

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

4 de Agosto 1789 autorizó declarando las rentas inmobiliarias rescatables; el art. 6 dice así: "Todas las rentas inmobiliarias, en naturaleza ó en dinero, de cualquier género que sean, *cualquiera que sea su origen* y cualesquiera que sean las personas á quienes se deba, gente de manos muertas, dominio, alimentistas, orden de Malta, son rescatables. Se prohíbe, además, crear en lo futuro ninguna renta no reembolsable." ¿Cuál fué el motivo de esta innovación? El legislador no lo ha dicho; la cosa era inútil, la fecha de la ley bastaba; era uno de esos numerosos decretos promulgados en la célebre noche del 4 de Agosto que tenían por objeto abolir la feudalidad hasta en sus últimos vestigios. Es verdad que por sí mismas las rentas inmobiliarias no eran feudales, por esto nunca fueron abolidas; la Asamblea Constituyente sólo las declaró rescatables prohibiendo para lo venidero crear rentas no reembolsables; la ilustre Asamblea demostraba que en su mente la perpetuidad de las rentas inmobiliarias era contraria al orden público; resultaba, en efecto, que la propiedad estaba desmembrada en provecho del dador, que tenía derecho á una renta, de la que no podía libertarse más que huyendo; esto era una especie de servidumbre que afectaba el fundo y que se reflejaba en la persona del propietario. Se estorbaba al mismo tiempo la libre circulación de los inmuebles y la Asamblea Nacional quería libertar el suelo tanto como á los que lo cultivaban. Por esto declaró rescatables los cargos inmobiliarios que lo gravaban y prohibió crear otros que no fueran reembolsables.

47. El Código Civil mantuvo el principio del rescate permitiendo al acreedor fijar las cláusulas y las condiciones (art. 530, 2.º inciso), se entiende con el concurso del deudor por vía de convención. Las partes contratantes pueden especialmente estipular que la renta no podrá ser reembolsada al acreedor sino después de cierto plazo, el cual nunca

puede exceder de treinta años. Este plazo es poco más ó menos la duración media de la vida; estipular en cierta edad que el adquirente deudor de la renta no podrá reembolsar más que á los treinta años es asegurar al acreedor el servicio de su renta por toda su vida, y como por su parte el acreedor no puede obligar al deudor al rescate, puesto que la renta es perpetua, éste conservará, en virtud de esta estipulación, una especie de perpetuidad, puesto que el rescate no puede tener lugar durante la vida de las partes contratantes. Esta modificación que el Código hace al derecho de rescate respondía á los argumentos que hacían valer los defensores de las rentas inmobiliarias; una renta que el adquirente puede rescatar, pero que no se le puede obligar á reembolsar, presenta garantías más fuertes que un simple arrendamiento y hasta una enfiteusis. La renta inmobiliar tal como se conserva puede, pues, ser útil todavía á la agricultura favoreciendo el desmonte de terrenos sin cultivo, sin que pueda reprochársele un cargo que se hizo odioso porque no podía rescatarse. Si la venta rescatable no tiene todas las ventajas de la antigua renta inmobiliar, por contra no tiene tampoco inconvenientes. La unidad disminuye, como dice Portalis, y tiende á desaparecer allí donde la agricultura prospera. (1) Por esto es que este contrato es tan raro en nuestras provincias; el arrendamiento ordinario basta á nuestras necesidades.

48. ¿Cuáles son las rentas que pueden ser rescatadas? La ley de 4 de Agosto de 1789 declaraba rescatables *todas las rentas mobiliarias*. Estos términos eran demasiado absolutos; fueron limitados por la ley de 18-29 de Diciembre de 1790, que dice que todas las rentas inmuebles *perpetuas* podrán ser rescatadas. Esta ley prohíbe también crear en lo venidero ninguna renta inmobiliar no reembolsable, pero agre-

1 Portalis, Exposición de los motivos de la ley de 28 Ventoso, año XII, número 1 (Loché, t. I, p. 196).

ga está restricción (título I, art. 1.º): «Sin perjuicio de los arrendamientos á renta ó enfiteusis *no perpetuas* que se ejecutarán por toda su duración, y podrán hacerse en lo futuro por 99 años y menos, así como los arrendamientos por la vida, aun en varias personas, á cargo de no exceder de tres en número.»

