

anual, en dinero ó en efectos, á cuya prestación se obliga el tomador por todo el tiempo que posea la heredad. El arrendador cede la heredad, es decir, que traslada su propiedad al tomador; pero se reserva un derecho real en la cosa, derecho que sigue al fundo á cualesquiera manos que pase; así, pues, la prestación que constituye la renta es debida por el fundo, y el detentador del fundo está obligado en esa calidad (1). Síguese de aquí que la renta era un derecho inmobiliario; se la consideraba como una parte de la propiedad que el arrendador se había reservado; luego era un desmembramiento de la propiedad de un inmueble, y por lo tanto, un derecho inmobiliario. Síguese también de aquí que el tomador tanto como el detentador del fundo gravado con renta podía descargarse del pago de la renta abandonando el inmueble, y esto era lo que se llamaba *déguerpir*: (abandonar); estando obligado el solo inmueble, el detentador no lo estaba personalmente, luego podía abandonar el inmueble; y no siendo ya detentador, cesaba de estar obligado á la renta. Pero él no podía pedir que se le pagase el capital de la renta, porque esto habría equivalido á forzar al arrendador á que le cediese su derecho en el fundo, y nadie puede ser obligado á vender su propiedad, sino por causa de utilidad pública. En este sentido la renta sobre bienes raíces no era redimible.

La renta constituida difería en mucho de la renta sobre bienes raíces. Esto era un crédito de alcances adquirido, sea á título gratuito, sea á título oneroso, mediante un precio en dinero ó en cualquier otro capital mobiliario. Supuesto que era un crédito, el credentista no podía exigirlo sino del deudor ó de sus herederos. Por su parte, el deudor podrá liberarse reembolsando el capital de la renta. La renta

1 Proudhon, *Tratado del dominio de propiedad*, t. 1º, números 266 y 267.

constituida era el más frecuente de los contratos en el antiguo derecho: era sobre poco más ó menos el único medio de colocar los capitales, el préstamo á interés estando prohibido y estando la industria todavía en la infancia. En realidad, la constitución de renta era un préstamo á interés, disfrazado bajo la forma de una venta. Los que querían pedir prestado, como no podían hacerlo directamente, vendían una renta que se obligaban á pagar mediante el capital que el credentista les pagaba como precio de la renta. La venta era evidentemente ficticia, porque el pretendido vendedor creaba, constituía la cosa que él vendía. Había esta diferencia entre el préstamo á interés y la venta constituida, que el que prestaba era acreedor de un capital cuyo reembolso podía exigir, mientras que el que calocaba su capital á renta no podía reclamarlo, supuesto que enagenaba definitivamente. Esta diferencia fué lo que hizo aceptar el contrato de renta por la Iglesia, bien que prohibió el préstamo á interés. El deudor que se consideraba como que había vendido la renta, se reservaba el derecho de redimir la reembolsando el capital. Por esto toda venta era redimible (1). Las rentas constituidas se consideraban generalmente como inmobiliarias en los países de derecho consuetudinario (2). Esta era una nueva ficción. El derecho era evidentemente mobiliario, supuesto que tenía por objeto prestaciones mobiliarias. ¿Por qué se asimilaban las rentas á los inmuebles? Porque, dice Pothier, ellas producían una renta anual y perpetua como los fundos de suelo. Agrega otra razón, y es que las rentas constituidas formaban la parte mayor del patrimonio, y muy á menudo todo el patrimonio de un gran número de familias (3). Estas razones

1 Ducaurroy, Bonnier y Roustain, *Comentario*, t. 2º, p. 26, número 3.

2 Merlin *Repertorio*, en la palabra *Bienes*, pfo. 2º (t. 3º, p. 120).

3 Pothier, *Introducción general á las costumbres*, núm. 54.

son nada menos que decisivas, porque están tomadas en circunstancias que nada tienen de común con la naturaleza del derecho.

La renta vitalicia ordinariamente se establece por un contrato á título oneroso por el cual el acreedor entrega un capital, sea en dinero, sea en muebles ó inmuebles, con la condición de que el que lo recibe pagará al arrendador, mientras éste vive, un interés anual al tipo que las partes gusten fijar. Puede también constituirse, á título gratuito, por donación ó por testamento. En el antiguo derecho, no estaban de acuerdo acerca de la naturaleza de la renta vitalicia. Pothier la asimilaba á la renta constituida, de la que no difiere sino por la duración; pero como una y otra producen renta, sea perpetua, sea vitalicia, se las ponía en la misma línea que los inmuebles. Esto era también una ficción (1).

510. El derecho antiguo fué modificado ya por la Asamblea constituyente. Esta declaró redimibles las rentas en bienes raíces. Los fundos gravados en renta eran de una transmisión difícil, luego forzosamente se quedaban en manos de los que los poseían, y por consiguiente, eran á menudo mal cultivados: el interés público exige que los propietarios pueden libertar sus fundos de toda carga. Esto en nada cambió la naturaleza de las rentas, siguieron siendo inmobiliarias como lo eran en el antiguo derecho (2). La ley de 11 brumario, año VII, sobre el régimen hipotecario movilizó virtualmente todas las rentas, disponiendo que en lo sucesivo ya no se podían hipotecar (cap. II, art. 6). Sin embargo, las rentas no se declararon formalmente muebles sino por el art. 529.

