

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,

aunque no están obligados al pago de la renta conforme al art. 536, pueden, sin embargo, ser perseguidos cuando el deudor no paga la renta. (1) Esto es verdad, pero este inconveniente es inherente á toda resolución de una venta inmobiliar. En la especie el tercer detentor tiene un medio de ponerse al abrigo de toda acción real: es el de purgarla. Bajo el imperio del Código Napoleón la purga no borra más que el privilegio del vendedor, no destruye su derecho de resolución; nuestro derecho hipotecario ha dado á los terceros adquirentes una nueva garantía, desde luego subordinando el derecho de resolución á la conservación del privilegio, después organizando la prueba de manera que el derecho de resolución se destruya tanto como el privilegio. Volveremos á estas innovaciones en el título *De las Hipotecas*.

61. ¿El acreedor de una renta inmobiliar tiene también el derecho de obligar al deudor al rescate en el caso previsto por los arts. 1912 y 1913? Generalmente se admite la negativa; la Corte de Casación dice en la última sentencia pronunciada acerca de esta cuestión que esto no es contestable ni en doctrina ni en jurisprudencia. (2) Una sentencia de la Corte de Lieja expone muy bien los motivos por los cuales el rescate forzado, establecido en favor del acreedor de una renta constituida, no puede ser invocado por el acreedor de una renta inmobiliar. El rescate de estas rentas ha sido establecido por la ley de 1790 como un derecho en favor del deudor; el legislador ha querido favorecer la agricultura á la vez que á los agricultores, libertando el suelo de los cargos que estorbaban el libre cambio de la propiedad y gravaban á los detentores del suelo con servidumbres de hecho. Declarando las rentas inmobiliarias rescatables el le-

1 Mourlón, *Repeticiones*, t. III, p. 398, núm. 1013. Demolombe, t. IV, página 297, núm. 431.

2 Denegada, 9 de Enero de 1865 [Dalloz, 1865, 1, 234].

gisador no entendió dar al acreedor de una renta el derecho de exigir el rescate contra el deudor. Las leyes que inmovilizaron las rentas no trajeron ningún cambio en este sentido á los derechos del acreedor. Todo lo que resulta del art. 530 es que el acreedor de una renta, si es vendedor, tiene un privilegio y un derecho de resolución que garantizan suficientemente sus intereses. El acreedor de una renta ha vendido por una renta perpetua; no puede obligar al deudor á pagar en lugar de la renta el capital de esta renta; si el deudor de una renta no paga tiene garantía, primero, en el privilegio, y después en el derecho de resolución. En este sistema no se concibe que el acreedor de la renta inmobiliar invoque á la vez la resolución del derecho común en virtud del art. 1184 y la resolución excepcional del artículo 1912. (1)

Creemos que el lugar del debate no está en el art. 530 sino en el art. 1912 que, en nuestro concepto, no es más que la aplicación del art. 1188. La jurisprudencia, al contrario, considera el derecho de rescate como una especie de resolución desprendida de la condición resolutoria tácita del artículo 1184.

La incertidumbre que reina acerca del sentido del artículo 1912 esparce la duda en la cuestión que discutimos. En nuestra opinión el acreedor de una renta inmobiliar puede á la vez invocar el art. 1184 y el 1912. El art. 1184 establece la condición resolutoria tácita en todos los contratos bilaterales, y la renta inmobiliar nace de un contrato esencialmente bilateral: la venta; el acreedor de una renta es vendedor y el deudor de una renta es comprador; la renta es el precio del inmueble vendido; si el deudor no paga el precio el acreedor puede pedir la resolución del contrato. So-

1 Lieja, 24 de Abril de 1818 (Pasicrisia, 1818, p. 83). Compárense las sentencias que citamos abajo. Esta es la opinión general (Aubry y Rau, t. II, página 469, nota 16, pfo. 224 ter).

bre este punto no hay duda. ¿El derecho de resolución que pertenece al acreedor de una renta es exclusivo del derecho de rescate forzado que el art. 1192 da al acreedor de una renta constituida cuando el deudor no cumple con sus obligaciones? La negativa es cierta si se admite la interpretación que hemos dado del art. 1912. Desde luego no es un solo y mismo derecho sino son, al contrario, diferentes los dos derechos por su principio, su objeto y su efecto. Difieren por su principio porque el derecho de rescate forzado se desprende del art. 1188, del que no es más que una aplicación, mientras que el derecho de resolución es una consecuencia de la condición resolutoria tácita del art. 1184. ¿Cuál es el objeto del rescate forzado? ¿Es una resolución del contrato? Nó, es un decaimiento del término que el deudor de una renta incurre en el caso previsto por la ley ¿Es que este decaimiento no se aplica al deudor de una renta inmobiliar tanto como al deudor de una renta constituida? El principio de que se desprende el art. 1188 es general; todo acreedor puede invocarlo contra el deudor que goza de un término; y el deudor de una renta inmobiliar goza de un término ilimitado para el rescate del mismo modo que el deudor de una renta constituida; el capital de la renta que paga no es exigible en una y otra renta, sí lo es cuando el deudor falta á sus obligaciones; en este sentido pierde el beneficio del término, está decaído Debe estarlo en todos los casos; la naturaleza de la renta no puede tener ninguna influencia en este decaimiento, pues el art. 1188 la establece para todos los casos de crédito; el art. 1912 no hace más que aplicarla á la renta constituida; debe también aplicarla á la renta inmobiliar: desde luego, en virtud del principio general del art. 1188; en seguida, en virtud del art. 1912 que recibe su aplicación en la renta inmobiliar, puesto que en el sistema del Código la renta inmobiliar no es más que una renta constituida. Para que el art. 1912 no fuese apli-

