

Septiembre de 1807, eran debidos hasta el vencimiento del término, pero que á los que se debían, por falta de pago, después de la promulgación de la nueva ley debía aplicarse ésta, porque la demora no podía prorrogar de pleno derecho la estipulación primitiva (1). Por el contrario, el Tribunal de Poitiers considera válido un pacto concluído bajo el imperio de la ley anterior, por el que se había convenido que debía pagarse el interés del 10 por 100 hasta el reembolso efectivo del capital, y decidió que lo debido por el retraso en el pago debía abonarse con la tasa convenida á pesar de la promulgación de la nueva ley (2).

(1) Confr. Cass., 10 Diciembre 1875 y 15 Noviembre 1836 (Colín).

(2) Poitiers, 8 Febrero 1825 (Colec. Gucronille).

CAPITULO VIII

Del contrato de constitución de renta.

1.184. De las diversas formas de este contrato.—**1.185.** Bajo qué punto de vista debemos ocuparnos de él.—**1.186.** De la renta territorial constituida mediante contrato.—**1.187.** De la renta territorial constituida mediante testamento.—**1.188.** Cómo la *lex rei sitae* puede ejercer su autoridad respecto del contrato.—**1.189.** Principios relativos á la forma del contrato y á la aplicación de la regla *locus regit actum*.—**1.190.** Autoridad de la *lex rei sitae* respecto de la naturaleza del derecho que se deriva del contrato.—**1.191.** De la ley que debe regir la liberación de la renta territorial y el término para ejercitar el derecho.—**1.192.** Principios relativos á la redención forzosa.—**1.193.** De la renta sencilla, su naturaleza y ley por que debe regirse.—**1.194.** Cómo puede la *lex rei sitae* desplegar su autoridad respecto de esa liberación.—**1.195.** Examen del caso en que la renta constituida mediante contrato hecho en el extranjero esté garantida con hipoteca sobre un predio existente en Italia.—**1.196.** Cuestión sobre si la renta sencilla es redimible.—**1.197.** Del contrato de renta vitalicia y de su naturaleza.—**1.198.** Determinación de la ley que debe regir este contrato.—**1.199.** Importancia que respecto de las obligaciones contractuales tiene la ley del domicilio del obligado.—**1.200.** Discusión sobre la aplicación de la regla *locus regit actum*.—**1.201.** Cuestiones relativas á los efectos del contrato.—**1.202.** Ley que debe regir la disolución del contrato y las garantías impuestas al deudor.

1.184. El contrato de constitución de renta presenta formas diversas según los elementos exigidos para constituirlo y según su finalidad.

En el derecho antiguo este contrato era de tres clases: El que se llamaba comúnmente renta territorial, que los franceses denominaban *bail á rente*, y que, según el derecho anteriormente

vigente, se denominaba en Italia censo reservativo (a). Consistía éste en el contrato por el cual cedía uno á otro una finca, una casa ó un derecho inmobiliario y se obligaba á conservárselo á título de propiedad, reservándose por ello un derecho de renta anual de cierta suma de dinero ó de cierta cantidad de frutos en especie, que se consideraba como compensación de la cesión, y que la otra parte se obligaba recíprocamente á pagar mientras poseía el predio, la casa ó el derecho inmobiliario cedido. Este contrato se asemejaba en cierto modo á la venta, á la cesión ó al arrendamiento por tiempo indeterminado, por lo que pueden considerarse aplicables á éste muchas reglas que hemos expuesto respecto de dichos contratos.

Otra especie era la constitución de renta que se efectuaba cuando uno daba un capital con la obligación de no volverlo á pedir, y el otro al recibirlo se constituía en deudor de una renta perpetua, con el derecho, sin embargo, de poderlo redimir á su voluntad mediante la restitución del capital. Esta segunda forma tenía el carácter de préstamo á interés, porque en sustancia consistía en el interés estipulado respecto al capital que uno daba á otro, y que éste disfrutaba con la obligación de pagar anualmente una renta como precio del disfrute.

