

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 mobiliarios. 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.

sión ni de comunidad; y la tendencia del derecho antiguo era conservar los bienes á las familias; era, pues, preciso hacer inmuebles las rentas constituidas. De hecho las rentas formaban una gran parte de la fortuna de los particulares, no se podía decir de las rentas: *vilis mobilium possessio*; habría sido, pues, poco lógico someterlas á una legislación que no se preocupaba más que de los muebles corporales.

55. La ley de 1790 no cambió en nada la naturaleza de las rentas inmobiliarias, se limitó á declararlas rescatables. Es por error por lo que la Corte de Bruselas juzgó que por la publicación hecha de la ley de 18-29 de Diciembre de 1790 la naturaleza y los efectos de las rentas inmobiliarias habían sido totalmente cambiados y que desde entonces no podían ser considerados más que como un crédito mobiliario en provecho del vendedor. (1) El texto de la ley dice todo lo contrario; el art. 1.º del título V dice: «La facultad de rescate concedida á los deudores de rentas inmobiliarias no deroga en nada los derechos, privilegios y acciones que pertenecían á los dadores de fondos, ya contra los arrendatarios personalmente ya á los fundos dados en renta. En consecuencia, los acreedores dadores de fundos continuarán ejerciendo las mismas acciones hipotecarias, personales ó mixtas que habían tenido lugar hasta hoy, y con los mismos privilegios que tenían concedidos por la ley, usos, estatutos y jurisprudencia que estaban precedentemente en vigor en los diferentes lugares del reino.» El objeto de la ley era exclusivamente político; basta con recordar la fecha de 4 de Agosto para convencerse; fué en esta célebre noche en la que la Asamblea Constituyente sentó el principio de rescate; la ley de 1790 no hizo más que organizarlo; el legislador no pensaba en innovar el dominio del derecho civil.

1 Bruselas, 15 de Febrero de 1832 (Pasierista, 1832, p. 42). En el mismo sentido Félix de Henrión, *De las rentas inmobiliarias*, capítulo preliminar, párrafo 5 y núm. 308. En sentido contrario Proudhón, *Del dominio de propiedad*, núm. 282. Aubry y Rau, t. II, p. 456, pfo. 224 ter (4.ª edición).

56. Estas innovaciones vinieron más tarde. La ley de 11 Brumario, año VII, sobre el régimen hipotecario debía decidir si las rentas inmobiliarias podían ser ó no hipotecadas. En el derecho antiguo eran inmuebles en todos sentidos, luego susceptibles de hipotecar, y la ley de 1790 no había cambiado en nada las rentas inmobiliarias, sólo que de no rescatables las hizo rescatables. El art. 6 de la ley de Brumario sentó un principio: que los bienes territoriales y accesorios sólo eran susceptibles de hipoteca, y el art. 7 dispone que «las rentas constituidas, las rentas inmobiliarias y los demás préstamos que la ley había declarado rescatables no podrían en adelante ser hipotecados.» ¿Se debe concluir de aquí que la ley del año VII hacía muebles las rentas inmobiliarias? Numerosas sentencias de la Corte de Casación lo han decidido así: se lee en ellas: «Que resulta evidentemente de la ley de 11 Brumario, año VII, que la ley despoja completamente las rentas inmobiliarias de su carácter inmueble y las reputa puramente mobiliarias.» (1)

Esto era quizá ir muy lejos; creemos que es más exacto decir, como lo hace la sentencia de las cámaras reunidas del 27 de Noviembre de 1835, «que el carácter inmobiliario de las rentas inmobiliarias ha sido en parte abolido por la ley de Brumario, año VII, y que lo que les podía quedar de inmobiliario ha sido del todo borrado por el Código Civil.» En efecto, decir que las rentas no pueden ser hipotecadas porque son rescatables no es decir que se han hecho completamente mobiliarias. (2) Sin embargo, las últimas sentencias de la Corte de Casación no reproducen ya las restricciones de la de 1835; la Cámara Civil ha juzgado en términos absolutos «que las rentas inmobiliarias han perdido todo su

1 Véanse las sentencias citadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Rentas inmobiliarias*, núms. 56 y 196. Aubry y Rau, t. II, p. 28, nota 16, pfo. 165 y las autoridades que citan. Compárese la requisitoria de Nicias Gaillard acerca de la sentencia de 1848 (Dalloz, 1849, 1, 90).

