

mobiliar? No hay ninguna duda cuando la renta está establecida á perpetuidad como condición de la cesión á título oneroso ó gratuito de un fundo inmobiliario; este es el verdadero arrendamiento á renta del antiguo derecho; la renta que procede de él es, pues, una renta inmobiliar. El modo de establecimiento la distingue de la renta constituida. Este es el interés de un capital que el prestamista no puede exigir (art. 1909). Aquel que vende ó que da un inmueble á cargo de una renta perpetua no hace un préstamo, transmite la propiedad de un inmueble; el acta que da nacimiento á la renta inmobiliar es una acta translativa de un derecho real inmobiliario; luego sujeta al registro en virtud de las nuevas leyes promulgadas en Bélgica y en Francia (Ley Hipotecaria, art. 1.º) para que la propiedad esté transmitida para con los terceros. Se debe, pues, sentar como principio que el arrendamiento á renta no produce una renta inmobiliar más que si la renta es el precio ó la condición de la translación de dominio de un inmueble; si es el precio de una enajenación de capital mueble es el interés de un capital; por tanto, hay renta constituida.

43. Llegamos al segundo caso previsto por el art. 530, según el cual también hay arrendamiento ó renta y, por tanto, renta mobiliar cuando la renta está establecida á perpetuidad como precio de la venta de un inmueble. ¿Qué debe entenderse por esto? Se supone la venta de un inmueble, luego una acta translativa de propiedad inmobiliar, la más frecuente de todas ó, mejor dicho, la única que se presente en la vida real. Y no hay venta sin precio. Si el contrato dice que el inmueble se vende por una renta perpetua la renta será inmobiliar sin ninguna duda; esta venta se confunde, en realidad, con la cesión á título oneroso de un fundo inmobiliario á cargo ó bajo la condición de servir una renta perpetua; siendo la renta el precio directo del inmueble vendido ella es evidentemente inmobiliar: es un

arrendamiento á renta del derecho antiguo. ¿Será este el caso que el legislador entendió preveer al hablar de la renta establecida como precio de venta de un inmueble? Es difícil creerlo, puesto que este caso se confunde con el otro caso previsto por el art. 530, del que sólo es una aplicación. ¿Se concibe que el legislador distinga como un caso particular de renta inmobiliar una especie que entre en el caso más general que formula inmediatamente después? Se debe, pues, suponer que el acta de venta está formulada de un modo distinto; dice que el inmueble está vendido por 50,000 francos, precio por el que el comprador servirá una renta perpetua de 2000 francos. Este es el caso textual previsto por el art. 530; en electo, la ley no supone que el inmueble fué vendido por una renta perpetua, supone que la renta se establece por el precio de la venta de un inmueble.

Hay, pues, un precio en capital, el cual precio se transforma en renta perpetua. ¿Es esto un arrendamiento á renta? ¿y la renta así establecida es inmobiliar?

El texto del Código parece zanjar la cuestión; en efecto, pone á la renta establecida *como precio* de la venta de un inmueble en la misma línea que la renta establecida *como condición* de la cesión de un fundo inmobiliario; luego en uno y otro caso hay arrendamiento á renta y, por tanto, renta inmobiliar. Pero hay un serio motivo de duda. Yo vendo un inmueble en 50,000 francos estipulando que *por este precio*, estos son los términos del art. 530, el comprador me servirá una renta de 2000 francos. ¿No hay en esto dos hechos jurídicos distintos: primero, una venta hecha por la suma capital de 50,000 francos, y luego, substitución de esta deuda capital por una renta perpetua de 2000 francos? ¿Constituye esta substitución una novación? ¿Y si hay novación no debe decirse que la renta está constituida para la enajenación de un capital mueble de 50,000 francos

y que, por consiguiente, forma una renta constituida? (1) Es seguro que en el derecho antiguo una renta así establecida no era una renta inmobiliar, era una renta constituida; la cuestión fué sentenciada en este sentido por la Corte de Bruselas. Así se decidía aunque el acta misma calificaba la renta de inmobiliar. (2)

Esta opinión nos parece demasiado absoluta; está en oposición con el texto del art. 530 así como con los principios que rigen la novación. El art. 530 decide que una renta establecida *por el precio* de un inmueble es una renta inmobiliar, y el art. 1273 exige como condición esencial de la novación que la voluntad de operarla resulte claramente del acta. ¿Y puede decirse que aquel que vende un inmueble por 50,000 francos, agregando que por este precio el comprador le servirá una renta de 2000, entiende hacer una novación; es decir, extinguir su crédito de precio con todos los derechos que se ligan á él para substituirlo por una renta perpetua, simple crédito, sin ninguna garantía? Seguramente que no se diría que la intención de novar resulta claramente del acta. Por esto admite el legislador y hasta presume que no hay novación. Esta interpretación de la voluntad de las partes es mucho más probable que la que se les supone en la opinión contraria. Si digo que vendo un inmueble en 50,000 francos y que *por este precio* el comprador me servirá una renta perpetua de 2000, no entiendo hacer primero una venta y luego una novación del precio, sólo fijo el precio para que sirva de base al avalúo de la renta; es como si dijera que vendo un fundo por una renta de 2000 francos fijada por razón del valor de 50,000 que tiene dicho fundo. (3)

1 En este sentido, Durantón t. IV, p. 124, núm. 147 y p. 126, núm. 148.

2 Merlin, *Cuestiones de derecho*, en la palabra *Renta inmobiliar*, pfo. I (tomo XIII, p. 13). Bruselas, 7 de Mayo de 1835 (Pasicrisia, 1835, 2, 189), se trataba de una renta establecida en 1786.

