

KM 9
158
L3
V.27

BRINOPHOS

DERECHO CIVIL FRANCÉS

F. LAURENT

PROFESOR DE LA UNIVERSIDAD DE PARÍS



TOMO XXVII

Colección de la Universidad de Salamanca



FONDO BIBLIOTECA PÚBLICA
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN



TITULO XI.
(TITULO X DEL CODIGO CIVIL).

DEL PRESTAMO
(CONTINUA).

CAPITULO VI.

DE LAS RENTAS PERPETUAS.

SECCION I.—Nociones generales.

1. En el derecho antiguo se distinguían tres clases de rentas: las rentas inmobiliarias, las constituidas en perpetuo y las vitalicias. El Código trata de las rentas vitalicias en el título *De los Contratos Aleatorios* (art. 1914) y de las rentas constituidas en el capítulo *Del Préstamo á Interés*. En cuanto á las rentas inmobiliarias el art. 530 prevee el contrato que antaño daba nacimiento á estas rentas, pero sin reproducir su nombre: en efecto, las rentas conservadas en el art. 530 son, salvo algunas diferencias, rentas llamadas constituidas. Seguiremos el orden del Código en lo relativo á las rentas vitalicias; en cuanto á las rentas llamadas antaño particulares (*foncières*) hemos aplazado esta materia al título *De los Contratos* por ser la oportunidad de hablar de ellos.
2. Las rentas han desempeñado un gran papel en el de-

recho antiguo, mientras que tienden á desaparecer bajo el imperio del Código Civil. Se debe, pues, ante todo decir algo del derecho antiguo y razones que habían dado una tan grande extensión al contrato de renta.

Se llamaba arrendamiento á renta el contrato por el que el propietario de un inmueble lo cedía bajo la condición de que se le pagaría un interés anual á título de renta, ya sea en dinero ya en granos, y que conservaría un derecho real en el inmueble como garantía de estas prestaciones. Se daba á estas prestaciones el nombre de rentas mobiliarias para indicar que eran un desmembramiento de la propiedad que daba al propietario de la renta el derecho de reclamar á título de derecho real contra el cesionario del inmueble y contra todo tercer detentor. Debiéndose la renta por el inmueble el poseedor no podía libertarse de ella abandonando el inmueble; este abandono se llamaba "huída" (*déguerpissement*). De esto se sigue que la renta inmobiliar no era un derecho de crédito perteneciente á un acreedor rentista contra un deudor; el cesionario mismo no estaba obligado personalmente, el inmueble solo estaba gravado.

La renta inmobiliar no podía ser rescatada. El rescate hubiera sido una verdadera expropiación, puesto que la renta era un derecho inmobiliario real teniendo los mismos caracteres que la propiedad inmobiliar; y nadie puede ser privado de su propiedad sin su consentimiento si no es por causa de utilidad pública.

El art. 530 declara la renta establecida á perpetuidad por el precio de la renta de un inmueble ó como condición de la cesión á título oneroso ó gratuito de un fundo inmobiliario. Esto es modificar, en su fundamento, la renta llamada inmobiliar. El art. 529 dispone que todas las rentas son muebles. No queda, pues, nada de los caracteres esenciales de la antigua renta inmobiliar; por esto es que el Código no ha conservado su nombre. La renta inmobiliar se concibe en un

tiempo en que los hombres estaban casi tan inmobilizados como sus tierras, ya no se comprende en una época de vida y de progreso en que los inmuebles aumentan progresivamente de valor. Las antiguas rentas inmobiliarias han sido rescatadas en su mayor parte y ya no se crean nuevas, ni siquiera con las modificaciones que el art. 530 les ha traído.

