

rio por razón de su industria y en vista de un empleo ó de un uso determinado; es necesario, además, que resulte de las circunstancias ó de la misma naturaleza de esta industria que el dador tenga conocimiento de ello ó no haya podido ignorarlo. En el caso el arrendatario era un sastre que, á diferencia de la mayor parte de los sastres en las grandes poblaciones, no ponía el paño, se limitaba á la hechura que sus clientes le encargaban. El dador no había sido informado de esta situación excepcional; las piezas de paño que se entregaban al arrendatario figuraban en su tienda como si le pertenecieran; estaban, pues, en el local arrendado. Desde luego estos objetos estaban gravados por el privilegio. No era este el caso de aplicar la excepción tradiaional, puesto que el dador ignoraba que estos objetos litigiosos no pertenecían al arrendatario. (1) Se prevalecieron en este negocio de una sentencia de la Corte de Casación que decide que las mercancías consignadas á un comisionista no están gravadas por el privilegio. (2) El caso es muy diferente del que acabamos de relatar. Siendo el arrendatario comisionista los efectos consignados no podían pertenecerle; estaba comprobado que el dador tenía conocimiento de este hecho.

423. La cuestión de saber si estos principios se aplican á las mercancías de un expeditor que se encuentran á título de depósito ó de consignación en el almacén de un comisionista fué llevada varias veces ante la Corte de Casación. Se decía que el tercero propietario debía probar que el dador sabía que las mercancías no pertenecían al arrendatario. Sin duda. Pero se trata de saber cómo se hace esta prueba; la sentencia atacada se fundaba en la notoriedad pública y en las circunstancias de la causa; es decir, en pre-

1 Denegada, 17 de Marzo de 1873, por informe de Guillemard (Daloz, 1874, 1, 442). Compárese Lieja, 14 de Junio de 1876 (Pasicrisia, 1876, 2, 373).

2 Denegada, 13 de Agosto de 1872 (Daloz, 1872, 1, 466).

sunciones del hombre; lo que era muy jurídico, puesto que se trataba de probar un simple hecho. (1)

Hay, sin embargo, un motivo de duda que el recurso hizo valer en un caso más reciente. La Corte desechó el recurso por dos motivos. Primero, porque el privilegio del dador no versa sobre los objetos colocados en casa del arrendatario, no para permanecer en ella sino provisionalmente, como las mercancías que se depositan en casa de un comisionista. Además, porque no hay lugar al privilegio en el caso en el que el dador sabe que los objetos muebles que están en el local arrendado no pertenecen al arrendatario; y el dador sabía que las mercancías en las que pretendía ejercer su privilegio eran mercancías depositadas. El recurso objetaba que había una diferencia esencial entre el comisionista y cualquier otro depositario; el comisionista, obrando en su propio nombre, puede disponer de las mercancías; por tanto, es propietario de ellas para con los terceros. Lo que permitía afectarlas á la prenda del dador. La Corte contesta que el hecho de almacenar mercancías no es por sí un acto de disposición; que desde luego quedan bajo el imperio del principio que subtrae al privilegio las cosas de que no es propietario el arrendatario; y el comisionista no es propietario, el nombre que lleva lo prueba. (2)

Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Paris; exige, para que las mercancías depositadas en casa del comisionista no estén gravadas del privilegio, que los expedidores hayan hecho una declaración, es decir, una notificación por diligenciarario, diciendo que entienden substraer las mercancías al privilegio del dador. (3)

¿Si se preguntara á la Corte qué ley exige esta condición?

1 Denegada, Sala Civil, 21 de Marzo 1826 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 253).

2 Denegada, 13 de Agosto de 1872 (Daloz, 1872, 1, 466).

3 Paris, 5 de Mayo 1828 [Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 260, 1.º].



¿Pertenece al juez establecer condiciones y hacer la ley? Creemos inútil insistir, puesto que la sentencia no está motivada.

424. Hemos supuesto hasta aquí que los objetos muebles que se encuentran en casa del arrendatario no le pertenecen y que están substraídos al privilegio por motivo de que el dador sabe que el arrendatario no es propietario de ellos. Puede suceder que el arrendatario sea propietario, pero con cargo de un privilegio; tal es el caso en que los objetos están vendidos y no pagados. El conflicto se suscita entonces no entre el dador y el propietario sino entre dos acreedores privilegiados: ¿quién prevalecerá, el vendedor ó el dador? El art. 23 decide la cuestión, á la que volveremos al tratarse del lugar de los privilegios.

