casa; el arrendatario no las hace; de aquí el derecho del dador. No hay que distinguir entre los arrendamientos que tienen fecha cierta y los que no la tienen; la obligación existe para todo inquilino; por consiguiente, el derecho para todo dador; lo cual es decisivo para el privilegio. El fraude no es de temerse para los acreedores, salvo que contesten la existencia del derecho en razón del que el dador quiere ejercer un privilegio. (1)

407. Por *ejecución del arrendamiento* se debe entender todas las obligaciones que la ley ó el contrato imponen al arrendatario; las que la ley establece se consideran como convenidas por las partes; relacionándose esto á la ejecución del contrato. Un tribunal de primera instancia se engañó al decidir que el crédito del propietario contra el locatario en razón de la destrucción del edificio por un incendio era extraño á la ejecución del arrendamiento. Es verdad que el acta de arrendamiento no decía nada, pero las partes no tienen necesidad de enumerar en el acta todas las obligaciones que contratan; están escritas en el Código y las partes se apropian las disposiciones del Código como otras tantas cláusulas de sus convenciones solamente porque no las derogan: y una de las principales obligaciones

1 Martou, Comentario, t. II, p. 98, núm. 402.

del arrendatario es la de vigilar la conservación de la casa con los cuidados de un buen padre de familia; si no la restituye responde de su pérdida; de aquí el derecho del dador; este derecho resulta de la inejecución de la obligación que el arrendatario ha contraído; luego tiende á la ejecución del arrendamiento y, por consiguiente, está privilegiada. (1)

408. ¿Los adelantos que hace el dador para el contrato de arrendamiento al arrendatario están garantizados por su privilegio? La afirmativa está admitida por la doctrina y la jurisprudencia. Es incontestable cuando los adelantos se refieren al arrendamiento; es decir, los derechos y obligaciones que resultan de él; en este caso la letra y el espíritu de la ley son aplicables. Pero si hiciera un préstamo en efectivo al arrendatario en el acta de arrendamiento, sin que hubiese relación entre dicho préstamo y el arrendamiento, ya no sería un adelanto sino un préstamo ordinario, y la ley no da privilegio por causa de préstamos. La jurisprudencia es de esta opinión; si da un privilegio al dador por los adelantos que hace es porque son relativos al arrendamiento. Un dueño de fraguas se compromete á ministrar al locatario del taller la madera necesaria para su construcción; se juzgó que este adelanto estaba privilegiado. (2) Sucede lo mismo con la provisión de remolachá que el dador hace al arrendatario de una instalación para la fabricación de azúcares. (3) El dador ministra al arrendatario de un molino como capital de giro la cantidad de 10,000 francos; el adelanto estaba destinado á hacer trabajar la fábrica; tenía por objeto la ejecución del arrendamiento; luego estaba privilegiado. Esto no fué ni contestado en la especie; el debate únicamente se refería á la naturaleza del contrato, que se pretendía ser un contrato de sociedad. (4)

1 Bruselas, 3 de Abril de 1865 [Pasicrisia, 1866, 2, 143].

2 Burdeos, 7 de Agosto de 1833 (Daloz, en la palabra Privilegios núm. 245).

3 Douai, 26 Abril de 1850 (Daloz, 1851, 2, 60).

4 Rennes, 6 de Junio de 1862 (Daloz, 1862, 2, 12).

409. La solución se hace dudosa si los adelantos han sido estipulados por una convención formada en el curso del arrendamiento. Sin embargo, se debe decidir que cae bajo la aplicación de la ley. En efecto, las convenciones, aunque posteriores al acta primitiva, se refieren á ella y son una consecuencia, son cláusulas adicionales. Esto es tan verdadero que dichas cláusulas deberían ser transcriptas en el caso en que el arrendamiento mismo estuviera sometido á la transcripción. Luego el texto es aplicable y el espíritu de la ley no es dudoso; ¿qué importa el momento en que se haya hecho el adelanto con tal que tenga por objeto la ejecución del arrendamiento? Agregaremos que la tradición está en el mismo sentido. Pothier comienza por decir que los adelantos convenidos por el arrendamiento están privilegiados, después dice que hay más que dificultad si los adelantos no se han consentido sino después del arrendamiento, porque en este caso hay un contrato de préstamos separado y distinguido del arrendamiento y que no forma ninguna parte. Sin embargo, dice, parece que el uso ha extendido á estos adelantos el derecho de los dueños de granjas, sobre todo cuando consisten en granos ú otras especies, y que no se puede dudar que tienen por objeto hacer valer la granja porque habiendo hecho el dueño de la granja este adelanto en interés de su granja hay igual razón que para el arrendamiento. (1)

