

dades que tenía dadas al acreedor en su contrato. Este caso no está previsto textualmente en el art. 1912, pero todos los autores lo admiten por analogía del que está previsto en él; á saber: que el deudor de una renta puede ser obligado al rescate si deja de dar al prestamista las seguridades ofrecidas por el contrato. Ambos casos son en el fondo idénticos; hay igual razón para decidir; el acreedor no consintió en dar sus fondos al deudor más que mediante las seguridades ofrecidas por éste; si no las da debe tener el derecho de recoger los fondos poniendo fin al contrato.

El art. 1188 no prevee el caso en que el deudor no pagaría los intereses de la deuda, pero se admite que el artículo 1912 es aplicable al caso del préstamo con interés; en nuestra opinión es el principio del art. 1188 el que debe recibir su aplicación y no el principio de la condición resolutoria tácita: es un caso de decaimiento y no un caso de resolución. Y el decaimiento, en el núm. 1 del art. 1912, está fundado en el mismo motivo que en el caso previsto por el núm. 2 y por el art. 1913; el acreedor quiso asegurar-se un cierto interés; no hubiera contratado si hubiera previsto que el deudor de la renta no le pagaría exactamente; luego debe tener el derecho de romper el contrato.

17. El art. 1912 es, pues, idéntico al art. 1188; prevee casos en que el deudor está decaído del plazo, no prevee casos de resolución. ¿Se dirá que el decaimiento y la resolución son una sola y misma cosa, puesto que el decaimiento se incurre, lo mismo que la resolución, cuando el deudor no cumple sus compromisos ó que está en la imposibilidad de cumplirlos? Nó, el decaimiento no es la resolución. Hay, primero, la diferencia que hemos señalado: es que la resolución arrastra la nulificación del contrato como si no hubiera existido; es esencialmente retroactiva, mientras que el decaimiento deja subsistir el contrato, del que sólo adelanta el fin haciendo la deuda exigible. Hay otras diferencias

esenciales entre el decaimiento y la resolución; basta comparar los arts. 1188 y 1184 para convencerse de ello. El artículo 1844 dice que la resolución debe ser pedida en justicia y que el juez puede conceder un plazo al deudor, según las circunstancias. ¿Pasa lo mismo en el caso del decaimiento del plazo? El art. 1188 no habla de una demanda en justicia ni de una facultad dada al juez para conceder un plazo al demandado; esto no tendría sentido. ¿Puede tratarse de conceder un plazo al deudor cuando la ley lo declara decaído del que el contrato estipulaba? ¿Se concede un plazo á un deudor que está en quiebra? Debe decirse más: no hay lugar á la intervención del juez cuando la ley pronuncia el decaimiento del plazo; una deuda tenía plazo, la ley decide que esta deuda se vuelve pura y simple; luego el acreedor puede exigir inmediatamente al deudor; no se dirige al juez, desde luego el juez está sin derecho.

Llegamos á una consecuencia muy importante: es que se debe aplicar al decaimiento pronunciado por los artículos 1912 y 1913 no los principios de la condición resolutoria tácita del art. 1184 sino los principios que rigen el decaimiento del art. 1188. Tal es nuestra regla de interpretación; la vamos á aplicar á las dificultades que se presentan. (1)

18. El art. 1912 dice que el capital de la renta puede ser exigido por el acreedor cuando el deudor deja de cumplir sus obligaciones durante dos años. La Corte de Caen vió en esta disposición una gran dificultad; en una sentencia largamente motivada; sentenció que no estando el deudor obligado á pagar las anualidades sino á fin de año su obligación sólo comenzaba en aquel momento, y que sólo después de dos

1 Compárese Durantón, t. XVII, p. 682, núm. 616. Mourlón, t. III, p. 396, núm. 1009. Denegada, Sala Civil, 4 de Noviembre de 1812 (Daloz, en la palabra *Leyes*, núm. 273).

