

si la materia prima guarnece debe suceder lo mismo con los productos, mercancías confeccionadas y las que el inquilino mercader compra para revender; la naturaleza de los objetos que guarnecen varía necesariamente con el destino del local arrendado. El espíritu de la ley no deja ninguna duda. El dador debe tener una garantía en las rentas de un establecimiento industrial ó comercial; su crédito será generalmente mucho mayor que el del arrendamiento de una casa; luego su garantía debe también ser más extensa. ¿Contará sobre los muebles que amueblan? Dificilmente los hay en una fábrica, los telares y las máquinas son inmobiliarias; los muebles que sirven para el uso de la persona no los hay, ó hay pocos; de modo que para los inmuebles más preciados la garantía sería nula si se limitara á los muebles que amueblan. Es seguro que no es esa la intención de las partes contrayentes: el dador quiere una garantía y el arrendatario está interesado en ofrecerla completa, y ¿en qué consiste esta garantía si no en la materia prima y en las mercancías? (1)

La Corte de Casación de Francia ha consagrado el mismo principio en una sentencia más reciente; juzgó, sin discutir la cuestión, que las mercancías que hacían el objeto del comercio del arrendatario y que se encuentran en el local para recibirlas son *evidentemente* objetos que guarnecen los locales arrendados y están, por consiguiente, sometidas al privilegio del dador. (2)

No nos agrada este modo de zanjar las dificultades: no basta con decir que una cosa es evidente, se debe demostrarlo.

1 Denegada, 2 de Febrero de 1843 (Pasicrisia, 1843, 1, 118). Véase una aplicación del principio en una sentencia de la Corte de Bruselas que decide que los objetos que se hallan en una farmacia son gravados con el privilegio (2 de Noviembre de 1842. Pasicrisia, 1842, 2, 312).

2 Denegada, 9 de Noviembre de 1869. (Daloz, 1870, 1, 213).

## II. De los objetos que no pertenecen al arrendatario.

417. ¿Recae el privilegio en los objetos que guarnecen cuando no pertenecen al arrendatario? En teoría se debería responder negativamente. En efecto, el privilegio del dador es un empeño tácito, y el empeño, lo mismo que la hipoteca de la cosa ajena, es nulo (t. XXVIII, núm. 206). Pero la teoría no tiene interés práctico en lo relativo al privilegio del dador. ¿En qué consiste el empeño que la ley da sobre los muebles que guarnecen la casa alquilada? El dador cuenta sobre el mobiliario que el inquilino lleva al local arrendado. ¿Tiene el derecho de informarse si el arrendatario es propietario de los muebles que la guarnecen? NÓ, puesto que no se forma ninguna convención entre las partes; el arrendatario no ofrece tal objeto como garantía al dador, que lo puede desechar. Debe, pues, contar sobre los muebles que el arrendatario lleva á la casa. Esta razón no es decisiva; no es bastante la intención del dador para validar el empeño, también se necesita que el arrendatario tenga el derecho de dar la cosa en empeño. Aquí está el centro de la dificultad. El arrendatario posee un objeto mueble; en virtud de su posesión se presume propietario; puede, pues, transmitir la propiedad de la cosa y, por consecuencia, gravarla con un derecho real. Esto no es dudoso cuando el arrendatario posee como propietario de buena fe; puede invocar la máxima de que en materia de muebles la posesión vale por un título y, por consecuencia, el dador también puede prevalecerse de ella. Hasta aquí no hay ninguna duda, pero ¿qué se debe decidir si el arrendatario no posee como propietario? ¿La tiene prestada, es depositario, inquilino; el prestamista, el depositante, el dador, tienen contra él una acción personal que el poseedor no puede rechazar por la máxima de que en materia de muebles la po-

sesión vale título. Luego en principio los propietarios pueden reclamar la restitución de los objetos prestados, arrendados ó depositados. Hé aquí una dificultad entre el privilegio y el derecho del propietario; ¿cuál prevalecerá?