La jurisprudencia se pronunció en el mismo sentido dando quizá una gran extensión al privilegio del dador. Admitía el privilegio no sólo cuando los adelantos fueran hechos al arrendatario por necesidades del cultivo, ya en abarrotos, ya en dinero, reconocía aun el privilegio cuando los adelantos se hacían á un colono necesitado para ayudarlo á vivir;

1 Pothier, Tratado del arrendamiento, núm. 254. Compárense en el mismo sentido los autores modernos (Aubry y Rau, t. III, p. 163, nota 25, p. 261).

los arrendatarios, dice la Corte de Angers no tendrían el medio de cultivar sino tuvieran el de alimentarse, y el propietario que ministra los granos á su colono destituido de la subsistencia no sólo se los da para ayudarlo á trabajar y no se los hubiera dado si no estuvieran en su hacienda. (1)

Esto es posible y el crédito, sin duda, es muy favorable; pero no es, sin embargo, un crédito de alimentos, y la ley no privilegia más que los créditos que nacen de la *ejecución del arrendamiento*, y los privilegios son de más estricta interpretación.

Núm. 3. A lo que se refiere el privilegio.

410. El dador tiene el privilegio en el precio de todo lo que guarda la casa ó la granja y de todo lo que sirve para la explotación de la hacienda. Cuando se trata de bienes rurales el privilegio se ejerce también sobre los frutos de la cosecha del año (art. 20, Código Civil, art. 2102). Lo que *sirve para la explotación de la hacienda la amuebla* también; tales son útiles, arados y aperos. Se puede, pues, decir que el privilegio se refiere: primero, á todo lo que amuebla el local arrendado, y segundo, á los frutos de la cosecha del año.

I. ¿Cuáles son los muebles que amueblan los locales arrendados?

411. Los autores no se entienden en la definición de los muebles que se guardan, y es difícil dar una que comprenda todos los casos que se puedan presentar; otra cosa es el mobiliario de una casa de comercio, de una fábrica ó de un teatro. Se necesita, sin embargo, un principio que sirva para decidir las dificultades que se presentan en la aplicación. M. Valette, en su magnífico *Tratado de los Principios*,

1 Angers, 27 de Agosto de 1821 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 264). Compárese Limoges, 26 de Agosto de 1849 (Daloz, 1849, 2, 173).

dice: "Lo que amuebla una casa arrendada ó una hacienda no es todo lo que en ella se encuentra sino todo lo que en razón de su destino y para la explotación del local debe quedarse allí de una manera habitual y permanente." Los Sres. Aubry y Rau formulan el principio casi en los mismos términos: "El privilegio del inquilino de una casa se refiere á los muebles corporales que se hallan allí constantemente, ya para comodidad ó higiene de la habitación, ya para usos domésticos ó para el ejercicio de la profesión del inquilino." Hasta aquí las dos definiciones están de acuerdo. M. Valette dice, en términos casi absolutos, que los objetos gravados con el privilegio son los que quedan de un modo permanente en la localidad arrendada; limitando así los objetos gravados con el privilegio sólo tuvieron presentes las casas de habitación. Los editores de Zachariæ completan la definición agregando que el privilegio también afecta los objetos colocados en la casa arrendada por cierto tiempo para ser vendidos; tales son las mercancías que forman parte del comercio del locatario. Aunque se tratara de un no comerciante hay objetos mobiliarios que están gravados con el privilegio y que no se quedan de un modo permanente en la localidad arrendada; tales son los abarrotes destinados al consumo. (1)

Aun hay otra definición más extraña. Mourlón dice que todos los objetos que se hallen en la casa la amueblan. (2) El último autor que ha escrito en materia de privilegios ó hipotecas, M. Pont, reproduce poco más ó menos esta definición. (3) Si se la pudiera aceptar pondría fin á la dificultad, puesto que nada quedaría exceptuado del privilegio; todo lo que ocupe un lugar en la casa estará comprendido.