425. La doctrina que acabamos de exponer liga el privilegio del dador al principio del art. 2279 (núm. 418). Hay, pues, que aplicar al privilegio del dador lo que dice este artículo del tercero adquirente de una cosa robada ó perdida. El propietario puede reivindicar contra todo tercero adquirente de buena fe. Por identidad de razón el propietario debe tener el derecho de reivindicar su cosa contra un tercero poseedor de buena fe que opone su privilegio al propietario: el privilegio no puede establecerse en una cosa robada ó perdida, puesto que el propietario puede reivindicarla durante tres años; y si la reivindica el derecho de propiedad prevalece al privilegio. La situación del tercero adquirente es singular: como comprador es propietario, pero expuesto á la acción de reivindicación durante tres años; no puede, pues, hacer actos de disposición en perjuicio del propietario de la cosa robada ó perdida; si la vuelve á vender el propietario despojado conserva su derecho de reivindicarla; con más razón el propietario puede hacer valer su derecho contra un simple acreedor privilegiado. (1)

1 Durantón, t. XIX, p. 106, núm. 31 y todos los autores.

### III. De los objetos que pertenecen al subarrendatario.

426. ¿Puede el dador ejercer su privilegio en el mobiliario del subarrendatario? Según el art. 820 del Código de Procedimientos las cosas del subarrendatario pueden ser embargadas como prenda para pagar las rentas que el arrendatario debe. El embargo es el preliminar del ejercicio del privilegio (Código de Procedimientos, art. 819); y si el dador tiene el derecho de embargar las cosas del subarrendatario es porque estas cosas están gravadas por el privilegio. Hay, sin embargo, una anomalía en esto, y no es la única que se encuentra en esta materia difícil del subarrendamiento. El privilegio del dador descansa en un empeño tácito, luego en una convención que la ley supone y que interviene entre el dador y su acreedor, y el subarrendamiento se hace entre el arrendatario y el subarrendatario; este debe garantizar los derechos de su dador amueblando el local arrendado con lo bastante para asegurar el pago de la renta; el privilegio pertenece, pues, al arrendatario principal, no pertenece al dador primitivo; éste no contrae con el subarrendatario, y donde no hay ninguna convención no puede tratarse de un empeño tácito. Traducimos, en cuanto á la dificultad de principio, al título *Del Arrendamiento* (t. XXV, núms. 200-203). Los textos no dejan ninguna duda. Según el art. 1753 el subarrendatario está obligado para con el propietario hasta concurrencia del precio del subarrendamiento en el momento del embargo, y sin que pueda oponer pagos hechos adelantados. El subarrendatario está, pues, obligado hacia el dador principal en los muebles que tiene en el local arrendado y que son de su propiedad. Hay, en virtud de la ley, empeño tácito en favor del dador principal, aunque ninguna convención exista entre él y el subarrendatario; sólo que esta prenda está limitada, el dador no puede hacerla valer más que hasta con-



enrrenencia de lo que debe el subarrendatario al subdador en el momento del embargo. (1)

427. La situación compleja del dador privilegiado y del subarrendatario ha levantado algunas dudas en la aplicación del principio, dificultades que son más bien de teoría que de práctica, pues la decisión no es muy dudosa. Se dice en el acta de un arrendamiento que el arrendatario podrá subarrendar y ceder su contrato y aun vender su establecimiento de comercio; el arrendatario usa de este derecho; ¿se pregunta si el dador conserva su privilegio en los muebles que pone en el lugar arrendado al subarrendatario? El mobiliario no es ya propiedad del arrendatario primitivo vuelto subdador, pertenece al sublocatario y queda gravado por el privilegio del subdador. Debe pues, decirse que el dador primitivo no tiene acción en el mobiliario más que en los límites de lo que debe el subarrendatario. La Corte de París ha sentenciado que el dador principal conservaba su privilegio en el mobiliario vendido porque el arrendatario no pudo venderlo más que con el gravamen de privilegio que tenía. (2) Esto no nos parece exacto. El privilegio mobiliario no afecta á los muebles, como la hipoteca con el inmueble; así el acreedor privilegiado no tiene en principio el derecho de persecución. Si la ley permite al dador reivindicar los objetos muebles es cuando el arrendatario los desplaza sin su consentimiento, y en el caso no se trataba de reivindicación, el fundo de comercio había sido vendido con consentimiento del dador; desde luego éste no podría ya tener un privilegio en muebles que ya no pertenecían á su arrendatario.