años más es cuando puede decirse que ha dejado de cumplir sus obligaciones por dos años. La Corte de Casación no admitió esta singular interpretación que realmente agrega á la ley, puesto que conduce á no hacer exigible el capital después de dos años, mientras que la ley lo declara exigible á los dos años. ¿Hay realmente una dificultad de texto? Es una de estas dificultades que imaginan los interpretes, dando tortura á los textos. El buen sentido dice que el deudor que no paga las anualidades durante dos años está atrasado dos años en cumplir sus obligaciones, y es por razón de la inejecución de sus compromisos durante dos años por lo que la ley lo declara decaído del beneficio del plazo. (1)

Hay que cuidarse de otro exceso. Un acreedor se apresuró á pedir el reembolso del capital cuando el segundo año de rentas aun no vencía, y solo venció después de la demanda. Sin embargo, el primer juez pronunció el rescate. La decisión fué reformada en apelación, y debía serlo. El único motivo de duda era el vencimiento de las rentas durante el curso de la instancia; la Corte de Lieja contesta que es de principio que el derecho del demandante se circunscribe al objeto de su demanda; ésta no estaba fundada cuando su introducción; debía, pues, ser desechada. (2)

¿Son necesarios dos años consecutivos? La cuestión está controvertida; se puede decir que el texto de la ley no exige esta condición y que es agregar á la ley el exigirla. Esto fuera verdad si el legislador hubiera podido prever que se encontrase un acreedor que consiente en recibir las rentas de un segundo año cuando las del primero no fueron pagadas. Estas son suposiciones de escuela en las que los autores del Código, hombres prácticos, no han pensado. El buen sentido dice que esto no sucederá. Y si sucediera el

1 Caen, 26 de Julio de 1820 y Casación, 12 de Noviembre de 1822 (Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núms. 180 y 181). Esta es la opinión de todos los autores (Pont, t. I, p. 160, núm. 350 y los autores que cita).

2 Lieja, 22 de Diciembre de 1820 (Pasierisia, 1820, p. 271).

juez desecharía probablemente el rescate porque es natural que dos años quieren decir dos años consecutivos. Esta es la opinión general. (1)

19. La ley fija dos años; quiso conciliar el derecho del deudor y la indulgencia debida al deudor. No es sólo por razón del hecho de que el deudor no paga sus rentas vencidas por lo que la ley le quita el beneficio del plazo, es porque la falta de pago durante dos años consecutivos da lugar á temer que el deudor continué en no cumplir sus obligaciones ó las cumpla de un modo irregular y perjudicial al acreedor; se necesitaba, pues, más de un año; la ley fijó dos con el fin de atender á los intereses de todas las partes; se entiende que las partes están libres para derogar la ley mostrándose más severas ó más indulgentes. Estas cláusulas dan lugar á nuevas dificultades. ¿Producen el mismo efecto que el decaimiento legal? ¿Son simplemente conminatorias ó deben ser aplicadas con rigor? Es difícil contestar *a priori* á cuestiones que se refieren á la interpretación de las convenciones; las partes pueden estipular lo que gusten; hay, pues, que ver lo que quisieron. (2) Todo cuanto puede decirse es que el Código Civil ya no conoce las cláusulas conminatorias; los parlamentos se habían abrogado el poder de reducir á amenazas las convenciones más terminantes; nuestros tribunales no tienen ya el derecho de alterar las convenciones, su misión se limita á interpretarlas, pero las partes están libres de renunciar el rigor de las cláusulas que han estipulado; el juez debe naturalmente tener en cuenta esta derogación de la convención primitiva. Se puede aplicar aquí por analogía lo que hemos dicho en el título *Del Arrendamiento* acerca del pacto comisorio.

1 Durantón, t. XVII, núm. 618, Aubry y Rau, Troplong y Pont, en sentido contrario (Pont, t. I, p. 161, núm. 351).

2 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núms. 159-161. Creemos inútil citar sentencias que sólo tienen un interés pasajero, tendiendo las sentencias á desaparecer en nuestro derecho moderno.