2 Compárese Demante, *Curso analítico*, t. II, p. 428, núm. 359 bis VII.

carácter inmobiliario por las disposiciones del art. 6 y de la ley de 11 Brumario, año VII, que las han convertido muebles y asimiládolas á los demás inmuebles; (1) y la Cámara de Requisiciones ha juzgado igualmente que la ley de Brumario, año VII, ha hecho muebles las rentas inmobiliarias. (2)

57. Las consecuencias que resultaban de la movilización de las rentas inmobiliarias son muy importantes. La ley de Brumario no permite ya hipotecar las rentas inmobiliarias; sin embargo, mantiene las hipotecas concedidas anteriormente, indicando las formalidades que el acreedor debe llenar para conservarlas ó que los terceros detentores deben llenar para purgarlas (arts. 42 y 45). De esto se sigue que las hipotecas consentidas en rentas inmobiliarias antes de la ley de Brumario, año VII, quedan buenas si han sido conservadas y si no han sido destruidas por la fuerza. Esta es la aplicación del principio de la no retroacción de las leyes. En el derecho antiguo las rentas inmobiliarias eran en todo asimiladas á los inmuebles, eran susceptibles de posesión y, por consecuencia, el dador tenía la acción de posesión. Desde que fueron hechas muebles las rentas inmobiliarias no son más que créditos mobiliarios; desde luego no puede tratarse de acciones posesorias. Esto podía ser contestado bajo el imperio de la ley de 11 Brumario, año VII; ahora no hay duda, puesto que el Código declara todas las rentas muebles y ha abolido completamente las rentas inmobiliarias del derecho antiguo. (3) Las antiguas rentas inmobiliarias prescribían generalmente á los cuarenta años. ¿Han entrado en el derecho común en lo relativo á la prescripción desde la ley de 11 Brumario, año VII, ó han quedado sometidas á la prescripción excepcional del antiguo derecho? La jurisprudencia se ha pronunciado por la movilización com-

1 Casación, 27 de Diciembre de 1848 [Dalloz, 1849, 1, 90].

2 Denegada. 20 de Agosto de 1849 [Dalloz, 1849, 5, 342].

3 Aubry y Rau, t. II, p. 80, nota 5, pfo. 178 [4.ª edición].

pleta (núm. 36). El Código Civil no deja ya ninguna duda en este punto. (1)

58. La movilización de rentas inmobiliarias ha cambiado completamente la situación de los detentores de inmuebles gravados con rentas. Conforme al derecho antiguo la renta se debía por el fundo, luego por todo detentor de fundos, salvo que usara del derecho que tenía de *huírse* (núms. 2 y 41). Al hacer muebles las rentas inmobiliarias la legislación nueva les ha quitado el carácter de derecho real inmobiliario para no dejar al acreedor de una renta más que un simple derecho de crédito; ha transformado, pues, su acción real en acción personal. ¿Contra quién el acreedor de una renta tiene este derecho personal? Naturalmente contra el que está obligado á pagar la renta, y á éste título contra el detentor del fundo que ya estaba gravado con la renta. Este no era deudor personal, pero sí había llegado á serlo. De aquí muy importantes consecuencias. Desde luego la renta debe ser prestada por sus herederos y sucesores universales, mientras que los adquirentes á título particular que en el derecho antiguo habían estado obligados á la renta no lo estarán, no podrán estar obligados sino como deudores personales, y no lo son. En contra los deudores no pueden ya *libertarse huyendo*. La huída era una consecuencia de la realidad de la renta inmobiliar; desde el momento que el derecho real se ha transformado en derecho personal ya no puede tratarse de libertarse del pago de la renta abandonando el fundo que antaño estaba gravado. La liga de obligación que contrae el deudor personal no puede romperse por él aunque quisiera abandonar todos sus bienes. No hay más que un medio para librarse del pago de la renta: es el rescate ó el reembolso del capital. Si la renta ha sido establecida como precio de la venta de un inmueble el acree-

