

trovertida: ¿el decaimiento que la ley pronuncia se aplica á las rentas constituidas bajo el imperio del derecho antiguo ó el principio de la retroacción se opone á que se apliquen las disposiciones de la nueva legislación? Ya hemos examinado la cuestión al tratar de la materia difícil de la no retroacción de las leyes (t. I, núm. 226). (1)

31. ¿El art. 1912 se aplica á las rentas constituidas á título gratuito? A primera vista se está tentado de pronunciarse contra el donatario. Recibe una liberalidad bajo forma de renta; ¿puede obligar al donante que no paga regularmente las rentas á pagarle el capital? ¿No es esto obligar al donante á hacerle una liberalidad en capital cuando sólo quiso hacerla en renta? Este es un primer motivo de duda. Se puede contestar que se trata de una dificultad de hecho: hay que ver lo que quisieron las partes. Si estuviera probado que el donante no entendió hacer una donación en capital no podría tratarse de obligarlo al rescate. Pero si la liberalidad, á la vez que consistiendo en una renta, tuviera por objeto una suma capital de la que el donante se obliga á servir las rentas, entonces la aplicación del art. 1912 se hace posible; queda por saber si el texto y el espíritu de la ley permiten asimilar la renta constituida á título gratuito á la renta constituida á título oneroso. (2)

La Corte de Casación ha decidido la cuestión contra el donante en un caso en que el acta de donación indicaba el monto del capital. Se funda en la generalidad de los términos de la ley. «No existe, dice, en el Código ninguna disposición que establezca una distinción, en cuanto á los compromisos y sus efectos, entre las rentas constituidas en perpetuo por causa de préstamo y las constituidas en título gratuito; el art. 1912 tampoco establece distinción alguna

1 Compárense en diversos sentidos Pont, t. I, p. 262, núm. 354 y Duvergier p. 469, núm. 355-359.

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 616, nota 9, pfo. 399.

entre estas dos clases de rentas, su disposición es general.» Esto parece decisivo. Pero el texto no es tan general como parece. El art. 1912 se encuentra colocado bajo el rubro *Del Préstamo con Interés*; es decir, de una convención que es esencialmente á título oneroso; continúa las disposiciones que preceden; y el art. 1909 define la constitución de renta en estos términos: «Se puede estipular un interés mediante un capital que el *prestamista* se prohíbe exigir. En este caso el *préstamo* toma el nombre de *constitución de renta*.» (1) Así la definición de la renta constituida supone que fué estipulada á título oneroso, y es la renta así estipulada á la que se aplica el art. 1912, no puede, pues, decirse, con la Corte de Casación, que los términos de la ley son generales y abrazan la renta constituida á título gratuito; el art. 1909 prueba, al contrario, que la ley no habla más que de las rentas constituidas á título oneroso. El espíritu de la ley conduce á la misma consecuencia. ¿Por qué decide el art. 1912 que el deudor de la renta puede ser obligado al rescate? Porque el acreedor ministró el capital en vista de sacar de él un rédito seguro; si el deudor no paga la renta más que irregularmente el objeto del contrato no está alcanzado; es justo que en este caso el acreedor pueda reclamar el capital con el fin de terminar el contrato. Esto supone que el acreedor ha ministrado el capital; luego la ley estatuye en la hipótesis que la renta es un préstamo con interés del que el prestamista recibe los réditos bajo forma de rentas y del que puede pedir el reembolso si el tomador no cumple sus obligaciones impuestas por el contrato. Y en la constitución de renta á título gratuito el acreedor no ministró el capital: ¿cómo había de exigir el reembolso de lo que no reembolsó?

La Corte de Casación pronunció la sentencia sobre las

1 Denegada, Sección Civil, 12 de Julio de 1813, informe de Chabot (Dalloz en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 157).

conclusiones contrarias del Abogado General Jaubert, y la mayor parte de los autores se han pronunciado contra la opinión que la Corte ha consagrado. Desgraciadamente han debilitado la opinión que sostienen combatiendo la doctrina de la Corte con malas razones. Jaubert, así como la mayor parte de los autores, ligan el art. 1912 al principio de la condición resolutoria tácita del art. 1184; lo que, en nuestro concepto, es un error. Jaubert deduce del art. 1184 esta consecuencia, que tiene razón de calificar de absurda; si, dice, el contrato está resuelto como si nunca hubiera existido la donación queda nulificada, no pudiendo el donatario pedir el reembolso de un capital que no ministró. Esto es decir que el art. 1184 no puede recibir su aplicación á la renta constituida á título gratuito. En nuestra opinión hay que ir más allá y decir que el art. 1184 es extraño al art. 1192, á la renta constituida á título oneroso tanto como á la constituida á título gratuito.

