

Núm. 2. Del subarrendamiento.

191. Subarrendar es arrendar; luego el subarrendamiento constituye un nuevo arrendamiento que interviene entre el dador y el subarrendatario. Decimos que es un nuevo arrendamiento. Se pudiera creer que el arrendatario que subarrienda no hace más que transmitir al subarrendatario su propio goce. Esto es verdad en este sentido, como lo dice Pothier: que el arrendatario no puede transmitir un goce mayor del que tiene; pero las condiciones de este goce no son necesariamente las que fueron fijadas entre el dador y el arrendatario. No es el antiguo contrato el que pasa al subarrendatario, se forma un nuevo contrato cuyas condiciones están fijadas, como las de todo contrato, por la voluntad de las partes contratantes. El mismo texto del Código lo prueba: El subarrendamiento puede ser parcial, puede hacerse, sea en el principio, sea durante el curso del contrato primitivo. De esto resultan necesariamente condiciones diferentes en cuanto al tiempo y en cuanto al precio; las rentas pueden ser más ó menos elevadas; todo depende de la voluntad de las partes.

192. Cuando el arrendatario subarrienda hay dos contratos de arrendamiento para una sola y misma cosa; el primero interviene entre el dador y el arrendatario y queda mantenido. Esto es evidente, pues el subarrendamiento está consentido por el arrendatario; no tiene necesidad del consentimiento del dador; éste no interviene en el subarrendamiento y no depende del arrendatario romper su contrato por solo su voluntad; el primer arrendamiento subsiste, pues, y se forma uno nuevo entre el arrendatario y el subarrendatario.

193. El dador primitivo queda extraño al subarrendamiento así como el subarrendatario es extraño al primer contrato. Debe, pues, aplicarse á los dos contratos el prin-

cipio que rige todas las convenciones; no perjudican á los terceros y no les aprovechan. De esto resulta que no hay ninguna liga jurídica entre el dador y el subarrendatario. El principio es incontestable; diremos más adelante que la ley lo modificó y cuál es el alcance de esta modificación.

I. Efecto del subarrendamiento entre el subdador y el subarrendatario.

194. Siendo el subarrendamiento un nuevo contrato (número 191), los derechos y obligaciones de las partes están fijadas por las cláusulas del contrato y en el silencio del acta por las disposiciones del Código que las partes adoptan por esto sólo: de no derogarlas. Pueden derogarlas, pero es necesario para esto que el nuevo contrato lo exprese; no bastaría que hubiese en el primer contrato cláusulas derogatorias al derecho común; estas cláusulas son extrañas al segundo arrendamiento, el arrendatario no podría invocarlas contra el subarrendatario y éste no pudiera prevalecerse de ellas contra el subdador; ambos contratos son extraños el uno al otro (núm. 193). En el silencio del acta el subdador y el subarrendatario serán regidos por el derecho común; mientras que el subdador será regido como arrendatario por las cláusulas excepcionales del primer contrato.

195. El subarrendatario goza del privilegio que la ley concede al dador para la ejecución del arrendamiento (artículo 2102 y Ley Hipotecaria, art. 20, 1.º) Esto es una consecuencia del principio de que el subarrendamiento es un arrendamiento y, por consiguiente, regido por las reglas del arrendamiento; el subdador debe, pues, tener todas las garantías que la ley da al dador. Por aplicación del mismo principio el Código de Procedimientos da al subdador el derecho de embargar, para garantizar sus rentas, los efectos y

frutos que se encuentren en las casas ó bienes rurales (artículo 819).

196. El subdador está también obligado á los compromisos que le impone el contrato de arrendamiento. Se obliga á dar el goce al subarrendatario, luego debe entregarle la cosa en buen estado de reposiciones de todas clases, aunque en su calidad de arrendatario sólo esté obligado para con su dador á las reposiciones locativas; debe también hacer durante el arrendamiento todas las reposiciones que puedan ser necesarias, excepto las locativas que son del cargo del arrendatario.