3. Pothier define las rentas constituidas en estos términos: Es un contrato por el que uno de los contratantes vende al otro una renta anual y perpetua, de la que se constituye deudor por un precio lícito convenido entre ellos, precio que debe consistir en una suma de dinero que el vendedor recibe del comprador de la renta con la facultad para el deudor de la renta de poder siempre rescatarla cuando guste por el precio que recibió y sin que se le pueda obligar á ello. (1)

El Código Civil mantiene la renta constituida, pero dándole un carácter enteramente diferente que el que parece resultar de la definición de Pothier. Según el artículo 1909 se puede estipular un interés mediante un capital que el prestamista se prohíbe exigir; en este caso el préstamo tenía el nombre de *constitución de renta*. Así el Código califica de *préstamo* el contrato que Pothier califica de *venta*. La verdad es que la constitución de venta es un verdadero préstamo y no una renta; así pasaba en el derecho antiguo como en el derecho moderno. D'Argentré con su franqueza algo ruda, confiesa que la renta constituida no difiere del préstamo con intereses más que de nombre, y que todos están satisfechos en encontrar modo de prestar con usura sin aparentar hacerlo. Toullier dice igualmente que comprar con su dinero una renta anual de igual producto que hubiera sido el interés es substituir la cosa cambiándole nombre. (2) El mismo Pothier reconoce que hay diferencias esen-

1 Pothier, *Tratado del contrato de constitución de renta*, núm. 1.

2 D'Argentré, acerca del art. 266 de las costumbres de Bretaña, cap. VI, núms. 9 y 10. Toullier, t. III, 2, núm. 442.

ciales entre la venta verdadera y la pretendida venta que se supone en la constitución de renta: la venta es un contrato consensual, mientras que el contrato que constituye una renta es real así como el préstamo con interés; la venta es un contrato bilateral también, como el préstamo. ¿Por qué, pues, mantiene Pothier la asimilación del contrato de renta con la venta? Es porque era precioso hacerlo así para acomodarse con la perfección evangélica. La caridad cristiana no permite prestar con interés; si se hubiera dejado á la constitución de renta su verdadero carácter la ley hubiera debido prohibirla como prohibía el préstamo con interés, y tal era en efecto la opinión de los rígidos teólogos. Se encontró un acomodo con el cielo calificando de venta lo que era un préstamo; de modo que en nombre de la perfección evangélica se aprobaba y reprobaba la misma convención. ¿Cómo explicar y conciliar este extremado rigor y esta excesiva indulgencia? La razón es tan curiosa como la misma cosa. Es, dice Trouplong, que las iglesias y las comunidades religiosas eran acreedoras de muchas rentas perpetuas que formaban una parte considerable de su patrimonio; canongías y colegios habían sido fundados ó dotados con estas rentas. (1) Cuando el interés está en juego los perfectos dejan su perfección y prefieren percibir sus rentas que ganar el cielo. Así la perfección católica consistía en esto: prohibía severamente el préstamo con interés y prestaba con interés bajo el nombre de constitución de rentas. Todo el mundo la imitó: se ganaba el Cielo y se hacían fructificar los capitales al precio de una mentira ó de un fraude piadoso. De ahí el uso universal de las rentas en el derecho antiguo.

4. Al desertar de la perfección católica el legislador moderno ha vuelto á la verdad; ¿no será la verdad parte de la

1 Troplong, *Del préstamo*, prefacio, ps. LVII y siguientes (edición de ga).

perfección? El Código califica de préstamo la constitución de renta y hasta parece identificar ambos contratos. Hay, sin embargo, una diferencia, y es considerable: es que en la constitución de renta el prestamista se prohíbe la facultad de exigir el capital, mientras que en el préstamo con interés el capital está necesariamente reembolsado en la expiración del plazo expreso ó tácito para el que fué hecho el préstamo. En uno y otro contrato el capital está enajenado, aun en el préstamo con interés la enajenación es temporal. De ahí una consecuencia igualmente importante. El prestamista tiene derecho al capital, del que puede pedir el reembolso en el plazo convenido. En la constitución de renta el acreedor tiene sólo derecho á las rentas. Pothier dice, es verdad, que la renta constituye una especie de crédito por la suma principal, ¿pero en qué consiste esta especie de crédito? Sólo impropriamente, dice Pothier, es como el acreedor de una renta constituida es acreedor de la suma principal, puesto que no la puede exigir; es *magis facultate luitiones quam in obligatione*; el deudor puede rescatarla, pero en principio el acreedor no tiene derecho de exigir su rescate. (1) A este respecto el préstamo con interés es más ventajoso; el prestamista vuelve á sus fondos cuando lo quiere, puede estipular la época del reembolso según le conviene.