Duvergier dice, al contrario, que es el art. 1184 el que recibe aplicación, y enseña igualmente que el art. 1912 es una consecuencia del art. 1184. La contradicción es flagrante. Después sostiene que la disposición del art. 1912 es excepcional y que es necesario limitarla á las rentas constituidas á título gratuito. Esto es olvidar el art. 1188, que el art. 1912 no hace más que reproducir; no es, pues, una excepción, es más bien el derecho común cuando la renta está constituida á título oneroso. Había que haberse limitado á insistir en la diferencia que existe entre las rentas constituidas á título oneroso y las que están establecidas á título gratuito. Esto es lo que hace Troplong, pero, según su costumbre, razona sin principio seguro. El también enseña que el art. 1912 es una aplicación del art. 1184. Luego dice que el art. 1912 sobrepasa en severidad lo que estatuye el art. 1184 para el caso de resolución tácita; concluye de esto que la disposición es excepcional y que debe ser in-

terpretada restrictivamente. ¡Así el art. 1912 sería, á la vez, la aplicación del derecho común y una derogación del mismo derecho! Pont tiene un argumento más sencillo. Se apega al art. 1184, pero substituyendo las palabras *contratos sinalagmáticos* con las palabras *contratos á título oneroso*, lo que excluye la aplicación del art. 1184 á la renta constituida á título gratuito. Ya hemos contestado á este argumento: el intérprete tiene por misión no alterar los textos sino explicarlos. (1)

Perdonaremos estos largos desarrollos; si hemos entrado en estos pormenores es para enseñar cuán grande es la incertidumbre acerca de los principios más elementales; esto es, lo repetimos, nuestra excusa por los numerosos volúmenes que consagramos á exponer y defender los principios.

32. ¿El art. 1912 se aplica á las rentas llamadas inmobiliarias? Transladamos la cuestión al cap VI, en donde se tratará de las rentas que se llamaban antaño inmobiliarias.

33. El deudor de la renta puede también ser obligado al rescate si falta de ministrar al prestamista las seguridades ofrecidas en el contrato (art. 1912, núm. 2). Esta disposición se liga tan evidentemente al art. 1188 que es difícil negar el lazo que existe entre ambas disposiciones. (2) Según el art. 1188 el deudor no puede ya reclamar el beneficio del plazo cuando por su hecho disminuyó las seguridades que tenía dadas por el contrato á su acreedor. El art. 1912 prevee el caso en que el deudor no ministra las seguridades que tenía ofrecidas por el contrato, lo que es más que disminuir las garantías contractuales, es reducirlas á nada; ambos casos son, pues, idénticas en el fondo. El acreedor sólo consintió en entregar su capital al deudor bajo la con-

1 Duvergier, p. 479, núm. 364. Troplong, núm. 386. Pont, t. I, p. 163, número 356. Durantón distingue entre el donante y sus herederos (t. XVII, página 692, núm. 623). Esta es una distinción de equidad que no pertenece más que al legislador el hacerla.

2 Pont lo reconoce (t. I, p. 163, núm. 357).

dición de las garantías estipuladas en el contrato, no hubiera tratado con él sin estas seguridades; luego si el deudor no las ministra ó si las disminuye por su hecho el acreedor debe tener el derecho de romper el contrato, exigiendo el reembolso del capital. En uno y otro caso es menester que dichas seguridades hayan sido ofrecidas ó dadas por el contrato; es, pues, porque el deudor falta á sus compromisos por lo que el acreedor puede exigir el capital de la renta. Síguese de esto que el núm. 2 del art. 1912 está fundado en el mismo motivo que el núm. 1. Hemos concluido de esto que los dos casos previstos por el art. 1912 se ligan al art. 1188. Por consiguiente, es el principio del art. 1188 el que debe servir para interpretar el art. 1912. Esto parece ser evidente para el núm. 2 que sólo reproduce una disposición del art. 1188. Sin embargo, hay autores que persisten en aplicar al núm. 2 del art. 1912 el principio de la condición resolutoria tácita.