La tercera forma es el que ahora denominamos contrato de renta vitalicia, que se diferencia de la segunda por la circunstancia de que la renta debe pagarse al que da el capital ó á un tercero mientras viva aquel á favor del cual la renta se ha constituido, ó durante la vida de una ó más personas que no tengan derecho á la renta.

El Código italiano, manteniendo como regla general que el derecho de propiedad atribuye á cada cual el poder de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ella un uso vedado por las leyes, admite que la

(a) El vigente Código italiano ha omitido tratar de los censos, incluyendo los preceptos que pudieran referirse al reservativo en el título que trata de la constitución de renta (art. 1.778 y siguientes). El Código español dedica á los censos todo el título VII del libro IV, y al reservativo el capítulo IV de dicho título (art. 1.661 y siguientes).

renta podrá constituirse á título oneroso ó á título gratuito ó de cualquier otro modo, es decir, en forma de renta temporal, perpetua ó vitalicia, y sólo ha regulado la forma y los efectos de este contrato en interés de las partes y en el de los terceros, teniendo siempre en cuenta el interés social y el del orden público, que no deben perjudicarse por ninguna forma ni clase de vínculos impuestos á la propiedad inmueble, ya sea territorial, ya urbana (a).

1.185. Debiéndonos limitar aquí únicamente á discutir las cuestiones que pueden surgir sobre esta materia desde el punto de vista de la competencia legislativa, debemos concretar mucho nuestra exposición. Trátase, en efecto, de determinar cuál debe ser la ley reguladora de las relaciones que se derivan del contrato de constitución de renta, lo mismo respecto de las partes contratantes que de los terceros.

1.186. Comenzando por la primera clase de contrato de renta, esto es, la que se denomina comúnmente renta territorial (*fondaria*), conviene advertir que aunque pueden ser varios los modos de constituir esa renta, esto es, mediante acto entre vivos ó de última voluntad, debe, sin embargo, atenderse á la naturaleza del asunto jurídico siempre que se trate de decidir respecto de la ley que deba regular este contrato para los efectos que haya de producir entre las partes y respecto de los terceros.

Dos hipótesis pueden plantearse, esto es, que la *lex rei sitae* no rija por completo el contrato de renta territorial, ó que lo rija con reglas especiales. En el primer caso no podrá sostenerse que el contrato deba reputarse ineficaz por el motivo de que la ley del país donde el inmueble se halla situado no reconozca esa forma de contrato. Debe admitirse, en efecto, que toda obligación contractual relativa á aquello que pueda ser materia lícita de convención deberá tener siempre eficacia jurídica; conviene admitir además que, según el derecho de gentes, el propietario puede disponer de la cosa de la manera más absoluta, y del mismo modo que podrá venderla ó cederla por un precio convenido, ó bien transmitirla imponiendo al adquirente la obliga-

(a) Véase lo dicho en la nota anterior.

ción de pagar una renta anual como precio de la cosa cedida y adquirida por él.

Convendrá, pues, en la hipótesis propuesta, aplicar las reglas generales relativas á la eficacia jurídica de toda obligación contractual acerca de cualquier objeto que pueda ser materia lícita de contrato. El hecho jurídico asumiría el carácter y la naturaleza de una venta, y deberían aplicársele las reglas expuestas anteriormente respecto de la venta de un inmueble situado en país extranjero, para decidir toda cuestión acerca de la eficacia del contrato entre las partes y respecto de terceros; pues en dicho caso se trataría de un contrato por el cual enajena el propietario el inmueble á otro que se obliga en cambio á constituir la renta territorial como equivalencia del precio del inmueble adquirido. Debe, pues, admitirse la autoridad de la *lex rei sitae* cuando se trate de resolver acerca de los requisitos necesarios para la eficacia del contrato de la transmisión del dominio entre las partes y respecto de terceros. De consiguiente, si, según la *lex rei sitae*, fuese indispensable para la transmisión y la adquisición del dominio el contrato escrito por documento privado ó público, debería reputarse esencial dicha forma para la constitución de la renta territorial.