Hay otras diferencias entre ambos contratos. La renta en general es *requerible*; es decir, que al acreedor rentista debe percibir las rentas en el domicilio del deudor; esto es el derecho común tal como lo consagra el art. 1247. Se admite, al contrario, que el tomador debe devolver la cosa prestada en el lugar en que el contrato se realizó. (2) Este punto es dudoso; el art. 1903 no decide la cuestión; se que-

1 Pothier, *De la constitución de renta*, núm. 51.

2 Pont, t. I, p. 152, núm. 330 y p. 94, núm. 215. Pothier, *De la constitución de renta*, núm. 124.

da uno, pues, bajo el imperio del derecho común para el préstamo tanto como para la renta.

El préstamo con interés es por su naturaleza á título oneroso, ya sea por donación ó por testamento. Se aplican en este caso las reglas que rigen las liberalidades en cuanto á la reforma y en cuanto al fondo.

Hay otra diferencia que está en favor de la renta; los intereses de los capitales no se capitalizan en este sentido: que el anatocisma no está permitido más que bajo las condiciones asaz severas requeridas por el art. 1154. El art. 1155 deroga estas disposiciones en lo que se refiere al pago de las rentas; producen intereses desde el día de la demanda ó de la convención. Traducimos á lo que fué dicho en el art. 1155 en el título *De las Obligaciones*.

Siendo el préstamo generalmente más ventajoso que la constitución de renta se concibe que este último contrato está cayendo en desuso. Fué imaginado sólo para reemplazar el préstamo que el legislador había hecho mal en prohibir; ya no tiene razón de ser ahora que el préstamo con interés puede libremente estipularse; las constituciones de rentas se hacen día á día más excusas y acabarán por desaparecer. (1) Esta es una razón para no detenerse en discusiones que sólo pertenecen al dominio de la escuela. Por contra hay una clase de renta que, escasa antaño, ha tomado una gran extensión en los tiempos modernos: esta es la renta del Estado; se rige por reglas especiales que no entran en el cuadro de nuestro trabajo.

5. La gran analogía que existe entre el préstamo con interés y la constitución de renta da lugar á una dificultad de hecho. ¿Cómo se sabrá si hay constitución de renta ó solamente préstamo? En derecho la cuestión está decidida por el art. 1909; es necesario para que exista una renta constituida que el prestamista se prohíba la facultad de exigir el

1 Duvergier, p. 443, núm. 318. Pont, t. I, p. 151, núm. 327.

capital. Si el capital es exigible hay préstamo. La aplicación depende de la interpretación de los contratos, lo que se deja á la soberana apreciación de los jueces del hecho. Citemos algunos ejemplos. Las rentas han sido mucho tiempo la única colocación legal y usual de los capitales que los términos del contrato se han conservado en la práctica, bien que el contrato mismo se haga ya más raro. Se entiende que los términos no prejuzgan nada. En el acta de reconocimiento de una deuda el deudor se reserva el derecho de reembolsar por 1,000 francos; los recibos de interés dados por el acreedor son por *vencimiento de rentas*. Ningún plazo era fijado para el pago. ¿Resultaba de esto una constitución de renta? Nó, las expresiones de los recibos eran diferentes; el silencio del acta acerca de la época del reembolso se explicaba por la cláusula que reservaba al deudor el derecho de reembolsar por 1,000 francos. Había obligación por parte del deudor ó para sus herederos de reembolsar, lo que basta para que el contrato no sea una constitución de renta. Así fué sentenciado por la Corte de Casación. (1)

Sucede frecuentemente que el comprador no pague cuando la venta; las partes convienen que el precio quedará impuesto á título de renta en el inmueble vendido, hasta el saldo cuya época queda fijada. Se han prevalecido de la expresión á título de renta para sostener que había convención de venta en un contrato de constitución de renta. La Corte de Bruselas sentenció muy bien que la obligación impuesta al comprador de pagar su precio en un plazo fijado por el acta daba al acreedor el derecho de exigir el capital, lo que era incompatible con la constitución de renta. (2)