3 Compárese Demolombe, t. IX, ps. 299 y siguientes, núm. 434.

¿Quiere esto decir que nunca haya novación? (1) Nó, la novación depende enteramente de la voluntad de las partes interesadas. El legislador bien puede presumir que el vendedor que enajena por un precio de 50,000 francos agregando que el comprador le servirá una renta por este precio no entiende hacer una novación, pero no quiere ni puede impedir que las partes declaren que su intención es novar. Hé aquí un caso supuesto por Proudhón. (2) Vendo mi casa por 10,000 francos; luego declaro, ya sea en la misma acta, ya en otra posterior, que esta suma no fué pagada, habiendo constituido el adquirente una renta anual á mi favor por 500 francos. En este caso no hay ninguna duda; decir que el precio fué pagado es decir que el primer crédito se extinguió mediante la substitución de un crédito nuevo; luego hay novación en virtud del art. 1271, 1.º La consecuencia es que la renta será una renta constituida y no una renta inmobiliar, pues está establecida por la enajenación de un capital mueble.

Proudhón pone en la misma línea, y con razón, el caso en que la renta está establecida por el acta de venta en substitución del precio y el caso en que está establecida en una acta posterior. Otros autores hacen una distinción entre estas dos hipótesis. Cuando la renta está estipulada en la misma acta de venta se atienen á la letra del artículo 530: hay arrendamiento á renta y, por tanto, renta inmobiliar. Si, por el contrario, la conversión del precio primitivamente fijado en capital se hace después de consumada la venta y cuando el precio se debe, se opera novación; es decir, que una renta se establece para la enajenación de un capital mueble; lo que produce una renta constituida. (3) La distinción nos parece tener una importancia de hecho

1 Ducaurroy, Bonnier y Rostaing, t. II, núm. 42.

2 Proudhón, *Tratado del dominio de propiedad*, núm. 268.

3 Esta es la opinión de Demante, *Curso analítico*, t. II, p. 429, núm. 359 bis X.

más bien que de derecho en el sentido de que la novación tendrá raramente lugar cuando la venta; y tal es también la presunción de la ley. Pero es ir demasiado lejos el negar que no puede haber novación desde el principio, todo depende de la voluntad de las partes; si quisieron vender por una renta no hay novación y la renta será inmobiliar; si entendieron vender por un precio capital y establecer la renta en pago de aquel precio habrá novación y, por lo tanto, renta constituida. (1)

44. Tenemos que ver ahora cuál es el interés que tiene la distinción entre el caso en que hay arrendamiento á renta y, por consiguiente, renta inmobiliar y el caso en que no lo hay y, por consiguiente, hay renta constituida. En nuestra opinión la decisión es muy sencilla: todo depende de la intención de las partes contratantes. Si han entendido vender fijando como precio una *renta* aunque hayan determinado un precio en dinero habrá arrendamiento á renta y ésta será inmobiliar en el sentido del art. 530. Si, por el contrario, las partes han querido hacer una venta ordinaria por un precio capital y si después novaron este crédito, substituyéndole una renta perpétua, no hay arrendamiento de renta, puesto que ésta no está ya constituida por la transmisión de un fundo inmobiliario, se establece por la enajenación de un capital mueble; esto es, pues, el contrato de constitución de renta previsto por el art. 1907. Puesto que en un caso la venta es inmobiliar y en el otro es constituida, habrá en ambos casos las diferencias que existen entre la renta inmobiliar del art. 530 y la constituida del art. 1909, diferencias que señalaremos sucesivamente.

En las demás opiniones la solución no es tan sencilla: la disidencia que existe en cuanto á la interpretación del artículo 530 se reproduce en las consecuencias que derivan. La dificultad se presenta para la época en que deba hacer-

1 Compárese el tomo XVIII de estos *Principios*, núms. 269 y 280-293.

se el rescate. En principio la renta, siendo perpetua, es rescatable; pero queda permitido al acreedor estipular que la renta no podrá serle reembolsada sino después de cierto plazo, el cual nunca puede exceder de treinta años (art. 530). La renta constituida á perpetuidad mediante la enajenación de un capital mueble también es rescatable; pero las partes pueden convenir que el rescate no podrá efectuarse más que después de un plazo que no puede exceder de diez años (art. 1911). Hé aquí una diferencia entre la renta constituida y la inmobiliar, resulta del art. 530. De ahí la cuestión de saber si el plazo de treinta años determinado por este artículo se aplica al caso en que la renta está establecida *por el precio* de la venta de un inmueble. En nuestra opinión hay que distinguir si el *precio* fué ó no novado por la substitución de una renta: si no hay novación la renta es inmobiliar y, por consiguiente, el plazo de treinta años del art. 350 le será aplicable; si hay novación hay renta constituida y, por consiguiente, se aplicará el plazo de diez años del art. 1911.