Pothier enseña que el privilegio prevalece á la propiedad, pero los motivos que da prueban que se halla comprometido para justificar su doctrina. Supone que un tapicero arrienda unos muebles al arrendatario; si el propietario de la casa embargara los muebles el tapicero no puede hacer que se los devuelva sino con cargo de pagar las rentas. Pothier se funda en que al entregar el tapicero los muebles á un arrendatario se le considera como haber consentido en que estuvieran obligados al pago de las rentas. Hé aquí un consentimiento presumido que es difícil de admitir, pues sólo el legislador puede establecer presunciones que despojen al propietario de su derecho. Pothier mismo no parece tener gran confianza en su argumentación porque busca un apoyo en el texto de las costumbres que se habían interpretado en este sentido; pero el argumento *a contrario* que se deducía no tiene valor, puesto que el texto de las costumbres no es el del Código Civil. Todo lo que se puede decir es que siendo tradicional el privilegio del dador se le debe interpretar por el código tradicional. Hay una disposición terminante del Código que consagra esta interpretación: «Cuando un *cheptel*, dice el art. 1813, se da al arrendatario ajeno debe notificarse al propietario de quien depende este arrendatario, si no este propietario puede embargar y venderlo por lo que le debe su arrendatario.» Lo que el artículo 1813 dice de los animales dados en arrendamiento debe extenderse por identidad de razones á todas las cosas que el arrendatario de una cosa recibe á título de arrendamiento y por analogía á los objetos prestados y depositados. (1)

1 Durantón, t. XIX, p. 111, núm. 86 y la mayor parte de los autores. Pont sigue la doctrina de Pothier (Del arrendamiento, núm. 243), t. I, p. 88, número 122. Compárese Bruselas, 7 de Junio de 1837 (Pasierisia, 1847, 2, 128).

Falta dar un motivo jurídico á la doctrina tradicional. Durantón cree que lo mejor que puede decirse es que hay culpa ó imprudencia por parte del propietario de los efectos muebles en haberlos confiado á un locatario cuya solvencia no era segura. Esta razón es peor que la de Pothier; ¿la imprudencia del propietario de los muebles puede autorizar al locatario á comprometer cosas que no le pertenecen para el pago de sus rentas? Nos parece que el artículo 2279 ministra un motivo jurídico. Aquel que posee un objeto mueble á título de propietario adquiere su propiedad si es de buena fe. Si se puede adquirir la propiedad de un objeto mueble por la posesión de buena fe también se puede adquirir un derecho real en un objeto mueble que se posee de buena fe; y el dador tiene un derecho real en las cosas que se hallan en el local arrendado; lo tiene á título de empeño porque no hay empeño sin posesión. Es el arrendatario quien los empeña recibéndolos en su casa; poco importa que no sea propietario, pero la propiedad de los objetos muebles se adquiere por el adquirente aunque el vendedor no sea propietario; así como el dador adquiere su derecho real en los muebles que posee por intermedio del arrendatario, aunque otros muebles no sean suyos, basta que el dador posea de buena fe. En esta teoría es indiferente que el arrendatario sepa que los muebles no le pertenecen; es aún más indiferente que el propietario de los objetos muebles tenga una acción de restitución; no es necesario presumir, con Pothier, que consiente en que los muebles sirvan de prenda al dador, pues no es el propietario de los efectos quien los empeña, es el arrendatario; todo pasa entre éste y el dador del inmueble; y en estas relaciones se puede aplicar el principio de que en cuanto á muebles la posesión vale título. (1)

1 Valette. De los Privilegios, p. 60, núm. 56. Besangón, 26 Julio de 1876 (Dalloz, 1877, 2, 39). La Corte ha sentenciado que el dador de una casa en la

418. Esta teoría explica también la condición que la doctrina y la jurisprudencia exigen para que el dador tenga un privilegio en los efectos muebles que no pertenecen al arrendatario. Tiene que ser de buena fe; es decir, que debe ignorar que estos efectos son propiedad de un tercero; si lo sabe no tendrá privilegio. ¿Cuál es el motivo de esta condición? En la teoría de Pothier no tiene razón de ser. Si el tercero propietario consiente en gravar los muebles con el privilegio del dador no puede ya tratarse de buena fe de éste; no hay mala fe en recibir en prenda objetos que pertenecen á un tercero con el consentimiento de dicho tercero. La condición tampoco se aplica al sistema de Duranton: ¿qué importa la buena fe del dador si la imprudencia del tercero es el fundamento del derecho de prenda? A decir verdad esta explicación nada explica.

Hay otra doctrina que explica todo por la buena fe del dador; al ver muebles en posesión del locatario, se dice, debió creer que éste era propietario de ellos; contó con estos muebles y no se pueden sustraer á su derecho de prenda sin engañar su legítima esperanza. Esta razón del privilegio falta cuando el dador sabía que los muebles no pertenecían á su locatario. (1) La explicación es igualmente insuficiente. La buena fe del dador no puede dar al arrendatario el derecho de constituir un privilegio en cosas que no le pertenecen, así como la buena fe del vendedor no basta para transferir la propiedad al comprador. Pero, según el principio del art. 2279, la buena fe del comprador puede ser opuesta al propietario que reivindica la cosa contra el posesor; y este principio es también aplicable á los desmembramientos de la propiedad inmueble. Si el comprador es de mala fe no puede rechazar la reivindicación por la máxi-

que el locatario tiene un taller de imprenta tiene privilegios en el metal de las plantas aunque el editor sea propietario de ellas.