Si, además, la *lex rei sitae* exigiese la transcripción ó la inscripción del contrato en los libros del Registro ú otras formalidades, declarándolas esenciales para la eficacia de la transmisión del dominio respecto de terceros, deberá observarse cuanto dicha ley disponga siempre que se quiera que el contrato de constitución de renta territorial pueda reputarse eficaz respecto de dichos terceros.

1.187. Si, pues, la constitución de la renta territorial se hubiese efectuado en beneficio de un tercero por el propietario del inmueble, que lo haya así dispuesto en su testamento, convendrá en tal caso aplicar las reglas que rigen los actos de última voluntad, y en cuanto á la capacidad del disponente y á la validez intrínseca de la disposición misma, cuando se trate de decidir acerca del valor de ésta en relación con el derecho sucesorio, y referirse en todo caso á la *lex rei sitae* para resolver toda cuestión relativa á los derechos reales que pudiera

ostentar aquél á cuyo favor se hubiese constituido la renta contra el otro que por virtud del testamento esté obligado á pagarla, y acerca de las formalidades exigidas para la eficacia del derecho real, las medidas que deban adoptarse para la conservación de las fincas, y las reglas para el ejercicio y los efectos de los mencionados derechos respecto de los terceros.

No es este el lugar oportuno para ocuparnos de la renta territorial constituida por acto de última voluntad, puesto que esta materia debe estar sometida á las reglas por que se rija la sucesión, debiendo ocuparnos aquí solamente de la renta territorial constituida por medio de contrato.

Pasemos á examinar la segunda hipótesis.

1.188. Cuando la *lex rei sitae* se ocupe del contrato de constitución de renta y lo regule por disposiciones especiales (como ha hecho el legislador italiano), es claro que, si el inmueble objeto del contrato se hallase en el territorio sometido al imperio del legislador, las disposiciones sancionadas por el mismo respecto de las condiciones exigidas para la eficacia del contrato y para sus efectos, deberán reputarse obligatorias aun respecto de los extranjeros que hayan celebrado un contrato con otro país.

1.189. Debe tenerse presente, que siempre que la constitución de renta tenga lugar con motivo de la cesión ó enajenación de un inmueble, y el acreedor de aquélla, sin reservarse derecho alguno de dominio sobre la cosa cedida, sostenga, sin embargo, que el inmueble debe estar destinado á asegurar el cumplimiento de la obligación impuesta como condición de la cesión (la de pagar anualmente una renta determinada), y dicha garantía real esté reconocida por la *lex rei sitae*, es evidente que, así como la garantía del acreedor consistirá en el derecho real sobre el inmueble, así también deberá atenerse inevitablemente á cuanto disponga dicha ley para hacer eficaz la garantía real y para la adquisición del mismo derecho real é inmobiliario que puede derivarse del contrato.

Por consiguiente, cuando ordinariamente caiga la forma del contrato bajo la regla *locus regit actum*, tanto en fuerza del principio general de que los inmuebles están siempre sujetos á las

leyes del lugar en que estén situados y debe decidirse según la *lex rei sitae* no sólo lo que se refiere á los derechos reales que pueden adquirirse sobre los inmuebles, sino también respecto de las formas esenciales que pueden declararse necesarias para la adquisición de los mismos derechos, deberá admitirse que, si según la *lex rei sitae* se dispusiese lo que sanciona el núm. 6.º del artículo 1.314 del Código civil italiano, esto es, que todas las rentas perpetuas ó vitalicias únicamente pueden constituirse por documento escrito público ó privado, y esto so pena de nulidad, tal forma de contrato debería reputarse esencial para la adquisición del derecho, cuando el inmueble objeto del contrato, se halle en Italia.

