

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.



troacción de las leyes (t. I, núm. 230). Pero si se trata de contratos posteriores al Código Civil ya no puede tratarse de prueba testimonial, ni aun con un principio de prueba por escrito. No son los arts. 1341 y 1347 los que deben aplicarse, es el art. 1907, cuando menos en lo que se refiere al tipo de la renta; en cuanto á la prueba de la existencia de ésta, que de ordinario se confunde con el tipo, permanece bajo el imperio del derecho común. (1)

9. Pothier dice que la renta puede establecerse por la prescripción; es decir, que si pruebo que durante treinta años he percibido rentas habré adquirido por la prescripción el derecho á dicha renta. ¿Pasa lo mismo bajo el imperio del Código? Troplong reproduce la doctrina tradicional. (2) Nos parece cuando menos dudosa. El derecho antiguo en todo caso debe ser apartado, pues la renta no es ya un derecho real inmobiliario que pueda adquirirse por la prescripción, es un simple derecho de crédito. ¿Puede adquirirse por la prescripción un derecho de obligación?

El art. 2262 dice, es verdad, que todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por treinta años, y es seguro que esta prescripción no sólo es extintiva sino también adquisitiva. ¿Pero á qué bienes se aplica? Tal es la cuestión. Para decidirla hay que combinar al art. 2262 con el 2265. El Código no admite la prescripción adquisitiva por diez y veinte años más que para los inmuebles, lo que excluye la usucapción de los muebles; si no puede adquirirse la propiedad de los efectos muebles por la prescripción de diez y veinte años aunque el poseedor tenga título y buena fe hay que decir otro tanto de la prescripción de treinta años. ¿Se dirá que esto es razonar mal, que el poseedor de un mueble no tiene necesidad de la prescrip-

1 Compárense las sentencias relatadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Rentas constituidas* núms. 78 y 79.

2 Pothier, *De la constitución de renta*, núm. 158. Troplong, núm. 451. En sentido contrario Pont, t. I, p. 153, núm. 334.

ción de diez años, puesto que, si es de buena fe, puede rechazar la acción de reivindicación del propietario oponiéndole la máxima de que en tocante á muebles la posesión vale título? No puede, pues, tratarse de más que de la prescripción de los derechos mobiliarios que no caen bajo la aplicación del art. 2279; y los términos generales del art. 2262 reciben su aplicación á todas las cosas que están en el comercio. Contestamos que el argumento sacado del art. 2265 subsiste en el sentido de que no pudiendo adquirirse las rentas con título de buena fe y posesión de diez años no se concibe que se adquieran por la posesión de treinta años sin buena fe ni título. Puede darse otra contestación al argumento que se saca del art. 2262. Este artículo supone que el poseedor invoca la prescripción contra la acción de reivindicación del propietario, y tal no es la hipótesis de la prescripción de una renta. Pothier, que admite la prescripción de treinta años para una renta, dice que aquel á quien las anualidades se pagan durante este largo período de tiempo adquiere el derecho á la renta por la larga posesión en el sentido de que aquel que pagó será considerado como deudor; (1) es, pues, contra el *deudor* contra el que se cumple la prescripción, no es contra el propietario. Luego no se está en el caso del art. 2262. La pretendida prescripción no es, en verdad, más que una presunción de la existencia de la renta; es decir, una prueba de su existencia por una presunción legal que no admite la prueba contraria. Y no hay presunción legal sin ley, y nuestras leyes ignoran esta presunción; esto nos parece decisivo.

No conocemos sentencias acerca de la cuestión. La Corte de Bruselas ha sentenciado (2) que era de jurisprudencia en el Brabante que cuando aquel que pretendía ser acreedor de una renta justificaba la prestación de las anua-

1 Pothier, *Del contrato de constitución de renta*, núm. 158.

2 Bruselas, 6 de Febrero de 1819 (*Pasicrisia*, 1819, p. 298).



lidades durante treinta años, esta prestación operaba, contra aquel que las había pagado, un derecho de prescripción que daba al primero un derecho de propiedad en la renta. La Corte no hace, pues, más que mantener un derecho adquirido antes de la publicación del Código Civil. (1)

*SECCION III.—Del rescate de las rentas constituidas.*

10. «La renta constituida en perpetuidad es esencialmente rescatable.» (art. 1911). Este principio existía ya en el antiguo derecho; Pothier dice que el deudor que ha constituido una renta y sus herederos tienen la facultad de rescatar la renta y de entregarla devolviendo al acreedor la suma que ha pagado por precio de la constitución. La facultad de rescate estaba en contradicción con la naturaleza de la renta tal como Pothier la definía (núm. 3). Si la constitución de una renta es una venta el contrato es irrevocable y no podría ser resuelto más que por una consecuencia de rescate, mientras que el de la venta se hace sólo por voluntad del deudor. La contradicción de la antigua teoría es patente, se explica por la ficción de que se había uno guiado para conciliar el préstamo á interés bajo forma de renta contra la pretendida perfección evangélica y el pretendido derecho divino de la Iglesia. En la legislación moderna el rescate es una consecuencia natural del contrato de constitución de renta, es un préstamo y el tomador tiene siempre el derecho de reembolsar el capital. Generalmente el contrato fija la época en que debe reembolsarse, luego el derecho se convierte en una obligación. En la constitución de renta el deudor de una renta no debe el capital, puesto que al acreedor le está prohibido exigirlo, pero siempre tiene el derecho de rescate; es decir, la facultad de reem-

1 Merlin, que invoca contra nuestra opinión, sólo habla del derecho antiguo (*Repertorio*, en la palabra *Prescripción*, sec. III, pfo. I, art. 1) y en las *Cuestiones de derecho* sólo se trata de la prueba (en la palabra *Renta*, pfo. II).

bolsar el capital para descargarse del servicio de las anualidades. (1)

11. El art. 1911 contiene una restricción al principio que establece. Toda renta constituida no es rescatable; es necesario, para que el deudor tenga el derecho de rescate, que la renta sea constituida *en perpetuidad*. Hay, en efecto, dos maneras de constituir la renta: á perpetuidad ó vitalicia (art. 1910). Las rentas vitalicias no se pueden rescatar, no constituyen un simple préstamo, es un contrato aleatorio del que las partes sufren la ventura, y desde luego el rescate no se concibe.

11 bis. El art. 1911, 2<sup>o</sup> inciso, agrega: «Las partes sólo pueden convenir que el rescate no se podrá hacer antes de determinado plazo que no excederá de diez años ó sin haber avisado al acreedor en un plazo que de antemano habrán determinado.» En el préstamo ordinario es de derecho el reembolso y se efectúa en la época expresa ó tácitamente convenida. En la constitución de renta se prohíbe exigir el capital, pero el tomador se conserva el derecho de reembolsarlo. A falta de convención lo puede hacer á su gusto. Semejante derecho no está muy en armonía con la intención del prestamista; al colocar sus capitales á venta perpetua manifiesta seguramente la voluntad de gozar de ella durante largos años; pero como el rescate es un derecho del tomador el prestamista debe tener el cuidado de estipular que el rescate sólo podrá hacerse después de cierto plazo ó cuando menos que avisará al acreedor en un plazo convenido á este efecto. La ley no permite aplazar el rescate más que durante diez años; ¿cuál es la razón de esto? es difícil decirlo: los autores no lo han explicado y la analogía que existe entre la constitución de renta y el préstamo esta en oposición con lo dispuesto por la ley. En el prés-

1 Pont, t. I, p. 155, núm. 339. Compárese Duvergier, p. 477, núm. 362. Mourlón, t. III, p. 395, núm. 1004.