20. ¿Incorre en decaimiento el deudor por sólo el hecho de no cumplir sus obligaciones durante dos años ó debe ser apremiado por una notificación? En nuestra opinión ni siquiera se entiende la pregunta. La ley es quien pronuncia el decaimiento cuando el deudor no paga las rentas durante dos años. Esto significa, como lo dice el art. 1913, que el capital se vuelve exigible, luego el acreedor puede pedir el reembolso sin que haya lugar á un apremio; basta que conste ó que esté probado que el deudor dejó pasar dos años sin pagar. Lo que confirma esta interpretación es que en el caso previsto por el art. 1913 nadie piensa en exigir un apremio, y este tercer caso es la aplicación del mismo principio que rige los dos primeros; si es necesario un apremio en el primer caso también se necesita en el tercero, ¿y se concibe que el acreedor apremie al deudor quebrado? A decir verdad los principios del apremio son extraños al decaimiento del art. 1912. ¿Cuándo el deudor debe ser apremiado y por qué? Cuando no cumple sus obligaciones y que el acreedor quiere hacer constar por una notificación el interés que tiene en que el deudor dé ó haga lo que se comprometió á dar ó hacer y el perjuicio que sufre si no satisface este compromiso. Luego el apremio es inútil cuando la ley ha pronunciado el decaimiento del plazo. Ella es quien decidió que la inejecución de las obligaciones contraídas por el deudor causa un perjuicio tal al acreedor que el deudor debe ser declarado decaído del plazo. Cuando la ley declara el capital de la deuda exigible ya no hay que discutir acerca del interés y el derecho del acreedor, el legislador ha pronunciado.

Los autores están divididos. La mayor parte distinguen entre la renta portable y la renta requerible. Es portable cuando el deudor debe pagarla en el domicilio del acreedor; en este caso, se dice, el deudor está apremiado por sólo el vencimiento del plazo, por derogación del principio del

art. 1139 que no admite que el deudor esté apremiado por sólo el hecho de no haber cumplido su obligación en el plazo convenido. Esta doctrina supone que el deudor de la renta debe ser apremiado; esto es lo que contestamos. Se funda la derogación de los principios generales acerca del artículo 1912: *el deudor puede ser obligado al rescate*. Los partidarios de la opinión contraria contestan, y no sin razón, que el texto no es bastante explícito para que se pueda deducir de él que el deudor está apremiado de pleno derecho. De esto se concluye que es necesaria una notificación para constituir en apremio al deudor. (1) Esta opinión es más lógica ya que se admite la necesidad de un apremio; nosotros la deseamos por la razón que acabamos de dar: es que los principios del apremio no son aplicables á un decaimiento pronunciado por la ley.

Hay una sentencia de la Corte de Casación en el sentido de nuestra opinión. La Corte invoca el texto del art. 1912. Resulta que desde el momento que han transcurrido dos años la renta se hace exigible como si hubiera sido prestada á plazo; el derecho está, pues, definitivamente adquirido por el acreedor en obligar al deudor á la recompra; el artículo 1912 no somete al acreedor á la obligación de apremiar al deudor antes de formar la demanda de rescate, y este artículo es especial á las rentas constituidas; el artículo 1139 estatuye acerca de los *contratos de diferente especie*; así el art. 1656 que aplica á la venta (2) los principios de la condición resolutoria tácita exige un apremio. (3) La redacción de la sentencia pudiera ser más precisa, pero al decir que el art. 1912 es el sitio de la materia y que el ar-

1 Véanse en diversos sentidos Pont y los autores que cita, t. I, p. 161, número 352.

2 Acerca de este punto hacemos reservas. En nuestra opinión la condición resolutoria tácita no está subordinada á un apremio.