El principio establecido por la Asamblea Constituyente y mantenido por el Código Civil es, pues, éste: toda renta inmobiliar perpetua es rescatable, las rentas no perpetuas no pueden ser rescatadas. Si después de la Revolución de 1789 el legislador declaró las rentas inmobiliarias rescatables, fué precisamente en razón de su perpetuidad; no había motivo para dar término á cargos que no estaban estipulados más que por un tiempo determinado y que debían concluir á la expiración del plazo convenido por las partes interesadas. Queda por saber lo que se debe entender por rentas ó derechos perpetuos. ¿Es necesario, para que el cargo sea perpetuo, que esté estipulado á perpetuidad, para un tiempo ilimitado? Nó, ciertamente; si la ley de 1790 no define la perpetuidad explica indirectamente lo que se debe entender por rentas perpetuas, determinando cuáles son las que no pueden ser rescatadas porque no son perpetuas: son las que pasan de una duración de 99 años ó, cuando se trata de arrendamientos, si se hacen por más de tres generaciones, lo que conduce poco más ó menos á la misma cifra. Se sigue de esto que una renta que debe prestarse durante un siglo ó más es una renta perpetua. El legislador no ha tomado la perpetuidad al pie de la letra; ¿cómo podría el hombre, cuya existencia es limitada á algunos años, pensar en derechos eternos? La estipulación no tendría sentido. Cuando, pues, las leyes hablan de cargos perpetuos suponen que exceden á la duración de la vida humana; un siglo es para un hombre una eternidad, puesto que muy pocas personas alcanzan esta edad. Nuestra conclusión es la de la ley

de 1790: un cargo que pase de 99 años es perpetuo y puede ser rescatado; un cargo de menor duración es temporal y no está sometido al rescate. (1)

Aunque la perpetuidad no sea más que una palabra quimérica para los seres mortales, la palabra se halla en nuestras leyes; el Código habla de rentas *perpetuas* (art. 1910) y el art. 530 declara rescatables las rentas establecidas á *perpetuidad* en la enajenación de un fundo. ¿Se debe deducir que todo cargo calificado de perpetuo por las partes contratantes es rescatable? Es de principio que la calificación que las partes dan á sus convenciones no es decisiva para determinar su carácter, es su intención lo que decide; es, pues, necesario ver no lo que han dicho ó lo que el redactor del acta dice sino lo que ellas han querido. Si, á la vez que diciendo que la cesión ó la renta es perpetua, las partes no han entendido hacer más que un simple arrendamiento, no habrá lugar al rescate, porque el arrendamiento es á tiempo determinado por su esencia (art. 1719); al declararlo perpetuo las partes no han podido comprender el sentido legal de esta palabra, puesto que no tienen derecho de hacer un contrato á perpetuidad. Corresponde al juez decidir cuál ha sido su intención; si bajo el nombre de *contrato de arrendamiento* han querido crear una concesión realmente perpetua la renta que el arrendatario está obligado á pagar es rescatable. Pero si el juez decide que las partes han querido hacer un contrato de arrendamiento no puede haber lugar al rescate, puesto que el arrendamiento á tiempo, determinado por su naturaleza, acaba al vencer el tiempo estipulado, sin necesidad del rescate. ¿Cuál será la duración del arrendamiento si las partes, queriendo hacer un contrato de arrendamiento, lo han declarado perpetuo? Su voluntad ha debido ser la de darle la mayor duración posible; es decir, 99 años.