34. Se pregunta si el juez puede conceder un plazo al deudor para ministrar las seguridades que tiene ofrecidas. Según el texto y los principios hay que contestar negativamente. La ley es la que pronuncia el decaimiento del plazo y que declara el capital exigible por sólo que el deudor no ministra las seguridades ofrecidas, así como la ley lo obliga al rescate cuando no paga las rentas durante dos años. El acreedor nada tiene que pedir al juez; persigue el reembolso del capital. ¿Con qué derecho intervendría el juez para conceder un plazo al deudor con objeto de evitarle el decaimiento cuando éste queda incurrido en virtud de la ley? La Corte de Bruselas ha sentenciado que el decaimiento tiene lugar de plano. (1) Se entiende que el deudor puede sostener que no faltó á sus compromisos y que ministró las seguridades ofrecidas. Esta es una cuestión de hecho

1 Denegada, 23 de Marzo de 1825 (Daloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núm. 192).

que el juez decidirá interpretando el contrato. (1) Se decide que si el deudor no ha ministrado las seguridades ofrecidas declarará que por este hecho incurrió en decaimiento; fuera, pues, contradictorio concederle un plazo que tuviese por objeto impedir el decaimiento. Es esta doctrina contradictoria la que enseñan Durantón y Duvergier. El primero dice, sin ningún motivo, que el juez puede conceder un plazo al deudor para ministrar las seguridades que ofreció, y el segundo invoca al art. 1184 que, en el caso de la condición resolutoria tácita, permite al juez conceder al deudor un plazo según las circunstancias. (2) Acabamos de decir que creemos haber probado que el art. 1912 no es una aplicación de la condición resolutoria tácita del art. 1184; se liga al art. 1188, con el que se identifica; y todo el mundo admite que en el caso en que el deudor pierde el beneficio del plazo no hay lugar á pedir la resolución del contrato; éste subsiste, al contrario, pero se vuelve puro y simple; por consiguiente, el acreedor puede exigir el pago de la deuda, puede perseguir directamente al deudor sin tener que dirigirse al juez. Este no tiene, pues, el derecho de suspender las promociones del acreedor concediendo un plazo al deudor.

35. El deudor ministra las seguridades ofrecidas por el contrato, después las disminuye por su hecho, ¿incurre en el decaimiento del plazo? El art. 1912 no prevee este caso, pero el art. 1188 lo prevee y ambas disposiciones, lo acabamos de decir, son idénticas. Hay también igual razón para decidir. Que el deudor disminuya las seguridades ó que no las dé en ambos casos el acreedor se encuentra sin garantías cuando el deudor se las tenía ofrecidas y sin las que no hu-

1 Bruselas, 13 de Julio de 1830 (Pasicrisia, 1830, p. 183)

2 Durantón, t. XVII, p. 694, núm. 626. Duvergier, p. 453, núm. 339.

biera el acreedor consentido el contrato. La doctrina (1) y la jurisprudencia están en este sentido. (2)

La aplicación de estos principios ha dado lugar á numerosas dificultades. ¿Cuándo puede decirse que el deudor disminuye por su hecho las seguridades ofrecidas á su acreedor en el contrato? Hemos relatado al explicar el art. 1188 las decisiones judiciales acerca de estas cuestiones que son esencialmente de hecho. Hay todavía una jurisprudencia más numerosa que en el art. 1912; creemos inútil relatarla y discutirla; los principios son seguros y la aplicación no presenta más que dificultades de hecho. Traducimos á las sentencias que acabamos de citar (núm. 35, nota 3).

36. El acreedor puede también pedir el reembolso de su crédito cuando los inmuebles hipotecados han perecido ó han sufrido deterioro de modo que se hayan vuelto insuficientes para la seguridad del acreedor, aunque los deterioros ó la pérdida hubieran tenido lugar sin culpa del deudor, pero en este caso el deudor se admite á ofrecer un suplemento de hipoteca (art. 2131 y Ley Hipotecaria art. 79). ¿Es aplicable esta disposición á la constitución de renta? La afirmativa nos parece segura: los arts. 1188, 1912 y 2131 sólo forman una sola y misma disposición y establecen un mismo principio. Se trata de saber cuándo pierde el deudor el beneficio del plazo. La ley contesta en estos diversos artículos que lo pierde cuando las garantías ofrecidas por él al acreedor no son ministradas ó son disminuidas.