1 Valette, Privilegios, p. 60, núm. 55. Aubry y Rau, t. III, ps. 138 y siguientes, pfo. 261.

2 Mourlón, Examen crítico, t. I, p. 230, núm. 83. Compárese la crítica de Martou, t. II, p. 100, núm. 407.

3 Pont, t. I, p. 86, núm. 121.

Pero basta comparar la definición con el texto para convencerse de que lo extiende, lo ensancha, y cualquiera interpretación que tratara de extender el privilegio debería ser rechazada. Las costumbres de París y de Orleáns decían: *todos los bienes que estén en la casa ó todos los muebles que se encuentren en el hotel*. Hé aquí los términos por los que se quería interpretar los del Código Civil; pero los autores del Código no han reproducido la fórmula de las costumbres; han empleado una expresión más restrictiva: la de los muebles que amueblan; y no es lógico dar á términos restrictivos el sentido que se daba á los términos mucho más generales del derecho antiguo.

Hay una tercera interpretación más restrictiva que la de Valette y de Zachariæ; agrega una condición á la generalmente admitida, y es que los objetos sean *más ó menos aparentes*, de manera que atraigan la atención del arrendatario y que entren en sus cálculos para determinar la confianza que ha dado al locatario. (1) Esta definición es, al mismo tiempo que muy vaga, muy arbitraria. Comprendemos lo que quiere decir un objeto *aparente*, ¿pero qué quiere decir un objeto *más ó menos aparente*? Y para que un objeto llame la atención del dador se necesita que lo haya visto; que haya, pues, recorrido toda la casa arrendada, desde la cueva hasta el granero, ó que haya asistido al amueblamiento. Estas condiciones están tomadas fuera de la vida real. El dador no tiene necesidad de ver los objetos que el locatario pone en el local arrendado; sabe que no se puede habitar una casa sin tener los muebles necesarios, sean ó no aparentes; y si se trata de un inmueble que tenga un destino particular el dador también sabe que una tienda debe estar provista de mercancías, una fábrica de materia prima y de objetos manufacturados; cuenta, sobre todo, estos efectos para garantía de su crédito y el arrendatario los

1 Martou, Comentario, t. II, p. 100, núm. 407.

da tácitamente en empeño; tal es el fundamento del privilegio y el que determina su extensión.

412. Hay objetos que en todos los sistemas se consideran como que amueblan el local arrendado; éstos son los muebles destinados al uso de las personas que habitan la casa ó que ornamentan los departamentos. Algunas veces se ha sostenido ante los tribunales que se deben limitar el privilegio y esta clase de muebles. Esta es una interpretación muy restrictiva. Excluiría al lienzo, que no está comprendido en la expresión *muebles que amueblan* y que, sin embargo, adornan; el uso vulgar lo demuestra. Cuando se arrienda una casa *amueblada* la ropa forma parte de los objetos que el dador ministra al inquilino, por la sencilla razón de que la casa debe estar amueblada de todo lo que es necesario para su habitación. Lo cual prueba que no se debe uno apegar al carácter de apariencia; la ropa está encerrada en armarios y, sin embargo, en la intención de las partes contratantes hace parte de la prenda en cuya fe se consintió el arrendamiento. Sucede lo mismo con las vajillas que forman parte del servicio de mesa; el dador cuenta sobre ellas, por poca importancia que tenga el arrendamiento, y su interés es también el del inquilino; de aquí el empeño tácito, en el que descansa el privilegio. (1)

413. Hasta aquí están de acuerdo. También se está en excluir ciertos muebles del privilegio como que no amueblan el local arrendado. Nunca se ha dicho del dinero que amueble el local en que se halle la caja. Menos se dice de los valores comerciales ó industriales que los amueblen. Lo que es decisivo es que las casas *amuebladas* que se arriendan en las grandes ciudades seguramente no comprenden el numerario ó los billetes de banco. No hay necesidad de un principio para decidir estas cuestiones, basta el buen sentir; no se debería así discutir las.