1. Prondhón, *Del dominio de propiedad*, núms. 285 y 286.

49. Cuando la renta es perpetua el deudor puede rescatarla; es decir, puede liberarse del cargo reembolsando al acreedor el capital de la renta. Así el rescate no es la resolución del contrato de venta; la venta subsiste, el adquirente queda propietario; el acreedor que ha vendido el fundo con cargo de renta no entra en propiedad de la heredad, recibe el capital de la renta: el contrato concluye por el rescate, no está resuelto, la renta debería ser perpetua; pero como esta perpetuidad es contraria al interés general la ley permite al deudor hacer la renta temporal reembolsando el capital. Por la facultad de rescate la renta cesa en realidad de ser perpetua, pues que en ausencia de una cláusula contraria el deudor puede rescatarla de un día á otro. Queda por saber á qué tipo se hará el rescate.

Se deben distinguir las rentas anteriores á la ley de 1790 y las creadas después. La ley de 1790 fija el rescate de las antiguas rentas inmobiliarias; el tipo difiere según que la renta consiste en dinero ó en semillas. Si las anualidades consisten en dinero el rescate se hace al tipo de 5 p. S . La ley supone que la renta ha sido constituida al tipo legal; es decir, al uno por 20; representa, pues, la vigésima parte del capital; por tanto, se multiplica por 20 el monto anual de las rentas y el producto da el capital que se debe restituir.

Si las anualidades consisten en abarrotos se debe primeramente valuarlos en plata. ¿Cómo valuar un préstamo esencialmente variable, puesto que el precio de los abarrotos varía de un año á otro? La ley ha debido conformarse con un valor medio. Hé aquí cómo se procede. Se comienza por establecer el precio de los granos ó abarrotos durante los catorce años precedentes al rescate; se quitan los dos años en que el precio ha subido y los dos en que ha bajado; el precio de los diez años restantes se suma; se divide el total por diez, y el resultado de la división da el precio medio de la renta. Cuando se conoce el valor en dinero de las anua-

lidades se las multiplica por 25; el rescate de la renta en granos, á diferencia con el de en dinero, se hace al 1 por 25; es decir, á razón de 4 p. S (1) ¿Cuál es el motivo de esta diferencia? La ley de 1790 fué votada sin discusión; de manera que es muy difícil determinar los motivos por los que fijó el tipo del rescate al 1 por 25 cuando la renta consistía en granos, mientras que se hacía al 1 por 20 cuando consistía en dinero. Hé aquí la única razón plausible que se ha dado de esta diferencia. El valor de los granos aumenta progresivamente; el acreedor de la renta que estipula un préstamo en naturaleza quiere ponerse al abrigo de sus variaciones; siendo la renta perpetua y no rescatable, en la intención de las partes, el dador conservaría siempre el producto que había estipulado, recibiría á perpetuidad la misma cantidad de granos, cualquiera que fuese el aumento de valor que experimentasen. Pero estando declaradas rescatables las rentas el acreedor de la renta pierde esta ventaja: recibe un capital en dinero que regularmente no producirá más que el interés de 5 p. S ; con este interés no podrá procurarse granos que el deudor de la renta debía suministrarle, al menos después de cierto número de años; el rescate á tipo legal del interés haría, pues, un perjuicio al acreedor quitándole una ventaja en la que debía contar en virtud de su contrato. Es para compensar este perjuicio como el legislador fija el tipo del rescate al 1 por 25 en lugar del 1 por 20 cuando el préstamo consiste en granos. (2)

50. La ley de 1790 fija el tipo del rescate para las rentas perpetuas no rescatables según el derecho antiguo. Había también rentas que por excepción podían ser rescatables; la ley de 1790 no se aplica al rescate de estas rentas,