Si la disminución es accidental permite la ley al deudor impedir el decaimiento ministrando un suplemento de hipoteca; este caso no está previsto por el art. 1912 ni por el 1188, sin duda porque se refieren especialmente á la materia

1 Durantón, t. XVII, p. 697, núm. 627. Duvergier, p. 455, núm. 340.

2 Bruselas, 7 de Noviembre de 1814 [Pasicrisia, 1814, p. 423] y 20 de Abril de 1830 [Pasicrisia, 1830, p. 106]. Lieja, 7 de Junio de 1817 [Pasicrisia, 1817, p. 423 y 19 de Mayo de 1830.] [Pasicrisia, 1830, p. 130]. Véase la jurisprudencia francesa en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Rentas constituidas*, núms. 193-196.

de las hipotecas. Lo seguro es que el art. 2131 completa el 1188, y se admite que el art. 1188 recibe su aplicación á la constitución de renta aunque el art. 1912 no prevee el caso de la disminución de las seguridades convencionales; desde luego hay también que admitir la aplicación del art. 2131 que sólo hace uno con el art. 1188.

La Corte de Bruselas lo sentenció así implícitamente en un caso en que el deudor rentista había disminuido las seguridades convencionales por su hecho; ofreció un suplemento de hipoteca al acreedor y éste lo rehusó. ¿Tenía este derecho? Sí, pues el art. 2131 permite sólo al deudor ofrecer un suplemento de hipoteca en el caso en que las seguridades hipotecarias han disminuido por caso fortuito. Esto implica que el art. 2131 recibe su aplicación á la constitución de renta. (1)

37. El art. 1913 dice: "El capital de la renta constituida á perpetuidad se hace también exigible en caso de quiebra mercantil ó civil del deudor." Resulta de esta disposición que prevee un tercer caso de decaimiento análogo á los dos primeros de que acabamos de hablar: la redacción solamente es la que varía. En los dos casos mencionados por el art. 1912 la ley dice que el deudor puede ser apremiado al rescate; si puede obligársele á reembolsar el capital es porque pierde el beneficio del plazo ilimitado de que gozaba para hacer el reembolso. Es en este sentido en el que el art. 1913 dice que el capital de la renta se hace exigible. En principio el capital no es exigible, puesto que el acreedor tiene prohibido exigirlo y el deudor lo puede reembolsar cuando quiera; pierde su beneficio cuando quiebra civil ó mercantilmente. Esta es la reproducción del art. 1188 (2) que se ha explicado en el título *de las Obligaciones*.

1 Bruselas, 20 de Abril de 1848 [Pasicrisia, 1848, 2, 132].

2 Pont, t. I, p. 164, núm. 358.

El art. 1913 confirma plenamente la opinión que profesamos acerca del carácter del decaimiento pronunciado por el art. 1913: los dos casos previstos por este artículo y el tercero por el 1913 son la aplicación á las rentas del principio establecido por el art. 1188: es, pues, este principio el que debe servir para interpretar los arts. 1912 y 1913.



CAPITULO VI.

DE LAS RENTAS LLAMADAS INMOBILIARES.

§ I.—LAS RENTAS INMOBILIARES DEL DERECHO ANTIGUO
Y LAS RENTAS DEL ART. 530.

38. Hemos dicho (núm. 2) que en el derecho antiguo se llamaba *contrato de arrendamiento* por renta el contrato que nacía de la renta llamada *inmobiliar*. «Este es un contrato por el que una de las partes *arrienda* y *cede* á otra una heredad ó algún derecho *inmobiliar* y se obliga recíprocamente con él á pagarle *en tanto que posea la heredad dicha*.» (1) Merlin dice que el art. 530 parece reproducir esta definición; está concebido así: «Toda renta establecida á perpetuidad por el precio de venta de un inmueble ó como *condición de la cesión á título oneroso ó gratuito de un fundo inmobiliario* es esencialmente rescatable.» Este artículo, dice Merlin, supone claramente que es libre toda persona que enajena una heredad para reservarse una renta perpetua rescatable no solamente cuando se hace esta cesión por contrato de venta, es decir, mediante un precio determinado en dinero que forma el capital de la renta sino también en una cesión sin precio determinado en dinero y bajo condición de que se pagará una renta hasta el rescate hecho por el adquirente. Y ceder un inmueble

¹Pothier, *Del contrato de arrendamiento á renta*, núm. 1.