En las opiniones disidentes hay controversia. Los que enseñan que hay renta constituida por sólo que haya un precio fijado en capital aplican el art. 1911 sin distinguir si en la intención de las partes contratantes hubo ó no novación; admiten que hay renta constituida desde que la venta no está hecha directamente por una renta perpetua. Esto es ponerse en oposición con el art. 530 que presume, al contrario, que la intención de las partes fué estipular la renta como precio del fundo; lo que hace aplicable el plazo de treinta años, á reserva de que las partes prueben que hubo novación. Durantón, menos consecuente, dice también que en el primer caso previsto por el art. 530 hay una renta constituida, y, no obstante, aplica no el plazo de diez años fijado por el art. 1911 para las rentas constituidas sino el de

treinta que el art. 530 permite estipular para las rentas inmobiliarias; se funda en el texto del tercer inciso del artículo 530 que se refiere sin distinción á los dos casos previstos por el primer inciso. Durantón no percibe que esta interpretación compromete el sentido que da á los dos casos que el art. 530 prevee; si en uno y otro debe aplicarse una disposición hecha para las rentas inmobiliarias, ¿no debe concluirse que en uno y otro hay renta inmobiliar? Y si se admite con Durantón que en el primer caso hay una renta constituida resultará una anomalía inexplicable: es que la renta constituida en el caso del art. 530 podrá ser estipulada no rescatable durante treinta años, mientras que la renta constituida en general no puede ser estipulada no rescatable más que durante diez años. La consecuencia testifica contra el principio de donde deriva. (1)

45. En el caso en que la venta se hace directamente por una renta se aplican los principios que rigen la venta, como lo diremos más adelante. El vendedor gozará, pues, de un privilegio para el pago de las rentas, y si el comprador no las paga podrá perseguir la resolución de la venta en virtud de la condición resolutoria tácita. Se pregunta si el vendedor tiene los mismos derechos en el caso en que la renta fué establecida para substituir el precio estipulado en el contrato. Durantón contesta negativamente. (2) En esto es inconsecuente, puesto que, según su opinión, la renta está establecida por enajenación de un capital mueble; es decir, que el contrato es una constitución de renta; esto excluye los derechos que pertenecen al vendedor de un inmueble, el acreedor sólo puede obligar al deudor al rescate en los casos previstos por los arts. 1912 y 1913. Hemos dicho que la opinión de Durantón es demasiado absoluta; la consecuencia que de ella deduce lo prueba. Supone que por esto sólo,

1 Mercadé, t. II, art. 530, núm. III. Durantón, t. IV, p. 127, núm. 150. Compárese Demolombe, t. IV, p. 300, núm. 434 bis.

2 Compárese Durantón, t. IV, p. 129, núms. 152 y 153.

que el acta de venta fija el precio del inmueble por una suma capital y convierte este precio en una renta, hay novación y, por consiguiente, que el contrato deja de ser un arrendamiento á renta para convertirse en un contrato de constitución de renta. Esta suposición no está seguramente en armonía con la intención de las partes contratantes; ¿por qué habrá el vendedor de renunciar á su privilegio y á su derecho de resolución; es, decir, á sus más preciosas garantías, para conformarse con un simple crédito contra el deudor, sin ninguna seguridad, á no ser que haya tenido cuidado de estipularlas? ¿No es más natural suponer que entienda conservar sus derechos de vendedor, lo que implica que no quiere hacer novación? Esta es de seguro la suposición de la ley, puesto que presume que apesar de la indicación del precio la venta es realmente hecha por renta perpetua, estando indicado el precio sólo para fijar el tipo de la renta.

¿Pasaría lo mismo si la venta fuera hecha por un precio en capital y si por una convención posterior el precio fuera convertido en renta perpetua? En este caso hay una novación en virtud de la ley, puesto que una deuda de diferente naturaleza está substituida á la deuda primitiva. Traducamos á lo dicho en el título *De las Obligaciones* (t. XVIII, núms. 268 y 269).

§ II. — DEL RESCATE DE LAS RENTAS INMOBILIARES.

46. En el derecho antiguo las rentas inmobiliarias eran de naturaleza no rescatables, constituían un derecho de propiedad, luego un derecho perpetuo. Hubiera sido expropiar al dador el obligarle á recibir un capital en lugar de la renta que formaba un derecho en el inmueble y que se asimilaba en todo á un derecho real inmobiliario, y la expropiación no es legítima más que cuando se hace por causa de utilidad pública. Esta expropiación fué la que la ley de