1 Mourlón, *Peticiones*, t. III, p. 399, núm. 1015 según la ley de 18-29 de Diciembre de 1790, tít. III, art. 3.

2 Sentencia del Tribunal de Alais de 18 de Abril de 1872 y la requisitoria del Ministerio Público (Daloz, 1872, 3, 31).

es una ley de expropiación forzada y no há lugar á recurrir á una recompra forzada cuando la convención misma que ha creado la renta la declara rescatable ó cuando lo es en virtud de leyes particulares. Se queda, pues, bajo el imperio del derecho común. Y según la antigua jurisprudencia el rescate de las rentas cuyo tipo no se había fijado por el contrato constitutivo debía hacerse al 1 por 20 sin distinción entre las rentas en grano y las en dinero. Esta es la regla que aun debe seguirse si el rescate se hace bajo el imperio del nuevo derecho, pues se trata de reglas contractuales á las que ninguna ley ha derogado. (1)

51. ¿A qué tipo se hace el rescate de rentas creadas después de la ley de 1790? Estas rentas son creadas para rescatarse, puesto que la ley de 1790 prohíbe establecer en lo futuro rentas que no sean reembolsables. Si, pues, el deudor de una renta usa de la facultad de rescate usa de un derecho contractual y no invoca la ley de expropiación de 1790. Es necesario, por consiguiente, aplicar á todas las rentas nuevas lo que acabamos de decir de las rentas antiguas que eran rescatables por excepción; la excepción se convierte en regla. Es decir, ¿que se debe también mantener la antigua jurisprudencia relativa al tipo del rescate, de modo que éste se haga indistintamente al uno por veinte sin distinguir entre las rentas en granos y las en dinero, ó es preciso aplicar al menos por analogía las disposiciones de la ley de 1790? Es cierto que esta ley no rige más que al rescate de las rentas antiguas en las que autoriza el rescate derogando la ley del contrato; las reglas que establece sobre el tipo del rescate no tienen, pues, ninguna fuerza legal para con las rentas creadas posteriormente bajo el imperio de una legislación totalmente diferente. De aquí se sigue que no se puede ya hacer diferencia en cuanto al tipo del rescate entre las rentas en granos y las en dinero, el tipo

1 París, 5 de Agosto de 1851 (Dalloz, 1852, 2, 256).

legal del interés conforme á la ley de 1807 es el mismo, que se trate de semillas ó de dinero, y ninguna ley establece diferencia cuando se trata de anualidades de una renta; desde luego el derecho común en ausencia de convenciones es el uno por veinte. Queda por valuar en dinero los préstamos estipulados en semillas ó abarrotos; acerca de este punto aun la ley de 1790 no tiene ninguna fuerza legal; pero el modo que ha prescrito para valuar el precio medio de las anualidades es tan equitativo que se le puede aplicar por analogía; la jurisprudencia está en este sentido. (1)

La Corte de Casación va más lejos; confirmó una sentencia que había aplicado como razón escrita y como base equitativa de apreciación: la disposición de la ley de 1790 que fija al uno por veinticinco el tipo del rescate de las rentas en naturaleza; la Corte hace constar que este tipo es el generalmente usado. Juzgándolo así, dice la Corte, la sentencia atacada no ha violado ninguna ley. (2) Es verdad que no hay ley violada, puesto que no la hay para el tipo del rescate. ¿Quiere decirse con esto que las disposiciones de la ley de 1790 sobre el rescate de renta en naturaleza deben ser aplicadas como razón escrita, así como lo dice la Corte de Casación? Creemos nosotros que esto equivale á aplicar estas disposiciones á un orden de cosas para las que no se hicieron estas disposiciones. La ley de 1790 es una ley política, la que por motivos de interés general expropia á los dadores que han estipulado una renta perpetua no rescatable; ha debido fijar el tipo del rescate de modo á no perjudicar el interés de aquellos que permitía expropiaran. No es esta la situación de los acreedores de una renta bajo el imperio del derecho nuevo, saben que la renta es rescatable; debean, pues, preveer el caso de rescate y fijar el tipo con el que se hará; el art. 530, como vamos á decirlo, les

