

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.

sin precio determinado en dinero y bajo condición de que el adquirente pagará una renta al vendedor es hacer evidentemente lo que en el antiguo derecho se llamaba *contrato de rentas*. Y como toda renta que se estipula por contrato parece por esto ser inmueble sería imposible dudar de que la estipulación de las rentas inmobiliarias no esté autorizada por el Código Civil. Sin embargo, Merlin se apresura á agregar que esto no es más que una apariencia falsa; el artículo 530, lejos de autorizar el contrato de rentas en el sentido de que resulte una renta inmobiliar, tuvo precisamente por objeto abolir la renta inmobiliar tal como existía en la jurisprudencia antigua. Si, pues, mantiene el contrato de rentas éstas no son inmobiliarias en el sentido tradicional de la palabra. (1)

La diferencia entre la renta inmobiliar propiamente dicha y la renta que puede ser estipulada conforme al artículo 530 como condición de cesión de un inmueble es esencial. La renta inmobiliar se le llamaba así porque la debía á una heredad; es en este sentido en el que Pothier dice en su definición que al ceder la herencia el dador se reservaba la renta sobre el fundo; para decir mejor, en los fundos: esta reserva desmembraba la propiedad de la herencia; el dador conservaba una parte á título de renta. Hé aquí por qué su derecho era inmobiliario como lo es todo desmembramiento de un inmueble. En cuanto al arrendatario estaba obligado á la renta no como deudor personal sino como detentor del inmueble gravado con la renta: este cargo ó esta deuda no pasaba á los herederos del arrendatario; á este título debía ser saldada por cualquier detentor de los fondos; pero el detentor no estaba obligado sino en razón de la detención; podía descargarse de su deudor abandonando el inmueble ó, como se decía, *huyéndose*. (2)

1 Merlin, *Repertorio*, en la palabra *Renta inmobiliar*, pfo. II, sec. V, número XVIII, p. 286.

2 Pothier, *Del contrato de arrendamiento*, núm. 21.

El art. 530 no reproduce estos caracteres del antiguo contrato de rentas; no dice que el dador se reserva ó *retiene* en el fundo la renta anual; la renta es simplemente la condición de la cesión del inmueble; es decir, que en vez de estipular un precio en capital el que cede estipula un precio en renta, y todo precio es un crédito debido por el deudor y no por la herencia. También el Código se cuida de decir, como lo hace Pothier, que el cesionario se obliga á pagar la renta mientras que posea la herencia; es un deudor ordinario, luego es un deudor personal; la renta es una deuda como toda deuda, la deben los herederos en esta cualidad; los terceros detentores no están obligados, puesto que son terceros en la deuda y no deben la renta sino cuando se han obligado á ello por su contrato, cesan entonces de ser terceros detentores para convertirse en deudores personales. Los términos del art. 536 que se acercan á la doctrina antigua bastan, pues, para marcar la innovación que los autores del Código le han traído. Aun han manifestado su pensamiento evitando el servirse de la antigua terminología; el art. 530 no habla de ningún *contrato de rentas*; la ley no conoce *dador* ni *arrendatario*; se sirve de una expresión que implica una translación de propiedad, la *cesión*, la que puede ser ó una *venta* ó una *donación*, porque la cesión á título oneroso del art. 530 no se más que una *venta* y la *cesión á título gratuito de un inmueble* es una *donación*.