1 Martou, t. II, p. 104, núm. 411.

ma de que en cuanto á muebles la posesión vale título. Así mismo aquel que posee una cosa mueble en virtud de un derecho real no puede prevalecerse de su posesión contra el propietario cuando sabía que la cosa no pertenecía á aquel que le concedió el derecho real. (1)

419. La aplicación del principio ha suscitado dificultades. Si el dador ignoró siempre qué objetos fuesen propiedad de un tercero hasta que éste se oponga al ejercicio del privilegio el derecho del dador no es dudoso. Pero si cuando el transporte de los objetos en la casa arrendada ignoraba que fueran propiedad de un tercero y que después llega á saber que no son propiedad del arrendatario ¿podrá no obstante ejercer su privilegio? La solución depende de la interpretación que se hace del principio del art. 2279. Si se admite con la opinión general que el posesor de buena fe se convierte en propietario por la toma de posesión de la cosa, y que una vez vuelto propietario conserva esta propiedad aunque dejara de tener buena fe la solución no es dudosa. El dador adquiere un derecho real en los muebles que el arrendatario lleva en la casa arrendada, suponiendo que tendrá buena fe en aquel momento, conservará este derecho aunque llegara á saber más tarde que los objetos gravados por su privilegio no pertenecen al arrendatario. La doctrina y la jurisprudencia se han pronunciado por esta opinión. (2) Volveremos á esta cuestión en el título *De la Prescripción*.

420. El dador que sabe que tales muebles no pertenecen al arrendatario no puede ejercer su privilegio en dichos muebles. Para que se le considere saberlo ¿es necesario que el dueño de los muebles le haya dado á conocer sus dere-

1 Valette, De los Privilegios, p. 61, núm. 56.

2 Martou, t. II, p. 105, núm. 413. Pont (t. I, p. 84, núm. 119) hace una restricción que los Sres. Aubry y Rau han tenido razón en desechar (t. III, p. 142, nota 23). Compárese Mourlón, Examen, t. I, p. 245, núm. 88. Hay una sentencia de la Corte de Lieja de 8 de Abril de 1865 (Pasierisiz, 1865, 2, 254) en el sentido de la opinión general.

chos por una notificación? En principio la negativa nos parece segura. Se trata de saber si un poseedor es de buena fe (núm. 418), y la buena fe es una cuestión de hecho. Es seguro que en el caso de venta de un mueble el comprador es de mala fe si sabe, no importa por qué conducto, que su vendedor no es propietario de la cosa que vende. Y el dador invoca, así como el comprador, la máxima de que en cuanto á muebles la posesión vale título; se le debe, pues, aplicar el principio que rige la buena fe. (1)

La cuestión está, sin embargo, controvertida. El último autor que escribió acerca de esta difícil materia de los privilegios, M. Pont, enseña que no hay principio absoluto en nuestro caso, que todo se halla en las circunstancias; y entiendo por esto que si el conocimiento cualquiera que tuvo el dador deja suponer que renunció al empeño no se puede exigir que el propietario de los muebles le haya hecho una notificación previa; pero fuera de este caso esta notificación es una necesidad porque es el único medio de probar de un modo previo que el dador tuvo conocimiento del estado real de las cosas. (2) Creemos que esto es presentar mal la cuestión y resolverla mal. No se trata de saber si el dador renuncia ó no su privilegio; el conocimiento que tiene por una vía cualquiera de que los muebles no pertenecen al arrendatario lo constituye de mala fe, y esta mala fe impide que nazca el privilegio. Hay, pues, que apartar toda idea de renuncia. En cuanto á la cuestión de prueba la decisión es muy sencilla, como lo vamos á decir. Se aplica el derecho común por sólo que la ley no lo deroga. ¿Será que el derecho marque que el poseedor de mala fe tiene que probarse por notificación? Debe decirse, al contrario, que el intérprete no tiene derecho de exigir una notificación por sólo que la ley no la exige.