El acta dice que el comprador podrá liberarse del capi-

1 Denegada, 29 de Abril de 1818 (Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 9, 1.º)

2 Bruselas, 10 de Marzo de 1814 (Pasierisia, 1814, p. 33).

tal á voluntad suya. Nada se dice acerca del derecho del vendedor de exigir el capital, pero también el contrato no dice que el acreedor renuncia al derecho de exigirlo. ¿Hay constitución de renta? Hay acerca de esta cuestión dos sentencias de la Corte de Nancy que deciden que el contrato es una constitución de renta; otra de la Corte de París que sentenció que es un préstamo con interés; una y otras fueron confirmadas por la Corte de Casación. Las sentencias de denegada no tienen en el caso gran valor, porque se fundan únicamente en la interpretación del contrato por los jueces del hecho. Es inútil discutir estas decisiones como todas las que invocan las circunstancias de la causa. Todo cuanto es permitido decir es que la cláusula de que el comprador pagará á voluntad no implica abdicación para el vendedor de exigir el precio; esto se testifica sólo con esto: que no quiere apremiar al comprador, como lo decía otra cláusula igualmente sometida á la Corte de Casación; esto no implica de ningún modo una enajenación del capital. (2) Debe decirse más. En la duda debe decidirse que las partes no han tenido la intención de hacer una constitución de renta porque este contrato no está ya en nuestras costumbres, de modo que la mayor parte de los contratantes ignoran hasta lo que es esto.

SECCION II.—Naturaleza y condiciones de las rentas constituidas.

6. El art. 529 declara muebles por la determinación de la ley las rentas perpetuas que, en el derecho antiguo, se consideraban como inmuebles. Transladamos á lo dicho acerca de este punto en otro lugar (t. V, núms. 509-510).

7. ¿Cuál es el tipo de las anualidades en las constitucio-

1 Denegada, 31 de Diciembre de 1834 y 24 de Marzo de 1818 (Dalloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núms. 26, 2.º y 27). Compárese denegada, 12 de Enero de 1809 (*ibid.*, núm. 25).

nes de renta? Los términos del art. 1909 no dejan ninguna duda acerca de este punto; la ley dice que se puede estipular un interés mediante un capital que el prestamista se prohíbe exigir, como dice (art. 1905) que está permitido estipular intereses en un simple préstamo. Así, ambas convenciones están puestas absolutamente en la misma línea en lo que se refiere á la estipulación de intereses. Siguese de esto que las disposiciones acerca del tipo del interés reciben su aplicación en uno y otro contrato. En Francia se aplica á la constitución de renta las disposiciones restrictivas de la ley de 1807. (1) En Bélgica el legislador ha vuelto al principio del art. 1905; la ley de 5 de Mayo de 1865 da, pues, entera libertad á las partes contratantes en cuanto al tipo de los intereses.

Se pregunta si pasa lo mismo con los intereses estipulados para el préstamo ó rentas en granos ú otras cosas muebles. La cuestión no lo es; no hay dos clases de préstamo ni rentas, rentas en dinero y rentas en granos; sólo hay un solo y único contrato de renta; de hecho los intereses pueden consistir en dinero ó en granos, pero no resulta de esto ninguna diferencia en derecho. (2)

8. El art. 1907 quiere que el tipo del interés convencional esté fijado por escrito. ¿Esta disposición se aplica á la constitución de rentas? La afirmativa es segura, pues la constitución de rentas es un préstamo y las rentas son intereses. El art. 1909 lo dice, lo que decide la cuestión.

La jurisprudencia no parece tener en cuenta el artículo 1907 en materia de rentas. Puede ser que se trate de rentas anteriores al Código Civil; en este caso se aplican las leyes que regían la prueba cuando el contrato. Transladamos á lo que fué dicho acerca del principio de la no re-

1 Duvergier, p. 439, núm. 327, combate la opinión contraria de Favard de Langlade que ha quedado aislada.

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 615, nota 4, pfo. 398 y las autoridades que citan.