1 Denegada, 2 de Abril de 1806 (Daloz, en la palabra Arrendamiento, número 430, 1.º).

2 París, 28 de Febrero de 1832 (Daloz, en la palabra Privilegios, núm. 240). Compárese Amiéns, 10 de Abril de 1839 (Daloz, en la palabra Arrendamiento, núm. 430, 1.º).

#### IV. De los frutos.

428. Según el art. 20 (Código Civil, art. 2102, el privilegio del dador versa en los frutos de la cosecha del año. ¿Debe inducirse de ello que el privilegio no grava los frutos de los años anteriores? Nó, seguramente; estos frutos están comprendidos en esta expresión de la ley: *todo lo que hay en la granja*, pues la finca está destinada á recibir los frutos, como la casa está destinada á recibir los muebles. Se puede, pues, aplicar á los frutos cosechados lo que la ley dice de los objetos muebles que están en el local arrendado; en las explotaciones rurales el dador debe contar con la garantía que le dan las cosechas y el arrendatario está interesado en dársela. Hay además la consideración que ya hemos hecho valer en favor del propietario: es que los frutos son producidos por su cosa; es, pues, justo que en estos frutos se le prefiera á los demás acreedores. Esta consideración se aplica á los frutos en general, á las cosechas de los últimos años tanto como á la del año corriente. No hay por qué distinguir si los frutos están entrojados ó si están en arcinas, siempre que se hallen en la finca. (1)

Si los frutos como tales están gravados por el privilegio ¿por qué la ley sólo habla de los frutos de la cosecha del año? Se dice que la ley supone que los frutos de los años precedentes fueron vendidos. La explicación es insuficiente. Se entiende que el privilegio no versa en frutos vendidos, puesto que el arrendatario tiene el derecho de venderlos, como lo diremos más adelante, sin que el dador pueda reivindicarlos. En nuestro concepto la ley entiende por cosecha del año los frutos pendientes en ramos y raíces; es seguro que los frutos sin cosechar están gravados por el pri-

1 Martou, Comentario; t. II, p. 113, núm. 425. Duranton, t. XIX, p. 94, número 73 y p. 100, núm. 77.



vilegio; sin embargo, si la ley no lo hubiera dicho se hubiera podido contestarlo. Cuando se trata de privilegio no hay nunca que perder de vista que la ley supone un deudor en quiebra civil ó mercantil y el concurso de los acreedores; el dador se presenta para ejercer su privilegio. ¿En qué frutos lo ejercerá? Tal es la cuestión á la que responde el artículo 20 (Código Civil, art. 2102). Hay frutos cosechados, ¿están gravados del privilegio? Sí, y sin duda alguna, puesto que están en la finca. Por esto es que la ley nada dice de ellos. ¿Versa el privilegio en los frutos en pie? Esto parece dudoso. En efecto, los frutos en pie pertenecen al propietario como accesorio del suelo y son inmuebles, por lo tanto. ¿No puede concluirse de esto que estos frutos son con el fundo de que están apegados la garantía de los acreedores hipotecarios que tienen gravada la finca? Había, pues, conflicto entre el acreedor hipotecario y el dador; la ley lo zanja pronunciándose por el propietario, lo que es lógico en el sistema del Código. Cuando un privilegio está en conflicto con la hipoteca la ley da la preferencia al acreedor privilegiado por razón de la calidad de su crédito (artículo 12).

429. En nuestra opinión no hay ninguna diferencia entre el privilegio que versa en la cosecha del año y el que se refiere á las cosechas de los años anteriores. El fundamento del privilegio es el mismo en ambos casos; no hay, pues, distinción que hacer. Por esto no hay nada en nuestros textos que implique la menor diferencia entre ambas hipótesis. La ley no menciona los frutos de las cosechas anteriores, permanecen bajo el imperio del derecho común. ¿Sucede de otro modo con la cosecha del año? No, pues la ley pone los frutos en la misma línea que los objetos muebles que se hallan en la finca; el principio es, pues, idéntico apesar de la diferencia de los objetos que están gravados por el privilegio.