3 Denegada, 8 de Abril de 1818 (Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 165 y las demás sentencias relatadas en él. La jurisprudencia de las cortes de Bélgica está conforme. Lieja, 18 de Noviembre de 1844 (Pasieris, 1846, 2, 161). Bruselas, 19 de Diciembre de 1860 (Pasieris, 1860, 2, 140).

título 1139 se aplica á contratos diferentes la Corte dice en el fondo, como lo acabamos de hacer, que la regla del apremio no recibe aplicación al decaimiento pronunciado por la ley contra el deudor.

La Corte no cita el art. 1188, sin duda porque las partes no se habían prevalecido de él. Esta disposición es decisiva en nuestro concepto. El art. 1912 y el art. 1188 previenen la misma hipótesis y todo el mundo admite que en el caso previsto por el art. 1188 no hay lugar á un apremio; la deuda de no exigible se vuelve exigible; esto es todo. Pues bien, lo mismo pasa en el caso del art. 1912, como lo prueba el art. 1913; el capital de la renta no era exigible, pero se vuelve exigible por el decaimiento del plazo pronunciado por la ley. Es como si nunca hubiera habido plazo; luego nada puede detener la acción de reembolso del acreedor.

21. La renta puede también ser requerible; es decir, pagadera en el domicilio del deudor. En este caso se admite que es necesario un apremio hecho por un escribano portador del recibo. Esto nos parece muy ilógico. Si un apremio es inútil cuando la renta es portable es porque, como lo dice la Corte de Casación, el art. 1188 no es aplicable á la renta constituida; mejor dicho, al decaimiento que la ley pronuncia. Se debe, pues, apartar el art. 1139 sin distinguir si la renta es portable ó requerible. Al exigir una notificación se ha confundido el apremio con la prueba de que realmente el deudor no cumplió su obligación. Es necesario sin duda que conste este hecho; es, pues, necesario que el acreedor pruebe que se presentó al deudor en persona ó por mandatario para recibir las rentas y que ésta no fué pagada. (1) ¿Cómo se hará esta prueba? La ley no lo dice; no se puede exigir que el acreedor haga una notificación por escribano, esto fuera agregar á la ley; sin duda esto es el medio más fácil de probar que el deudor no cumplió sus

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 616, nota 10, pfo. 399 (4.ª edición).

obligaciones, pero no se puede imponer al acreedor un medio de prueba; esto es una cuestión de prudencia, y la ley abandona la prudencia á las partes interesadas. En todo caso los tribunales no podrían desechar la demanda de reembolso por el motivo de que el deudor no fué apremiado; esto sería hacer la ley.

22. La jurisprudencia parece ser casi unánime en favor de la opinión que combatimos; pero cuando se ve de cerca esta casi unanimidad desaparece para dar lugar á la incertidumbre y á la contradicción. Hay desde luego algunas sentencias que han consagrado nuestra opinión; son antiguas, es verdad, pero no por esto valen menos. La Corte de Aix pone muy bien el principio apoyándose en el texto del art. 1912; sólo que hace mal en ver en esta disposición una excepción á la condición resolutoria tácita del artículo 1184.

Este es el error fundamental que hay en la jurisprudencia; sin duda el contrato de constitución de renta deja de producir sus efectos cuando el deudor de la renta pierde el beneficio del plazo; el acreedor entra en su capital, el deudor no paga ya rentas, el contrato termina, pero no es en virtud de una condición resolutoria tácita, es á consecuencia del plazo que la ley pronuncia contra el deudor; el capital se vuelve exigible porque ya no hay plazo; ¿y dónde está la ley que exija un apremio para que el acreedor pueda pedir el reembolso de lo que se le debe? (1)

La Corte de Casación no admite que el art. 1184 sea aplicable á la constitución de renta; lógicamente debía llegar á la opinión que sostenemos ligando el art. 1188. Es por no haber aperebido esta liga por lo que la jurisprudencia está llena de hesitaciones. En una primera sentencia la Cámara Civil, al desechar el recurso, dice que los deudores á quie-