cable á la renta inmobiliar se necesitaría un texto que lo derogase, y no hay texto; el Código no se ocupa de la renta inmobiliar sino para declararla mueble y rescatable; es decir, para asimilarla á un crédito ordinario, luego á una renta constituida. Si hay diferencia entre las dos rentas emana de los principios generales; pero estos principios no tienen nada de común con el decaimiento del término porque este decaimiento mismo es un principio general establecido por el art. 1188 para todo crédito. En fin, el derecho de resolución y el rescate forzado difieren en su efecto. La resolución debe pedirse en justicia, el decaimiento del término que hace el capital de la renta exigible existe en virtud de la ley. Cuando el acreedor pide la resolución de la renta el juez puede detener su acción y neutralizarla concediendo un plazo al deudor, mientras que el juez no tiene derecho en el caso en que el deudor ha decaído de pleno derecho del beneficio del término. Cuando el juez pronuncia la resolución el contrato de renta se considera como inexistente; el vendedor entra en su herencia, pero debe restituir el precio y, en la especie, todas las anualidades que ha percibido ¿Es también esto el efecto del rescate forzado? De ningún modo; si es el acreedor de una renta inmobiliar el que lo ejerce la venta subsiste, el deudor de la renta conserva la propiedad del inmueble, no la restituye al acreedor, lo reembolsa del capital de la renta que tenía el derecho de reembolsar para descargarse del pago de la renta; el acreedor de la renta no tiene nada que restituir, guarda las anualidades que ha recibido, recibe el capital de la renta en vez de las anualidades que el deudor de la renta no paga ó por cuyo pago no ofrece las seguridades estipuladas.

Así los principios, lejos de oponerse á que el acreedor de una renta inmobiliar ejerza el derecho de rescate forzado, se lo dan necesariamente. Hay aún una consideración que nos parece decisiva en favor del acreedor de una renta

Generalmente versa el debate sobre el art. 1912, lo que hace la discusión más difícil y más dudosa la solución. Pero toda dificultad se devanece, no hay ninguna, duda en el caso previsto por el art. 1913. El deudor de la renta inmobiliar cae en quiebra civil ó mercantil: ¿se hará exigible el capital de la renta? La afirmativa nos parece segura; el acreedor puede invocar el art. 1913 porque su renta es realmente una renta constituida, y si se objeta que esta disposición es especial y excepcional, como se hace para el artículo 1912, se contestará que no hay necesidad del artículo 1913 que apoya su derecho en el art. 1188, el que claramente consagra un derecho general aplicable á todo acreedor. Y si el capital de la renta inmobiliar se hace exigible en el caso previsto por el art. 1913 se convierte también en los dos casos del art. 1912 porque los tres casos en los que el deudor de una renta puede ser obligado al rescate son la consecuencia de un solo y mismo principio: el decaimiento del término pronunciado por el art. 1188; si el acreedor de una renta puede invocar el art. 1913 puede también hacerlo con el 1912: hay idéntica razón.

62. Si se admite la interpretación que hemos dado del art. 1912 y que acabamos de recordar es muy fácil contestar á las objeciones que se hacen contra nuestra opinión; los argumentos se vuelven hacia los contrarios. La jurisprudencia, cuando se la ha examinado, es de un debilidad extrema. En efecto, la doctrina que consagra reposa sobre una confusión de principios que, en nuestro, concepto es evidente. Considera el rescate forzado del art. 1912 como una resolución del contrato desprendida del art. 1184; pero la jurisprudencia retrocede ante las consecuencias de esta asimilación que nosotros llamamos confusión, no aplica á la pretendida resolución del artículo 1912 los efectos de la condición resolutoria tácita; llega así á una resolución especial que no es una resolución; esta resolución, en

lugar de ser la aplicación del art. 1184, se convierte en una disposición excepcional; especial, dice la Corte de Casación; disposición que no se puede extender, que es necesario limitar al caso previsto por el texto; es decir, á la renta constituida. (1) La Corte de Casación olvida enteramente el artículo 1188 aunque una parte del art. 1912 y todo el artículo 1913 estén comprendidos en el texto de esta disposición. Hé aquí el verdadero principio del que los artículos 1912 y 1913 no son más que una aplicación en la renta perpetua; así traídas á su origen estas disposiciones nada tienen de excepcionales, es el derecho común escrito en el título *De las Obligaciones* y aplicadas al contrato de renta. El argumento, se ve, milita contra la opinión que se prevalece.

La Corte de París tiene otra explicación: distingue el derecho de resolución y el derecho de rescate forzado. La ley da al vendedor la acción en resolución cuando el comprador no paga el precio; hé aquí el derecho del acreedor de una renta inmobiliar; vendedor de un inmueble puede promover la resolución de la venta cuando el comprador, deudor de la renta, no paga las anualidades. El derecho de rescate es otra cosa, es el derecho de exigir el reembolso del capital de la renta en el caso previsto por los arts. 1912 y 1913: la ley concede este derecho al acreedor de una renta constituida, no lo da al acreedor de una renta inmobiliar; luego éste no la puede ejercer. (2) La premisa es exacta, la confusión falsa. ¿Si el rescate no es la resolución es decir que el acreedor de la renta que tiene el derecho de resolución no puede gozar del derecho de rescate? La consecuencia no es lógica y es también poco jurídica. Esto es precisamente

1 Bourges, 12 de Abril de 1824. Casación, 28 de Julio de 1824, (Dalloz, en la palabra *Rentas inmobiliarias*, núm. 91).

2 París, 8 de Enero de 1825 (Dalloz, en la palabra *Rentas inmobiliarias*, número 91).