1 Montpellier, 29 de Diciembre de 1855 (Dalloz, 1856, 2, 296).

2 Denegada, 12 de Febrero de 1866 (Dalloz, 1866, 1, 171).

da este derecho; si no usan de él ¿qué hará el juez? El derecho común, en esta materia, no es la ley de 1790 porque esta ley es excepcional, el derecho común es el de la antigua jurisprudencia que se ateoía al uno por veinte. Es aún el derecho común de hoy, aun en Bélgica, apesar de que el tipo del interés y, por lo mismo, las anualidades, se han abandonado á libre estipulación de los contratantes; si las partes no usan de esta libertad están consideradas como si aceptaran el uno por veinte en todos los casos en que se trató de determinar el tipo del interés ó del rescate. (1)

52. En los términos del art. 530 toda renta perpetua es rescatable; está, sin embargo, permitido al acreedor arreglar las cláusulas y condiciones del rescate. Se sigue de esto que las partes contratantes pueden convenir que el rescate se hará por un capital superior al que se necesitaría para producir las anualidades estipuladas; las disposiciones restrictivas de la ley de 1807 no son aplicables al rescate de una renta inmobiliar. Esta es una diferencia entre la renta del art. 530 y la renta constituida del art. 1909. Esta representa el interés de la suma capital enajenada por los acreedores; cae, pues, bajo la aplicación de la ley de 1807; mientras que la renta inmobiliar está creada para la enajenación de un inmueble y los fondos no tienen un valor legal como el dinero; las partes pueden estipular para la venta del inmueble el precio que quieran y, por consecuencia, el tipo del rescate. (2) Según nuestra legislación la cuestión no se presenta ya, pues que el interés convencional puede sobrepasar al interés legal.

53. El art. 530 también permite estipular que la renta no podrá ser reembolsada sino después de cierto tiempo. Sin embargo, este tiempo no puede pasar de treinta años. "Toda estipulación contraria es nula, dice la ley." ¿Cuál es el

1 Véase la sentencia precitada, p. 69, nota 2.

2 Proudhón, *Del dominio de propiedad*, núm. 289.

carácter de esta nulidad? ¿Es la de orden público y arrastra la nulidad de la cláusula? Es de orden público en el sentido de que el límite de treinta años ha sido fijado en interés general para resguardar el derecho de rescate, el que tiende á libertar al deudor; pero su libertad no está comprometida mientras no se haya pasado el límite de treinta años; luego la cláusula será válida por treinta años y nula sólo por lo excedente; en otros términos, estará reducida á este límite. Es así como el art. 815, que prohíbe estipular la indivisión durante más de cinco años por motivo de interés general, dispone que la convención no será obligatoria pasado el plazo. Hay otra disposición que contiene una disposición análoga y más explícita aún. En los términos del art. 1660 la facultad de rescate no puede ser estipulada por un término mayor que cinco años; si ha sido estipulada por un tiempo más grande se reduce á este término; es también en este sentido en el que el art. 530 debe entenderse. Tal es la opinión general. (1)

§ III.—MOBILIZACION DE LAS RENTAS INMOBILIARES.

54. En el derecho antiguo las rentas inmobiliarias eran consideradas en todos sentidos como inmuebles, se reputaban como parte de la heredad misma en la que el dador se las había reservado. (2) Sin embargo, no consistían sino en el derecho de las anualidades, cosas esencialmente mobiliarias; conforme á la antigua definición que reputa mobiliar todo derecho que tiende á una cosa mobiliar se hubiera, pues, debido considerar las rentas inmobiliarias como derechos mobiliarias. Pero si las rentas habieran sido colocadas entre los muebles habrían estado sometidas al derecho que regía los inmuebles; es decir, que no habrían formado propios de suce-

1 Durantón, t. IV, p. 135, núm. 158. Proudhón, *Del dominio de propiedad*, núm. 294.

2 Merlin, *Repertorio*, en la palabra *Renta inmobiliar*, pfo. 1, núm. 7.