39. ¿Cuáles son las razones de esta innovación? El Código Civil no hace más que consagrar los principios nuevamente establecidos por las leyes de la Revolución; declaradas rescatables desde el año de 1789, vueltas muebles en el año VII, las rentas inmobiliarias no existían más que de nombre, se habían transformado en rentas constituidas. Se trataba, pues, de saber cuando los trabajos preparatorios si el Código Civil volvería al derecho antiguo ó mantendría la

legislación intermedia. El proyecto del Código Civil guardaba silencio acerca de las rentas inmobiliarias; se limitaba á decir que todas las rentas eran muebles. Esta disposición general se aplicaba á las rentas llamadas inmobiliarias, era mantener la inmovilización de estas rentas y, por consiguiente, abolirlas, tales como existían en el derecho antiguo. Cuando todos los títulos del Código fueron votados se las reunió en un solo cuerpo de leyes bajo el título de *Código Civil de los Franceses*. Se notó entonces que había un vacío en el antiguo Código; no hablaba de las rentas inmobiliarias. El silencio del Código y la disposición del art. 529 que declara muebles las rentas perpetuas ¿bastaba para hacer constar la abolición de estas rentas? Se hubiera podido interpretar el silencio de la ley en este sentido: que las partes contratantes quedaban libres de estipular rentas inmobiliarias en el sentido de la antigua jurisprudencia. Más valía decidir la dificultad. Quedaba por saber si se mantendrían las rentas inmobiliarias ó si se suprimirían definitivamente. Después de larga discusión el Consejo de Estado se pronunció por la supresión, y el art. 530 fué intercalado en el Código por la ley de 30 Ventoso, año XII, para quitar toda duda acerca de la intención del legislador. ¿Cuáles son los motivos que determinaron á la mayoría del Consejo de Estado á suprimir las antiguas rentas mobiliarias?

40. Las rentas inmobiliarias encontraron defensores en el Consejo de Estado. (1) Maleville dice que el arrendamiento de renta había fertilizado á Francia. Era un contrato por el que los ricos propietarios, poseyendo fundos inciertos que no hubieran querido cultivar, los cedían á pobres cultivadores, quienes se obligaban á pagar al dador una renta módica como precio de un goce perpetuo que se les cedía. El arrendamiento á renta les procuraba ventajas que un arren-

1 Sesión del Consejo de Estado de 15 Ventoso, año XII (Locré, t. IV, ps. 41 y siguientes).

damiento ordinario no les daba; se volvían propietarios á cargo de una renta perpetua, mientras que, como arrendatarios, se les podía expulsar al concluir el arrendamiento. Era justo que aquellos que fertilizaban las tierras conservaran su goce; por su parte el dador ganaba en ello una renta segura. Maleville compara el arrendamiento á renta al enfiteusis, que también tenía por objeto entregar terrenos sin cultivo. Mientras hay terrenos incultos, dice, importa al general interés mantener contratos que favorecen su cultivo.

Pelet agregó que las provincias del Mediodía habían siempre pedido la restauración de las rentas inmobiliarias. El terreno de estas comarcas es estéril y sólo debe su prosperidad á los arrendamientos á renta; los propietarios que no tenían gusto ni medios para explotar ellos mismos sus fundos los daban á renta á los que tenían brazos y no dinero para comprar terrenos. Un arrendamiento, por largo que se suponga, no les hubiera dado las suficientes garantías para entregarse á largos trabajos, plantar viñedos y olivares, construir diques y hacer canales para el riego. ¿Por qué prohibir contratos que son útiles á las dos partes contratantes y, por consiguiente, á la agricultura?

Si se abolieron en 1789, dijo Cambacérès, fué por consideraciones puramente políticas. La Asamblea Constituyente tenía que luchar contra las clases privilegiadas que eran á la vez las de los grandes propietarios; los atacó atacando la propiedad, de donde la nobleza sacaba su fuerza, y por este medio se atrajo á la burguesía, á la que quería oponer á la aristocracia territorial. De ahí el rescate de las rentas inmobiliarias. Esto es una ley de circunstancias; éstas cambian y también deben cambiar las leyes. ¿Por qué no permitir á los propietarios disponer de sus bienes como gusten?