1 Martou, t. II, p. 105, núm. 415. Aubry y Rau, t. III, p. 142, nota 22, párrafo 261.

2 Pont, t. I, p. 89, núm. 122.

La jurisprudencia está dividida y es poco precisa. Hay sentencias en favor de la opinión que enseñamos, que es la que generalmente siguen los autores. (1) Otras sentencias exigen que el propietario de las cosas muebles dé á conocer sus títulos y derechos al dador, sin decir cómo debe hacerse esto y sin motivar la condición. (2) Unas decisiones no motivadas no tienen ninguna autoridad. En fin, hay una sentencia de la Corte de Bruselas que exige terminantemente una notificación. (3) Martou dice que esta resolución es viciosa en todos sus puntos. La Corte sienta en principio que consintiendo el propietario de los muebles en que se lleven al lugar arrendado se presume por esto mismo consentir en que los muebles queden afectos á la prenda del dador. Muchas veces hemos apartado las presunciones que los intérpretes imaginan para la necesidad de la causa, porque no hay presunción sin ley. En el caso la presunción no tiene razón de ser, no hay ninguna relación entre el propietario de los muebles y el dador; no es el propietario quien les entrega su prenda, es el arrendatario del inmueble; mejor dicho, es la ley. Para que se pudiera admitir que el propietario de los muebles los gravara con un derecho de prenda en favor del dador tendría que intervenir una convención entre aquél y el dador; ¿y se presume una convención? Después de haber creado una presunción la Corte añade que esta presunción admite prueba contraria. Sin duda, pero ¿cuál es la prueba contraria admitida en materia de presunción? Es cualquiera prueba legal. Según la Corte de Bruselas se necesitaría una notificación porque la ley la exige en el caso del *cheptel* previsto por el artículo 1813. Esto es también argüir mal; de que en caso espe-

1 Bruselas, 18 de Junio de 1850 (Pasicrisia, 1850, 2, 26).

2 Douai, 19 de Febrero de 1848 (Dalloz, 1849, 2, 34). Lieja, 22 de Julio de 1851 (Pasicrisia, 1851, 2, 317).

3 Bruselas, 11 de Noviembre de 1836 (Pasicrisia, 1836, 2, 239). Compárese Lieja, 8 de Abril de 1865 (Pasicrisia, 1865, 2, 154).

cial la ley exige una notificación no se puede concluir que una notificación sea siempre necesaria para probar la mala fe. El art. 23 de la Ley Hipotecaria, que la Corte invoca, prueba más bien lo contrario, puesto que se conforma con el conocimiento que el vendedor da al dador. Volveremos á esta disposición, que es igualmente especial, puesto que el vendedor no es ya propietario de los objetos en el momento en que éstos se llevan á casa del arrendatario. Todo lo que resulta de los textos es que hay casos en que la ley quiere que el propietario de los muebles dé á conocer sus derechos al dador, y hasta exija una notificación; y la doctrina y la jurisprudencia hasta deciden que en el caso del art. 1813 la notificación no es de rigor. (1) El principio, tal cual lo hemos establecido, queda, pues, en pie; ninguna notificación está requerida para constituir al dador de mala fe.

421. ¿Cómo se probará la mala fe del dador? Contestaremos que según el derecho común, puesto que la ley no prevee siquiera la dificultad; y en el silencio de la ley son los principios generales los que reciben su aplicación. No pudiera haber dudas acerca de estos principios. Es el propietario de los muebles quien demanda y quien tiene que probar que el dador sabía que dichos muebles no pertenecían á su arrendatario. ¿Debe probar esto por escrito? No, pues ninguna convención intervino entre él y el dador. La mala fe de este último es, pues, un simple hecho que se prueba por testigos y por presunciones, cualquiera que sea el valor del litigio. La doctrina (2) y la jurisprudencia están en este sentido. (3)

422. Pothier hace observar que hay muebles que no gravan con el privilegio del dador aunque por su naturale-

1 Aubry y Rau, t. III, p. 142 nota 22, pfo. 261. Compárese el t. XXVI de estos Principios, núm. 103.

2 Valette, p. 62, núm. 56. Martou, t. II, p. 107, núms. 415 y 416.

3 Aix, 30 de Marzo de 1865 [Dalloz, 1866, 2, 9].

za estén en el local arrendado. Hemos dicho que las materias primas y los productos fabricados son muebles de los talleres y fábricas. Esto supone que pertenecen al arrendatario; si es un tercero quien los envió al obrero ó al fabricante para ser manufacturados no quedan gravados por el privilegio. Pothier lo hace notar: «La ropa, dice, que se da á una lavandera para lavarla, el género que se entrega á un sastre para hacer un vestido, los relojes que se dan á un relojero para componerlos, los libros que se dan á un encuadernador para encuadernarlos, y otras cosas semejantes, no se consideran como muebles de la casa de estas personas y no responden por las rentas que estas personas deben.» (1) La doctrina y la jurisprudencia están acordes en este punto. (2) Queda por saber cuál es la razón para decidir.