197. El subarrendatario por su parte tiene todos los derechos que pertenecen al arrendatario y queda sometido á las obligaciones que incumben á los locatarios. Así, el subarrendatario tiene derecho á una indemnización contra el subdador cuando la totalidad ó la mitad de una cosecha se pierden por un caso fortuito (art. 1769). (1)

II. Efecto del subarrendamiento entre el dador y el subdador.

198. El arrendamiento pactado entre el dador primitivo y el arrendatario vuelto subdador subsiste; luego los derechos y las obligaciones de las partes contratantes quedan lo que eran antes del subarrendamiento. Así, el subdador está comprometido por dos contratos; es á la vez dador y arrendatario de la misma cosa y tiene los derechos y las obligaciones que resultan de ambos contratos. El subarrendamiento que consintió no lo desprende de las obligaciones que contrajo hacia el dador por el contrato principal; esto es evidente, pues el deudor no puede substraerse por su voluntad á la liga del contrato; el arrendatario permanece, pues, obligado con el dador al pago de las rentas. También está obligado á las reparaciones locativas aunque no habite

1 No hay ninguna duda acerca de este punto, de modo que es inútil citar los testimonios.

el local arrendado; este local está ocupado por el subarrendatario quien se obligó hacia él á hacer las reposiciones locativas; deudor por este punto para con el dador es acreedor para con el subarrendatario; pero el crédito que tiene contra éste no impide que tenga una deuda para con el dador. Este conserva todos sus derechos contra su arrendatario; puede, pues, promover en su contra cuando las reposiciones locativas no se hacen en el local arrendado, á reserva de que el arrendatario promueva contra el subarrendatario en virtud del subarrendamiento. (1)

199. Si el arrendatario vuelto subdador queda obligado á los compromisos contraídos para con el dador primitivo conserva también los derechos que el contrato le da. Como no habita el local arrendado se pudiera creer que no tiene ningún interés en promover contra el dador para obligarlo á llenar las obligaciones relativas al goce. Pero si no tiene en ello ningún interés como arrendatario está interesado como subdador. En efecto, el subarrendatario tiene acción contra él para la ejecución de las mismas obligaciones que dan al subdador el derecho de promover á título de arrendatario contra el dador principal. La cosa arrendada necesita reposiciones; el subarrendatario puede promover contra el subdador; éste debe hacerlas en virtud del contrato que lo liga para con el subarrendatario. Pero él es también inquilino y si la cosa arrendada necesita reposiciones tiene derecho de promover contra el dador que se obligó para con él á mantener la cosa en estado de servir al uso para el cual fué arrendada.

Estando el dador indirectamente obligado para con el subarrendatario á cumplir las obligaciones que nacen del arrendamiento ¿no sería más sencillo dar al subarrendatario una acción directa contra el dador principal? Asimismo estando

1 Duvergier, t. I, p. 361, núm. 380. Compárese Aix, 10 de Febrero de 1871 (Dalloz, 1872, 2, 71).

el subarrendatario obligado indirectamente para con el dador principal á los compromisos que nacen del arrendamiento ¿no sería más sencillo permitir al dador principal promover contra el subarrendatario? Se evitaría con esto un circuito de acciones que parece frustratorio. Pero hay que ver si los principios permiten la acción directa del dador principal contra el subarrendatario y la acción directa de éste contra el dador.

III. Efecto del subarrendamiento entre el dador principal y el subarrendatario.

200. Hemos sentado en principio que no interviene ninguna liga entre el dador principal y el subarrendatario; lo que conduce á la consecuencia de que el dador principal no tiene acción directa contra el subarrendatario y que éste tampoco la tiene contra el dador. La doctrina y la jurisprudencia parten de un principio enteramente contrario. Se admite que el subarrendamiento crea relaciones directas entre el dador primitivo y el subarrendatario, y se deduce la consecuencia de que el dador principal tiene una acción *directa* contra el subarrendatario por la inejecución de los compromisos que resultan del subarrendamiento, y que el subarrendatario tiene una acción *directa* contra el dador originario para el cumplimiento de las obligaciones que dicho dador contrajo hacia el arrendatario principal. Decimos una acción *directa*; no se trata de la acción indirecta del artículo 1166; no es dudoso que el dador no puede promover contra el subarrendatario como acreedor, pero esta acción es poco favorable en este sentido: que está subordinada á condiciones rigurosas y que no aprovecha exclusivamente al demandante, obligado á partir el beneficio con los demás acreedores del deudor común. Así mismo es seguro que el no arrendatario puede promover contra el dador principal como acreedor del subdador, el que tiene acción, á título de

arrendatario, contra su dador. Este es el derecho común. Se pretende que el dador y el subarrendatario no deben recurrir á la acción indirecta del art. 1166, que pueden promover directamente en virtud de la liga que el subarrendamiento crea entre el dador primitivo y el sublocatario. (1)