1 Aubry y Rau, t. II, p. 457, nota 9, pfo. 224 *ter* y las autoridades que citan. p. de D. TOMO XXVII—11

dor de una renta tiene todos los derechos de cualquier vendedor, un privilegio de la heredad vendida y la acción resolutoria que *retrotrae* contra los terceros. El tercer adquirente del inmueble podrá en este caso ser perseguido por el acreedor de una renta, pero no sucederá esto como deudor sino como tercero detentor; y como tal también puede purgar el privilegio así como la acción resolutoria, conforme á nuestra nueva Ley Hipotecaria. (1)

¿El acreedor rentista adquirió en virtud de la movilización de la renta inmobiliar un privilegio ó una hipoteca privilegiada en el inmueble gravado por la renta como garantía de su crédito? La jurisprudencia lo admite así; volveremos á este asunto en el título que es el sitio de esta materia.

§ IV.—CARACTER Y EFECTO DE LAS RENTAS DEL ART. 530.

59. Merlin dice que el art. 530 mantiene el *contrato de arrendamiento* aboliendo por completo la renta inmobiliar del derecho antiguo (núm. 41). El Código no emplea este término y creemos que vale más no hacerlo, pues que recuerda principios que la legislación nueva ha derogado; sería poco jurídico conservar la expresión tradicional que designa el contrato del que nace una renta inmobiliar cuando ya no produce renta inmobiliar. El arrendamiento por renta, tal como la tradición lo conocía, no existe ya; el propietario de un inmueble puede en verdad enajenarlo á cualquier título que sea, estipulando una renta perpetua como precio ó condición de la enajenación; pero esta convención no tiene ya los efectos que tenía el contrato de arrendamiento por renta, no tiene más efecto que los que resultan de la naturaleza de la convención ó la renta estipulada. En otros términos, la enajenación con cargo de renta perpetua

1 Aubry y Rau, t. II, p. 457, notas 10 y 11, pfo. 224 *ter* [4.ª edición]

se rige por el derecho común, mientras que el contrato de renta era una derogación del derecho común, una especie de ficción que reputaba inmueble un derecho ó una prestación mobiliar.

60. Un inmueble fué vendido por una renta perpetua, de manera que la renta fué el precio de la enajenación. Este contrato es una venta y está regido por los principios que el Código establece en los títulos *De la Venta* y *De las Hipotecas*; se debe añadir la nueva Ley Hipotecaria belga y la ley francesa que prescribía la transcripción de las ventas inmobiliarias; sucedería lo mismo si el contrato indicara un precio en capital sin que hubiese ninguna intención de renovar. Aun en este caso habría venta en el sentido de que la renta sería una renta inmobiliar en el sentido del art. 530 y no una renta constituida, luego los principios de la renta serían aplicables. Ya lo hemos examinado. La venta debe ser transcripta para que el adquirente se haga propietario con relación á los terceros. El vendedor tiene un privilegio sobre el inmueble vendido en garantía del pago de la renta. Si la renta no es pagada el vendedor acreedor de una renta puede perseguir la venta forzada de la herencia en la que tiene el privilegio y será pagado con preferencia á los demás acreedores, aun hipotecarios, conforme á las reglas que exponremos en el título *De las Hipotecas*. Siendo esta acción real se da también contra los terceros detentores del inmueble.

El acreedor tiene aún, como vendedor, el derecho de pedir la resolución del contrato de venta por falta de pago de las anualidades. Esta resolución *retrotrae* contra los terceros igualmente. En efecto, estando resuelto el contrato el vendedor entra en propiedad y puede reivindicarlo contra todos los terceros detentores. Se ha dicho que esta acción contra los terceros tiene todos los inconvenientes de la antigua renta inmobiliar, puesto que los terceros detentores,