No podrá, pues, invocarse la regla *locus regit actum* y exigir que la constitución de la renta pueda probarse mediante la confesión, juramento ó cualquier otro medio que no sea el documento escrito, á pesar de que, según la ley extranjera bajo cuyo imperio se haya estipulado el contrato, no se exija la forma escrita so pena de nulidad. Hemos dicho ya que el estatuto de la forma de los actos tiene la autoridad del estatuto real siempre que el legislador sancione ó imponga, so pena de nulidad, la regla acerca de la forma para la adquisición de un derecho real é inmobiliario.

1.190. Debe decidirse, además, de conformidad con la *lex rei sitae* la naturaleza misma del derecho que se deriva del contrato aunque se haya celebrado en el extranjero, esto es, si aquél debe ser considerado como un derecho mueble ó como un derecho real inmobiliario. Según la ley vigente en Italia, por ejemplo, las rentas perpetuas ó vitalicias se incluyen entre las cosas que deben reputarse muebles por determinación de la ley (art. 418 del Código civil).

Es verdad, sin embargo, que este derecho puede ser garantido con hipoteca y que respecto de la renta territorial admite nuestro legislador la hipoteca legal sobre el inmueble cedido en garantía del crédito correspondiente á aquél en cuyo favor se constituyó la renta. Sin embargo, esto lleva consigo la afirmación de que el derecho real inmobiliario, siempre que la renta territorial se haya constituido como condición para la cesión de un inmueble

existente en Italia, se derivará de la hipoteca puesta para garantizarlo, por lo cual, sería indispensable que la mencionada hipoteca se haya inscrito y renovado de conformidad con lo que dispone la ley italiana.

Todo derecho real inmobiliario debe estar sometido á la ley territorial bajo todos sus aspectos, siempre que se trate de su eficacia. Por consiguiente, el derecho real respecto al inmueble existente en Italia, cuyo derecho se derive de un contrato hecho en el extranjero mediante el cual el inmueble fué cedido ó transmitido, sean cualesquiera las disposiciones de la ley extranjera, no podrá ser eficaz cuando falten los requisitos exigidos al efecto con arreglo al Código civil italiano. No podrá, pues, admitirse que el acreedor de la renta territorial pueda fundar un derecho real con garantía de su crédito sobre el inmueble cedido para constituir la renta, si la hipoteca que ha de garantizar su derecho no estuviere debidamente inscrita con arreglo á la ley territorial. Tampoco podrá considerarse como acreedor quirografario, esto es, en la posición de aquél que puede mantener un derecho simple de crédito en fuerza de un contrato celebrado en el extranjero (1).

Por lo demás, debe entenderse que nuestro razonamiento se refiere á la constitución de renta territorial por virtud de contrato celebrado en el extranjero después de haber comenzado á

(1) Según la legislación vigente en Italia, en las provincias de Nápoles, antes de la publicación del Código civil, el que cedía un inmueble reservándose contra el cesionario el derecho á obtener de éste el pago de una prestación anual denominada *censo*, conservaba sobre la finca cedida un derecho real que tenía el carácter de un *juris in re aliena*, pues la finca se consideraba transmitida en plena propiedad al cesionario, de tal modo que el cedente no conservaba parte alguna de dominio, que transmitía por completo al cesionario; pero podía ostentar un derecho real inmobiliario transmitido en la reserva del censo. De aquí que para obtener el pago tenía una doble acción, esto es, la personal contra el cesionario, y la acción real contra la finca, que podía ejercitar contra cualquier poseedor. Decimos esto para probar que la naturaleza del derecho ha podido y puede ser distinta según la diferencia de los sistemas legales vigentes en los diversos países.

regir el Código civil. Si se tratase, por el contrario, de un contrato hecho bajo el imperio de las leyes y de las costumbres anteriores al mencionado Código, deberá resolverse la cuestión ateniéndose á los principios por nosotros expuestos y refiriéndose á la *lex rei sitae* vigente en el momento en que se constituyó la renta, y tener presente las reglas del derecho transitorio que se refieren á las rentas perpetuas constituídas con arreglo á las antiguas leyes, para resolver las cuestiones que puedan surgir en lo que se relaciona con las rentas constituídas antes de 1.º de Enero de 1860 por contratos hechos en el extranjero.