Vamos primero á examinar la cuestión bajo el punto de vista de los principios generales de derecho haciendo abstracción de los textos. Según los editores de Zachariae, nuestra cuestión no lo sería, y todos estarían acordes, autores y jurisprudencia, para reconocer la liga directa que dicen existe entre el dador principal y el subarrendatario. Citan, entre otros, á Duvergier, y hé aquí lo que dice Duvergier: «El sublocatario *no tiene acción directa* contra el dador, no habiéndole transmitido al arrendatario lo que le pertenece.» Al explicar el art. 1763 Duvergier dice: «Sin esta disposición y la del art. 820 del Código de Procedimientos, el dador no tendría *ninguna acción directa* contra el subarrendatario, estaría reducido á ejercer los derechos del arrendatario como cualquier otro acreedor conforme al art. 1166. (2) Duvergier dice, pues, todo lo contrario de lo que se le hace decir; pone en principio que el subarrendatario no tiene acción directa contra el dador originario y que éste no puede promover directamente contra el subarrendatario. En nuestro concepto esto es evidente y ni siquiera entendemos cómo hay controversia en una cuestión de teoría. ¿De dónde nacen las acciones? De los contratos. ¿Dan las convenciones una acción á aquellos que no figuran en ellas? No aprovechan, si perjudican á los terceros, dice el art. 1165. Estos principios elementales deciden la cuestión. ¿Quién es parte en el subarrendamiento? El subarrendatario y el subdador; luego el subarrendamiento no tiene efecto más que

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 493 y siguientes, nota 20, pfo. 368 y las autoridades que citan.

2 Duvergier, t. I, p. 362, núm. 380, y p. 560, núm. 540. Compárese Mourlón. *Repeticiones*, t. III, p. 316, núm. 775.

entre el subarrendatario y el subdador. En cuanto al dador principal no es parte en el contrato, luego es tercero; por lo tanto, no hay ninguna liga de derecho entre él y el subarrendatario. ¿Cómo, pues, pudieran tener acción el uno contra el otro? El dador sólo pudiera tener acción contra el subarrendatario y éste contra el dador si este último estuviera representado en el contrato. ¿Está representado en el contrato por el subdador? Nó, pues el arrendatario, al hacer el subarrendamiento, no obra en nombre del dador como representante suyo, obra en virtud de un derecho que le es propio, que le viene de la ley y de su contrato; no tiene ninguna calidad para obligar al dador ni para estipular en su nombre.

Troplong critica á Duvergier, como gusta hacerlo. No es, dice, en los arts. 1753 y 820 (Código de Procedimientos) donde el dador toma el derecho de promover directamente contra el subarrendatario; "toma su derecho en sí, en la ocupación del local por el subarrendatario." Tal es el único fundamento de la acción directa en teoría. Troplong cita á Duranton, el que dice que debiéndose el precio del subarrendamiento por razón de la cosa al dador, es justo que éste lo reciba con preferencia á los acreedores particulares del no dador. Esta razón justifica el art. 1753, al que volveremos; por ahora se trata de principios de teoría; preguntamos si el dador puede tener un derecho y si puede estar obligado en virtud de un contrato en que no figura como parte, y no se da otra contestación más que el hecho de la ocupación del local por el subarrendatario. ¿Crea este hecho una liga de derecho entre el propietario de la cosa y el subarrendatario que la ocupa? Si la ocupara sin título ninguno el propietario tendría contra él la acción de reivindicación, la que implica la ausencia de toda liga entre el demandante y el demandado. Pero el subarrendatario ocupa el local en virtud de un contrato de donde nacen de-

rechos y obligaciones. ¿Basta que la cosa que es objeto del contrato sea la propiedad del dador para que, por sólo esto, el arrendatario pueda promover en virtud del contrato contra el propietario, y que éste tenga acción en virtud del mismo contrato contra el subarrendatario? Troplong parece decirlo, puesto que no da otro motivo más que la ocupación del lugar por el sublocatario. Semejante doctrina echa por tierra todos los principios. ¿Y qué! Mi cosa es objeto de un contrato y esto basta para que yo sea parte en dicho contrato, para que tenga derecho que este crea y que tenga obligaciones que de él proceden. Seré, pues, parte en el contrato por haber sido representado en él por mi cosa.

201. En el terreno de los principios la cuestión que discutimos no es realmente más que una. Es preciso ver si los arts. 1753 y 820 (Código de Procedimientos) derogan el principio del art. 1165. El art. 1753 dice: "El sublocatario no está obligado con el propietario sino hasta concurrencia del precio de su subarrendamiento, que puede ser deudor en el momento del embargo." Esta disposición hace brotar la primera dificultad. Está colocada bajo la rúbrica de la sección II que trata *De las reglas particulares á los arrendamientos*.