No es así como se interpreta la ley en la opinión general. Se establece una diferencia entre los frutos de la cosecha del año y los frutos de las cosechas anteriores. Desde luego se admite una diferencia en cuanto al fundamento del privilegio en ambas hipótesis. Los frutos del año están gravados con el privilegio á título de frutos, mientras que los de las anteriores cosechas se confunden con las cosas que están en la finca. No es una cuestión de palabra. El privilegio que grava los frutos que están en la finca procede enteramente de la idea de empeño; el privilegio que se refiere á los frutos del año procede más particularmente de la idea de propiedad; estos frutos, producidos por la cosa del propietario, eran suyos; los transmitió al arrendatario sólo bajo condición del pago de las rentas que son la representación de los frutos; retiene, pues, la propiedad si la condición falta. Hemos relatado literalmente las palabras del Sr. Pont, quien sólo formuló la opinión general. (1) Antes de exponer las consecuencias que derivan del principio hay que apreciar el mismo principio; en nuestro concepto no tiene ningún apoyo en los textos ni en el espíritu de la ley. En cuanto á los textos esto es evidente, puesto que no hay una sola palabra en el art. 20 (Código Civil, art. 2102) que implique ó deje sospechar una distinción entre los frutos del año y los demás frutos. En cuanto al espíritu de la ley está en oposición con la teoría que acabamos de exponer. Mejor dicho, esta teoría es falsa, contradictoria en sus términos. El propietario retiene, se dice, su derecho de propiedad en los frutos cuando el arrendatario no paga las rentas, y es cuando el arrendatario está en quiebra cuando el dador se presenta armado con su privilegio, pues es un privilegio el que ejerce y no un derecho de propiedad. En la opinión que combatimos se llega á esta consecuencia imposible, absurda: que un propietario ejerce un privilegio en su propia co-

1 Pont, t. I, p. 67, núm. 92.



sa. Aceptemos por un momento esta extraña teoría y veamos si tiene razón para distinguir entre los frutos del año y las demás cosechas. ¿Acaso cambian los frutos de naturaleza después del primer año? ¿No son por su esencia un producto de la finca? Y si el propietario los retiene cuando el arrendatario no paga ¿deja de retenerlos después que ha pasado el año de la cosecha? Estas cuestiones no tienen sentido y las respuestas no lo tienen tampoco. Dejemos, pues, una doctrina que sólo tiene palabras y volvamos á la realidad de las cosas y á los verdaderos principios. Hay una razón especial que explica el privilegio del dador en los frutos: es porque éstos son producidos por su fundo y que con ellos enriquece á la masa (núm. 379). Este motivo se aplica á todos los frutos, á los que están en la finca tanto como á los frutos del año. Una vez más esto es de evidencia. Luego en el espíritu de la ley como en el texto se busca en vano un motivo que justifique la distinción que se hace en la común opinión entre los frutos del año y los demás frutos. En cuanto á los que están en pie esto no pudiera ser contestado. ¿Dónde está la diferencia entre los frutos que están en arcina ó entrojados en Agosto y los mismos que se encuentran en la finca en el mes de Octubre ó Noviembre? En cualquiera hipótesis están en la finca, y mientras están pegados al suelo ¿no están en ella? Así es que ya sea que se apege uno á la idea de propiedad, ya á la idea de muebles, no se llega á ver la razón de la diferencia que los intérpretes hacen entre los frutos del año y los demás frutos, y si es intangible es porque la distinción es quimérica.

430. Llegamos á las consecuencias que se derivan de la teoría que creemos deber combatir. Las consecuencias testifican contra el principio, pues son tan irracionales como él. Los frutos del año están gravados con el privilegio, se dice, aunque no estén en la finca; mientras que los frutos de los demás años no lo están más que cuando se encuen-

tran en ella; es decir, cuando están dentro de la finca ó construcción que depende de ella. No sucede así cuando se trata de los frutos del año; están gravados por el privilegio del dador aunque estuvieran colocados fuera de las construcciones de la finca. (1) Preguntamos cuál es el texto, cuál es el principio, en que descansa esta distinción. El texto enumera, es verdad, separadamente los frutos de la cosecha del año y los muebles que se hallan en la finca: ¿esta enumeración separada implica un principio diferente? Nó, y la continuación del texto lo prueba otra vez hasta la evidencia. Hay una tercera categoría de objetos que están gravados por el privilegio del dador, esto es todo lo que sirve á la explotación de la finca; si los frutos no la *amueblan* en el sentido legal de la palabra porque la ley las distingue de lo que *amuebla la finca* hay que decir otro tanto de lo que *sirve para la explotación de la finca*, pues la ley distingue también estos objetos muebles de los que amueblan. Hé aquí lo que se hace decir al texto: los utensilios aratorios, los animales que el arrendatario destina al cultivo, no amueblan la finca; luego no están gravados por el privilegio aunque se encuentren en la finca. Consecuencia absurda que nadie admite; esto testifica contra el principio y, cuando menos, no se puede decir que resulte del texto.