Al invocar el recuerdo de 1789 para combatir las rentas inmobiliarias el cónsul Cambacérès comprometía la causa

que había emprendido defender. El espíritu del art. 1789 aun reinaba en el Consejo de Estado de 1804, pues en él se sentaban los hombres de 1789. Se acordaron de que los abusos feudales habían también sido prohibidos en nombre de la propiedad, y los arrendamientos á renta se parecían á estos abusos. Regnaud de Saint-Jean-d'Angely dijo que debía verse cuáles efectos producirían la ley que restableciera las rentas inmobiliarias. Los propietarios, para no sufrir la pérdida que resulta del valor del dinero y de la disminución del interés, estipularían una renta en granos proporcional al producto del fundo. Se crearía con esto una mera supremacía en los municipios rurales en que poseían todo el suelo. Las rentas inmobiliarias no reconstituirían las órdenes del antiguo régimen, pero restablecerían cuando menos diversas clases de ciudadanos: clases dependientes y clases dominantes. De ahí á los abusos de feudalidad no había mucha distancia. Portalis, en la Exposición de los Motivos de la ley de 28 Ventoso, año XII, dijo que hubiera chocado con el espíritu general de la Nación, sin ninguna utilidad, el restablecer las rentas inmobiliarias. (1) Jaubert, el Orador del Tribunado, dijo en términos más claros que las rentas inmobiliarias atribuían una especie de dominio á los acreedores é imponían un malestar demasiado oneroso á los propietarios. (2) Esto no fué decir bastante. El dador era más que acreedor, conservaba un derecho de propiedad en la cosa y este derecho sometía al arrendatario á una renta perpetua; de ahí la dependencia de unos y el dominio de los otros. No era feudalidad, pero de hecho no había mucha diferencia. El principio de la igualdad era demasiado vivo en Francia para permitir el restablecimiento de un contrato que la hería en realidad aunque respetando las apariencias. ¡Cosa notable! el Primer Cónsul se pronunció con-

1 Portalis, Exposición de los motivos, núm. 1 (Loché, t. I, p. 196).

2 Jaubert, Discursos (Loché, t. IV, p. 50).

tra la proposición de Maleville y el Consejo de Estado la desechó.

41. Después de haber relatado la discusión entera que acabamos de analizar, Merlin agrega: ¿Qué resulta de esto? Es que el arrendamiento á renta está mantenido por el Código Civil, pero que la renta, que es el producto de este contrato, no forma verdaderamente una renta inmobiliar. Acerca de este punto el voto del Consejo de Estado no deja ninguna duda aunque el texto del art. 530 no diga lo que quiso decir el contrato. (1) Pero hay que combinarlo con el art. 529 que declara muebles las rentas perpetuas, sin distinción ninguna entre las rentas constituidas y las llamadas inmobiliarias; la renta que antaño era inmueble no existe ya en el inmueble de que es el precio, sólo es una renta en la persona de aquel á quien se transmite la propiedad del inmueble á cargo de renta. La renta llamada inmobiliar es, á este respecto, idéntica á la renta constituida. Hay, sin embargo, diferencias entre las rentas establecidas por la enajenación de un capital inmueble, rentas que el Código llama *constituidas*, y las rentas establecidas por la enajenación de un inmueble, rentas á las que el artículo 530 no da ningún nombre. Se les llama en la doctrina y la jurisprudencia rentas inmobiliarias, para distinguir las de las constituidas, de las que difieren en ciertos puntos. De ahí una primera dificultad: ¿cuándo hay renta inmobiliar en el sentido del art. 530? La cuestión está muy controvertida y es dudosa.

42. Merlin dice que el Código mantiene el arrendamiento á renta. Pero el art. 530 prevee dos casos en los que una renta procede de lo que puede llamarse un arrendamiento á renta, para distinguir este contrato de la renta constituida del art. 1909; ¿es que en ambos casos habrá renta in-

1 Merlin, *Peperitorio*, pfo. II, art. V, núm. II [t. XXVIII, p. 292]. Demante, *Curso analítico*, t. II, p. 425, núm. 359 bis II.