En nuestro concepto esto es la aplicación del principio que acabamos de establecer; el privilegio del dador no versa en los muebles que el dador sabe no pertenecen al arrendatario. ¿Cómo probar que lo sabe? Por medio de todas las pruebas legales, aun las presunciones. Y el dador conoce la profesión del arrendatario y sabe que por razón de su oficio recibe muebles para componerlos ó manufacturarlos; sabe que estos objetos no le pertenecen; desde luego, no pueden ser objeto de privilegio. Hay que entender en este sentido lo que dice M. Valette: el conocimiento que el arrendatario tiene del derecho de los terceros *se presume* para con los objetos muebles cuya interdicción en la cosa arrendada se explica por la profesión del locatario. (3) No es que exista una presunción legal, pero las presunciones del

1 Pothier, Del arrendamiento, núm. 245.

2 Durantón, t. XIX, p. 107, núm. 82 y todos los autores. Véanse las sentencias citadas más adelante.

3 Valette, De los Privilegios, p. 62, núm. 56. Compárese Martou, t. II, página 108, núm. 417.

hombre están admitidas para probar la mala fe del dador, puesto que la prueba testimonial también está admitida.

Es, pues, explicarse de un modo muy absoluto decir que el privilegio del dador no grava los objetos que sólo fueron entregados al arrendatario por razón de la industria de éste y sólo para ser manufacturados ó compuestos. Hay que añadir una condición: es que el propietario lo sepa ó que no haya podido ignorarlo por las circunstancias y la naturaleza de la industria. Si Póthier no menciona esta condición es porque en los casos que cita la duda no es posible; el dador no puede contar, para la seguridad de sus rentas, con objetos que sólo pasan por las manos de aquel á quien se confían; la ropa sólo está en casa de la lavandera para ser lavada; luego que lo está la obrera la devuelve á quien se la entregó; la profesión del arrendatario ministra aquí la prueba de que el dador supo que los objetos no son de la casa arrendada. Pero la profesión del locatario puede dejar una duda; en este caso es necesario que esté probado que el propietario sabía que los objetos litigiosos sólo se encontraban en casa del arrendatario para ser manufacturados. Ya hemos encontrado la dificultad al exponer la jurisprudencia.

En un caso sentenciado por la Corte de París se trataba de saber si el dador de un molino tenía privilegio en las harinas que los terceros daban al locatario para ser molidas. En principio la negativa es segura; si el dador tiene un privilegio en las cosas que se encuentran en el local arrendado es, dice la Corte, porque estos objetos se presumen ser del arrendatario; de donde se sigue que el privilegio tiene que cesar cuando el propietario debió saber por la naturaleza misma de la explotación que los objetos no pertenecían al arrendatario. El principio podría ser formulado de un modo más correcto: el privilegio para todos los objetos que se hallen en la casa aunque no fueran propiedad

del arrendatario, á no ser que el dador sepa que no le pertenecen; la prueba de este conocimiento puede resultar de presunciones abandonadas á la prudencia del magistrado, y la profesión del arrendatario es una de estas presunciones. Hé aquí cuál es el motivo de duda. El arrendamiento prohibía al molinero hacer moliendas ajenas; luego, decía el dador, las harinas que se encuentran en el molino pertenecen al arrendatario. La Corte contesta que la cláusula exorbitante no podía ser opuesta á los terceros; que, por consiguiente, los dueños de las harinas estaban admitidos á hacer valer sus derechos de propiedad. (1)

La Corte de Casación aplicó el principio al caso en que unos terceros entregaban á un fabricante pacas de algodón para ser convertidas en hilo. Dice también de un modo absoluto que el privilegio del dador sólo se aplica á los objetos que pertenecen al arrendatario. Pero es verdad decir, como la Corte lo añade, que el privilegio no alcanza á los objetos manipulados, manufacturados ó remendados por cuenta ajena con materias entregadas por terceros en las fábricas ó talleres destinados á estos usos y en los que el público tiene la costumbre de convertir las materias primas en nuevas cosas. Y en el caso constaba que las pacas de algodón embargadas por el dador pertenecían á un tercero, quien las había entregado para ser convertidas en hilo, así como generalmente se practicaba en dicha fábrica para todo el mundo. (2)

Una sentencia reciente de la Corte de Casación decidió la dificultad de principio. La Corte recuerda desde luego que el privilegio del dador grava los muebles que hay en casa, aunque pertenezcan á terceros. Para apartar al dador no basta que los muebles hayan sido entregados al arrendata-

1 París, 13 de Diciembre de 1848 (Dalloz, 1849, 2, 34).

2 Denegada, 22 de Julio de 1823 (Dalloz, en la palabra Privilegios, número 249).