1 Aix, 28 de Abril de 1813 y 19 de Noviembre de 1813. Douai, 17 de Noviembre de 1814 (Dalloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 169).

nes el acreedor no pidió nada deben ser apremiados. (1) Si realmente el acreedor no pide nada al deudor, es decir, que no se presentó en su casa para percibir las rentas, siendo ésta requerible, debe decirse más de lo que dice la Corte; en este caso el deudor debe ser declarado no fundado en su demanda, no porque descuidó poner en apremio al deudor sino porque no comprobó la condición requerida por el art. 1912 para que el deudor pierda el beneficio del plazo; el solo vencimiento del plazo no basta para que el capital de la renta se vuelva exigible, es necesario que, en caso de contestación, el acreedor pruebe que el deudor no cumplió su obligación; es, pues, necesario que pruebe, siendo la renta requerible, que se presentó al deudor y que éste se negó á pagarle; si no puede dar esta prueba el contrato subsiste en toda su fuerza, el acreedor no puede exigir el capital; no podrá hacerlo más que cuando el hecho de la inexecución de los compromisos del deudor estará legalmente probado. Quizá sea en este sentido como dice la Corte de Casación que el acreedor debe constituir al deudor en apremio sin decir cómo. Es seguro que una notificación es el medio más fácil para probar que el deudor no cumplió su obligación; pero de esto hay que cuidarse de concluir que la notificación está prescripta por la ley. Así la Corte de Casación nunca ha decidido que el decaimiento del deudor sólo se incurre cuando ha sido puesto en apremio por una notificación.

No citamos una sentencia de denegada de 1814 (2) que se encuentra en medio de las que los sentencistas acumulan para establecer la unanimidad de la jurisprudencia. Se trataba en el caso de un arrendamiento, y la Corte tiene cuidado de comprobar que este contrato reúne los principales caracteres de la venta de inmuebles: podía, pues, aplicar el

1 Denegada, Sala Civil, 28 de Junio de 1836 (Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 169, 1.º)

2 Denegada, Sala Civil, 14 de Junio de 1814 (Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 169, 3.º)

principio de la condición resolutoria tácita, tal como el artículo 1656 la aplica á la venta de inmuebles. La sentencia sólo prueba una cosa: es que hay que desconfiar de las citaciones en masa de las decisiones judiciales que se encuentran en los autores y en los repertorios de sentencias.

En 1850 la cuestión fué netamente presentada ante la Corte de Casación. Un tribunal de primera instancia había pronunciado la resolución de un contrato de renta, en virtud del art. 1912, por falta de pago de las rentas durante más de dos años, sin que hubiese un apremio y por simples conclusiones tomadas incidentalmente durante el curso de la instancia. El recurso invocaba, se decía, la jurisprudencia unánime. Si tal era la opinión de la Corte de Casación hubiera casado la sentencia que le deferían por sólo el motivo de que el deudor no había sido apremiado. ¿Fué esto lo que decidió la Corte? Lo vamos á oír. La Corte comienza por decir que estaba probado de hecho que las rentas no habían sido pagadas durante más de dos años, y en este caso el deudor puede ser obligado á la recompra. El recurso se fundaba en la falta de apremio; la Corte contesta que el medio falta de *hecho*, puesto que realmente el apremio existía en la causa; en efecto, la demanda introductiva de instancia concluía al pago de las rentas; además, durante el curso de la instancia el demandante había tomado conclusiones incidentes tendiendo al reembolso del capital, y el demandado no había purgado este apremio sosteniendo que había pagado; el deudor pretendía, al contrario, que la renta había prescripto, lo que implicaba que ésta no había sido pagada. (1) Así la Corte de Casación no decidió que un apremio es necesario para que se incurra en el decaimiento del art. 1912; dice que hay apremio de *hecho* por la demanda de reembolso de capital. Considera, pues, el apremio co-

1 Casación, 29 de Agosto de 1860 (Daloz, 1860, 1, 428).