1.191. En la hipótesis de que, según la *lex rei sitae*, se haya sancionado el principio de que la renta constituída pueda redimirse por el deudor que esté obligado á pagarla, no puede surgir duda alguna de que esta disposición habrá de extender su autoridad respecto de las rentas constituídas por virtud de contrato hecho en el extranjero y aunque no esté conforme con la ley exterior bajo cuyo imperio el contrato se haya concluído. Es, en efecto, evidente que la ley que provee á la reducción de los vínculos relativos á la propiedad de las cosas, tiende á proteger los intereses generales y el derecho social, y debe tener autoridad *erga omnes*, y no podrá derogarse lo en ella dispuesto invocando la ley extranjera bajo cuyo imperio se haya celebrado el contrato. Sólo puede admitirse que, cuando las partes hayan estipulado que no pueda efectuarse la redención hasta transcurrido cierto término, ó cuando según la ley extranjera pueda considerarse la renta como un derecho perpetuo, real é inmobiliario, podrá el pacto contractual tener valor sólo dentro de los límites consentidos por la *lex rei sitae*, en el sentido de que, si con arreglo á ésta el término máximo, dentro del cual pudiera excluirse el derecho del deudor que quisiera redimir la renta, se fijase en diez, veinte ó treinta años, podría tener valor el pacto contractual dentro del período establecido por la *lex rei sitae*.

Con arreglo al Código civil italiano, por ejemplo, se halla sancionado en el art. 1.783 que tanto la renta territorial cuanto la renta simple constituída mediante un capital son esencialmente redimibles á voluntad del deudor, no obstante cualquier pacto en contrario. Sin embargo, el legislador concede á las partes la fa-

cultad de estipular que la redención no pueda hacerse durante la vida del cedente ó antes de cierto término, que en las rentas territoriales no puede exceder de treinta años ni de diez en las demás.

Esta disposición debe ejercer indudablemente su autoridad aun sobre la renta constituída mediante un acto realizado en el extranjero; sin que pueda decirse en contrario, que, si como ya hemos indicado, el legislador italiano incluye la renta entre las cosas muebles por determinación de la ley, é invoca la regla sancionada por el art. 7.º de las disposiciones generales (esto es, que los bienes muebles están sujetos á las leyes de la nación del propietario) para deducir de ello que, si con arreglo á la ley extranjera, se considerase la renta como un derecho perpetuo ó irredimible, debía ser considerada como tal tratándose de cosa mueble sujeta á la ley de la nación del propietario. Por el contrario, puede alegarse con más razón que la disposición contenida en el art. 1.783 no se refiere á la renta en cuanto cosa mueble, sino á las cosas y á los bienes, puesto que la cualidad de redimibles, propia de los vínculos que afectan la propiedad territorial en Italia, tienden á regir la condición de los bienes y derechos inherentes al dominio, y que, con arreglo á lo prescrito en el art. 12 de las disposiciones generales del Código civil, no es lícito invocar leyes extranjeras ó disposiciones particulares y contratos para derogar las leyes del reino concernientes á los bienes.

1.192. Por la misma razón la redención forzosa á que puede obligarse al deudor que, hallándose en posesión del inmueble, no haya pagado la anualidad de la renta, debe regirse por los pactos contractuales cuando se trate de evaluar la acción correspondiente al acreedor que quiera obligar al deudor de la renta á la redención forzosa, y á la *lex rei sitae* para todo lo concerniente al modo de ejercitar la acción, al procedimiento, á la declaración de morosidad, á la facultad correspondiente al Juez de conceder un término para arreglar esta última, etcétera. En otros términos, convendrá referirse al contrato para todo lo que respecta á la *decissio litis*, y á la *lex fori* para lo que respecta á la *ordinatio litis*.