¿Será necesario deducir que no se aplica á los arrendamientos rurales? Nó, este es un defecto de clasificación; no hay absolutamente ninguna razón para distinguir entre los arrendamientos rurales y los arrendamientos de casas, en lo que concierne á las relaciones del dador y del subarrendatario; la decisión, cualquiera que sea, debe ser idéntica porque la situación de las partes es la misma. El Código de Procedimientos no deja ninguna duda sobre esto; en los términos del art. 820 el dador principal puede embargar los efectos de los *subarrendamientos* tanto como de los *sublocatarios*; puede aun embargar los frutos de las tierras que los subarrendatarios ocupan, puesto que la ley decide como

el Código Civil que los subarrendatarios, cualesquiera que sean, obtienen levantamiento de embargo al justificar que ellos han pagado sin fraude; si no han pagado estarán obligados hacia el dador principal hasta concurrencia del precio de subarrendamiento del cual son deudores en el momento del embargo. Las disposiciones de los arts. 1753 y 820 son, pues, generales; (1) queda por saber cuál es su sentido entrando en la verdadera dificultad.

202. Para interpretar una ley es preciso probar antes que todo cuál es el verdadero objeto. ¿El art. 1753 tiene por objeto decidir que hay una liga jurídica entre el dador principal y el subarrendatario? Basta con leer esta disposición para convencerse de que es relativa á una cuestión especial. El dador tiene un privilegio para el pago de las rentas sobre los muebles que guardadaba la casa alquilada ó la granja. ¿Conserva este privilegio cuando el arrendatario subarrenda? En teoría puede ser dudoso, puesto que los muebles que se encuentran en el local arrendado no son los del arrendatario, son del subarrendatario; son, pues, afectos al crédito del subarrendado. ¿Se debe concluir de esto que el privilegio del dador principal se extingue por el efecto del subarrendamiento? Nó, porque su contrato continúa; conserva, pues, el privilegio sobre los muebles que tiene la casa arrendada: es un derecho real que no se le puede quitar por el hecho de su deudor. Es inútil insistir porque la ley decide implícitamente la dificultad: los arts. 1753 y 820 (Código de Procedimientos) dan al dador el derecho de embargar los muebles y los frutos que se encuentran en las casas y las granjas subarrendadas, y embargar precautoriamente supone la existencia del privilegio que pertenece al dador. En este punto todos están de acuerdo. (2)

1 Esta es la opinión general. Duvergier, t. I, p. 367, núm. 388 y todos los autores. Tolosa, 5 de Febrero de 1845 (Dalloz, 1845, 2, 1845).

2 Duvergier, t. I, p. 366, núm. 368. Aubry y Rau, t. IV, p. 494, nota 23, pfo. 368.

Volvemos al art. 1753. Supone que el dador embarga los muebles que están en el local ocupado por el subarrendatario. Este es un derecho real que ejerce. ¿Resulta de esto que el subarrendatario está obligado personalmente? En principio nó; aunque el derecho de la hipoteca pueda muy bien ejercerse contra un tercero detentor, el privilegio del dador puede igualmente ejercerse sobre los muebles que guardan la cosa arrendada, aunque el subarrendatario no sea su deudor. ¿Cuál va á ser la situación del subarrendatario cuyos muebles son embargados por una deuda que no es la suya? Tal es la cuestión que el art. 1753 decide, cuestión que se presenta á propósito del ejercicio de un derecho real: ¿el dador principal puede embargar los muebles del subarrendatario cuando éste no es deudor ó que pagó su deuda? El art. 1753 contesta que el subarrendatario no está obligado con el propietario sino hasta concurrencia del precio de su subarrendamiento, en el que puede ser deudor en el momento de su embargo. De este modo la ley restringe el derecho del dador principal contra el subarrendatario; no puede embargar sus muebles sino por la deuda del sublocatario con relación al dador, lo que es la aplicación del principio de que el dador principal no tiene acción contra el subarrendatario sino ejerciendo los derechos del subdador. Luego lejos de conceder al dador una acción directa contra el arrendatario, el art. 1753 limita la extensión del privilegio que pertenece al dador. Es verdad que en estos límites será preferido á los demás acreedores, pero no porque haya una acción directa sino porque hay un crédito privilegiado. Así interpretado el art. 1753 es una aplicación de los principios que acabamos de establecer: ninguna liga jurídica existe entre el dador y el subarrendatario, luego no hay acción personal. El embargo es una acción real fundada sobre el derecho de prenda; es decir, en el privilegio del da-