1 Durantón, t. XIX, p. 105, núm. 79 y todos los autores.

Hay controversia sobre las alhajas y pedrería. Si se admite nuestro principio de interpretación no hay ni la menor duda; estos objetos no amueblan la casa, adornan á la persona. Cuando se alquila una casa amueblada por muy lujosa que sea no se la amuebla con alhajas; es ridículo sentar esta cuestión. En cuanto á la intención tácita que constituye el empeño no puede tener por objeto más que las cosas que todo inquilino posee y que ofrecen una utilidad ó un lujo cualquiera para los que habiten la casa; y ¿qué relación existe entre la casa y los diamantes? Es inútil insistir. (2)

414. No hay jurisprudencia acerca de los puntos que acabamos de tocar; prueba de que las dificultades que entorpecen la teoría son extrañas á la vida real. Hé aquí una singular cuestión presentada ante la Corte de Lyon. Un propietario trabó embargo en telares colocados por el arrendatario en la fábrica que tenía arrendada. Pretendía que el embargo comprendía también el derecho de servirse de los telares; es decir, en la especie, de la patente de invento que, cuando el embargo, pertenecía al arrendatario. La Corte contesta por el texto que exige que los muebles guarnezcan el local arrendado; y ¿se puede decir de un objeto incorpóreo que guarnezca el taller? (3)

415. El inquilino asegura su mobiliario ó su riesgo del local. Se pregunta si el privilegio del dador se extiende á la indemnización debida al arrendatario en caso de incendio. Hay numerosas jurisprudencias acerca de este asunto; (1) se reduce á muy sencillas expresiones. La indemnización no es con seguridad un objeto mobiliario que amueble la casa, ya sea que se deba ó que se pague; cuando es paga-

1 Martou, t. II, p. 101, núm. 408. Valette, p. 60, núm. 55. Durantón, tomo XIX, ps. 104 y 105, núm. 79. Aubry y Rau, t. III, p. 139, nota 8, pfo. 261.

2 Lyon, 26 de Diciembre de 1863 (Daloz, 1864, 2, 234). Compárese París, 8 de Marzo de 1841 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 250, 2.º).

3 Véanse las fuentes en Aubry y Rau, t. III, p. 139, nota 10, pfo. 261.

da se confunde con el dinero, el que no está gravado por el privilegio; y si se debe es un crédito del inquilino, y los créditos no amueblan la casa. Se necesitaría, pues, una disposición de la ley para subrogar la indemnización al mobiliario gravado con el privilegio. En derecho francés no hay ley que establezca la subrogación. La ley belga (art. 10) ha llenado este vacío; volveremos á ello al tratar de la extensión de los privilegios é hipotecas.

416. Lo que acabamos de decir sólo se aplica á las casas que sirven exclusivamente de habitación. Hay inmuebles que aun tienen otro destino; los inquilinos que los habitan ejercen una profesión ó un comercio en el que necesitan materia prima ó mercancía. El taller puede ser una fábrica que comprenda á la vez materia prima: telares, máquinas y productos que se llaman de manufactura, aunque el trabajo sólo se haga á mano. El privilegio se extiende en estos diversos casos á todos los objetos mobiliarios que son necesarios para el ejercicio de su profesión, de su comercio ó de su industria. Esto es de doctrina y de jurisprudencia.

La Corte de Casación de Bélgica pronunció sobre esta cuestión una sentencia de principio. Se pretendía que la ley sólo tuvo presente los muebles que amueblan: lo que excluía la materia prima y las mercancías fabricadas. La Corte contesta que el texto no habla de muebles que amueblan, lo que debería haber dicho si hubiera entendido restringir el privilegio del dador. La ley dice, al contrario, en términos generales: *todo lo que amuebla ó guarnece* la casa alquilada. Y la ley se aplica no solamente á las casas que sirven de habitación, da un privilegio á todo arrendamiento de *inmuebles*; luego el privilegio debe recaer sobre todo lo que guarnece los inmuebles, cualquiera que sea su destino; los objetos que amueblan son en este caso los que sirven á la explotación del comercio ó industria del arrendatario, y