Siendo las rentas redimibles y mobiliarias, resulta de ello

1 Pothier, *Introducción general á las costumbres*, núm. 55.

2 Ley de 4 de Agosto de 1789, art. 6. Ley de 18 de Diciembre de 1790, art. 3.

que ya no hay rentas en bienes raíces en el sentido del antiguo derecho. Esto está implícitamente decidido por el art. 530, que se agregó al código civil por la ley de 30 ventoso, año XII (art. 3). Habíase sometido al consejo de Estado la cuestión de saber si era conveniente restablecer la costumbre de las rentas en bienes raíces. Fácil era demostrar que dichas rentas no tenían ya razón de ser. Las rentas en bienes raíces y las constituidas se habían introducido y multiplicado en el antiguo derecho, porque estaba prohibido el préstamo á interés; ahora bien, según la nueva legislación, el préstamo á interés entra en el derecho común de todas las convenciones, estando considerado el dinero como una mercancía. Se objeta que el arrendamiento de renta tenía una ventaja, y era la de favorecer el cultivo de los fundos incultos, cediéndolos á cultivadores pobres, que los mejoran porque están seguros de aprovecharse de los frutos de su trabajo. Pero los arrendamientos á dilatado término y la enfiteusis presentan la misma ventaja y no ofrecen el inconveniente de cargas perpetuas que gravan los fundos y los colocan, por decirlo así, fuera del comercio, lo que compromete el interés de la agricultura (1).

El código permite que se establezcan rentas perpetuas por el precio de la venta de un inmueble ó como condición de la cesión á título oneroso ó gratuito, de un fundo inmobiliario. Dáse el nombre de rentas en bienes raíces á tales rentas, porque están constituidas por la cesión de un fundo inmobiliario; pero estas rentas, que se llaman sobre bienes raíces, ya no son derechos reales inmobiliarios; nada de común tienen más que el nombre con el arrendamiento de renta, del antiguo derecho. Este es una especie de préstamo. En el título del *Préstamo* volveremos á insistir acerca del art. 530.

1 Sesión del Consejo de Estado, de 15 ventoso, año XII (Loché, t. 4º, p. 40).

*Núm. 4. De los oficios. De la propiedad literaria.
De los fondos de comercio.*

511. En el antiguo régimen había cargos venales; las costumbres y las ordenanzas los declaraban inmuebles, por una ficción aráloga á la que reputaba las rentas inmobiliarias (1). La venalidad de los oficios fué abolida durante la Revolución. En Francia la ley de 8 de Abril de 1816 (artículo 91) permite á los abogados de la corte de casación, á los notarios, á los agentes de negocios, á los escribanos, á los comisarios, á los agentes de cambio, á los corredores y á los ministros ejecutores que presenten un sucesor de la aprobación del gobierno. Esto equivalía á declarar implícitamente venales dichos cargos, supuesto que los oficiales ministeriales estaban tácitamente autorizados para estipular un precio por la cesión de sus oficios. El derecho de presentación, de donde deriva la venalidad ¿es mobiliario ó inmobiliario? En el antiguo régimen, los oficios no eran inmobiliarios sino por una ficción legal. Como la legislación moderna no reproduce dicha ficción, se vuelve á la realidad de las cosas. Así es que la ley de 25 de Junio de 1841 (arts. 6 y siguientes) no somete las transmisiones de oficio sino á los derechos de registro establecidos para los valores mobiliarios (2). En Bélgica no existen cargos venales.

512. La propiedad literaria es un derecho mobiliario. Esto no da lugar á duda alguna. Considerada como derecho pecuniario, ella tiene por objeto una suma de dinero, luego es mobiliaria. Pero aquí nace una ligera dificultad. Si el autor se casa ó está casado bajo el régimen de la comunidad legal ¿la propiedad misma, ó únicamente las edi-

1 Costumbre de París, art. 95. "Oficio venal es inmueble." Ordenanza de Marzo de 1863 (Duranton, t. 4^o, núm. 160; Demolombe, tomo 9^o, p. 307, núm. 438).

2 Aubry y Rau, t. 2^o, p. 30, nota 27, y los autores que allí se citan.

ciones publicadas mientras dura el matrimonio son las que caen en el activo de la comunidad? ¿Hay que decidir sin vacilar que el derecho mismo cae en la comunidad; las diversas ediciones no son más que un producto del derecho. Esta es la opinión general, salvo el disentiendo de Toullier (1).

513. Los fondos de comercio son también muebles, bajo cualquier aspecto que se les considere. Respecto á las mercancías y al mobiliario, no hay que decirlo, supuesto que son muebles corporales. Hay también algo de incorpóreo en un fondo de comercio; y es lo que se llama el artificio para vender ó la clientela, que se fija en una casa en razón de la inteligencia y de la buena reputación de los que la dirigen. Esto constituye el elemento moral del comercio; pero bajo el punto de vista del derecho, tiende á un beneficio, luego á una suma de dinero, objeto mobiliario, y por lo mismo colocado entre los muebles. Tal es también la jurisprudencia y la doctrina (2).

SECCION III.—Definición de de las palabras muebles, muebles para amueblar, bienes muebles, mobiliarios, efectos mobiliarios, casa amueblada, casa con todo lo que en ella se encuentra.

§ I.—PRINCIPIO DE INTERPRETACION.

514. Se lee en la Exposición de motivos: «Surgían grandes disputas sobre la acepción de las palabras «muebles que amueblan, bienes muebles, mobiliarios, efectos mobiliarios,» cuando se empleaban en las actas: nosotros hemos creído deber dejar subsistir una incertidumbre que fué al-

1 Demolombe, t. 9^o, p. 310, núm. 439.

2 Demolombe, t. 9^o, p. 311, núm. 440. Véase la jurisprudencia en Dalloz, *Bienes*, núm. 213.