Si se consulta el espíritu de la ley ¿hay que distinguir entre los frutos del año y los frutos de los años precedentes en lo que se refiere á la condición requerida para el ejercicio del privilegio? Ya hemos oído á Grenier, el Orador del Tribunado (núm. 379); dice que el privilegio descansa en un empeño tácito, y el derecho de empeño es inseparable de la posesión de las cosas en que se ejerce. Luego los objetos gravados por el privilegio del dador deben encontrarse en la finca, si no el derecho de empeño no se concibe. Esta es

1 Véanse los autores citados por Aubry y Rau, t. III, p. 140, nota 14, 261. Debe agregarse Durantón, t. XIX, p. 98, núm. 76.



la razón por la que el dador puede embargar la prenda gravada del privilegio. ¿Hay á este respecto una diferencia entre los frutos del año y los demás frutos? Se buscaría en vano la razón. Hay además un texto terminante que rechaza toda distinción. El art. 819 del Código de Procedimientos dice que el propietario puede embargar por rentas los *efectos y frutos* que se hallan en las *casas y construcciones rurales y en las tierras*. Hé aquí la identificación completa de los frutos que se encuentran en bodegas y los que se hallan en *el suelo*; lo que se aplica sobre todo á los frutos del año; y *todos los frutos* están puestos absolutamente en la misma línea que los *objetos muebles* que están en el local arrendado, todos pueden ser *embargados en prenda*; todos son, pues, objeto de un *empeño*; todos quedan sometidos á la misma condición: esto es, que se encuentren en la casa, bodega ó terreno de la finca.

Así los principios y el texto rechazan la distinción que se quiere introducir en la ley. Agreguemos que la distinción no tiene ninguna razón de ser; no se ve por qué lo hubiera establecido el legislador. Son los autores quienes la imaginaron para explicar la enumeración distinta que hace la ley con los frutos del año. Y hasta esta explicación no justifica el texto: la interpretación que hemos propuesto lo justifica y explica á la vez que se armoniza con el espíritu de la ley y con los principios generales del derecho.

431. Se aplican á los frutos los principios que rigen los efectos que amueblan los lugares arrendados; el privilegio del dador grava todos los frutos que se encuentran en el fundo, estén almacenados ó en arcinas, aunque estos frutos no sean todos producidos por la cosa del dador. Sucede amenudo que un arrendatario tiene tierras de dos propietarios diferentes. Según el principio de que el propietario tiene un privilegio en los frutos que nacen en su fundo cada uno de los dadores debería tener un privilegio en los fru-

tos que produjeron sus tierras; pero si el arrendatario almacena todos los frutos indistintamente en bodegas dependientes de una de las fincas el propietario del local en que se encuentran los frutos tendrá en ellos un privilegio, á no ser que sepa cuáles son los frutos que proceden de la finca del otro propietario. Este debe, pues, tener el cuidado de dar á conocer al propietario de la finca en que los frutos de su tierra están colocados que dichos frutos están gravados por su privilegio, ó tiene que reivindicarlos para que se reintegren en las tierras que le pertenecen. La jurisprudencia está en este sentido. (1) Se dijera en vano que el propietario no puede tener privilegio en los frutos que no son el producto de su cosa; se contestaría que su privilegio versa sobre todo lo que amuebla el local arrendado; y los frutos almacenados y los que están en arcinas amueblan la finca; luego están gravados en el privilegio. En nuestra opinión no hay para qué distinguir entre los frutos del año y los demás frutos; desde el momento en que los frutos están en almacén ó puestos en arcinas amueblan la finca en que se hallan; luego están gravados en el privilegio del propietario de dicha finca, salvo la aplicación de los principios que ya tenemos expuestos (núms. 417, 418 y 419). Según estos principios se debe decidir que el dador no puede tener privilegio en los frutos que sabía haber sido producidos por un fundo que no le pertenece. Es verdad que en el caso el arrendatario es propietario de todos los frutos, pero una parte de éstos sólo le pertenece con el gravamen privilegiado del otro propietario. Se pueden, pues, aplicar por analogía los principios que rigen las cosas que no le pertenecen. Si el propietario en el terreno del que los frutos fueron cosechados puede probar que el otro propietario tenía conocimiento de este hecho este último no podrá ejercer su

1 París, 25 de Junio de 1853 (Dalloz, 1855, 2, 353). Poitiers, 30 de Diciembre 1823 (Dalloz, en la palabra Privilegios, núm. 237).