

porque la resolución y el rescate son dos derechos diferentes que nada impiden al acreedor de una renta inmobiliar ejercer uno y otro: ejerce uno como vendedor y el otro como acreedor de una renta. Sin duda no los ejerce simultáneamente, lo mismo que no lo hace con su privilegio y su derecho de su resolución; tiene la elección, escoge el derecho que tiene interés en ejercer. Puede estar interesado en no promover la resolución cuando el inmueble ha sido deteriorado y que el tercero detentor está insolvente; pedirá entonces el rescate forzado si el deudor se encuentra en uno de los casos previstos por los arts. 1912 y 1913. Ordinariamente la acción de resolución le sería más favorable porque el rescate no puede ser útilmente ejercido sino cuando el deudor de la renta es solvente; si no lo es la resolución será más ventajosa, puesto que el vendedor está seguro de volver, cuando menos, á la propiedad de su heredad. (1)

Una sentencia reciente de la Corte de Caen aparta el artículo 1188, base de nuestra doctrina, con una resolución de no há lugar. No existe, dice, en la renta inmobiliar capital mueble ni, por consiguiente, un vencimiento para el reembolso; lo que hace el art. 1188 inaplicable y, por tanto, el art. 1918. (2) Nos parece que basta leer el art. 1188 para convencerse de que la Corte lo interpreta falsamente. ¿Qué dice? El deudor no puede ya reclamar el beneficio del plazo cuando disminuye las seguridades que el acreedor tenía cuando el contrato en virtud del mismo. Nada se dice en este texto de un capital mueble que el deudor debe reembolsar: el deudor de una renta, cualquiera que sea ella, no debe un capital; si, pues, el argumento de la Corte fuera exacto habría que concluir que el art. 1188 no recibe aplicación á las rentas, así á las constituidas como á las inmo-

1 Véase en este sentido Jourdan, en *Themis*, t. V, p. 321.

2 Caen, 5 de Agosto de 1874 (*Dalloz*, 1876, 2, 123).

biliares; sin embargo, los arts. 1912 y 1913 lo aplican á las rentas constituidas; luego debe también aplicársele á la renta llamada inmobiliar, que, salvo algunas diferencias, no es más que una renta constituida. Es, pues, siempre á la cuestión que hemos presentado á la que se tiene que volver; ¿los arts. 1912 y 1913 son una aplicación del principio que establece el art. 1188? Sí, afirmativamente; la cuestión queda decidida por sí misma en lo que se refiere á las rentas inmobiliarias.

63. Si la renta está constituida como condición de la cesión á título gratuito de un inmueble (art. 530) la constitución estará sometida á los principios que rigen las donaciones. Esta es la aplicación de nuestra regla de interpretación (núm. 59). De esto se sigue que si las rentas no se pagan no siendo cumplido el cargo hay lugar á la revocación de la donación por causa de inejecución de las condiciones (artículo 954). Es una verdadera acción de resolución, como lo hemos dicho en el título *De las Donaciones y Testamentos*. Se entiende que hay lugar á la devolución y á la reducción; es el derecho común.

64. La renta inmobiliar, apesar del nombre que lleva, no es una deuda del fundo, es una deuda de la persona; luego un crédito ordinario regido por el derecho común. De esto se sigue que el detentor del inmueble enajenado con cargo de renta inmobiliar está obligado á ello no como detentor del fundo sino como deudor personal si se obligó por el contrato ó si tomó la renta á su cargo; en uno y otro caso ya no puede libertarse más que huyéndose, como lo podría hacer en la jurisprudencia antigua; obligado personalmente el deudor rentista, como todo deudor personal, debe pagar; es decir, que al obligarse obligó todos sus bienes presentes y futuros, y permanece obligado aunque estos bienes no bastaran para pagar su deuda. Si llega á morir la deuda de la renta pasa á sus herederos y se divide entre ellos. En el

derecho antiguo los herederos eran, según varias costumbres, obligados solidariamente por la renta; esta solidaridad no existe ya, puesto que el Código no la ha mantenido; no hay solidaridad legal sin ley. Si el dendor no paga las anualidades el acreedor tiene derecho á la acción de resolución y tiene además un privilegio; estas garantías están igualmente regidas por el derecho común.

El deudor rentista puede libertarse del pago de las rentas reembolsando el capital, á salvo de conformarse con las cláusulas del contrato que fijan el ejercicio de este derecho; puede también, en nuestra opinión, estar obligado al rescate en los casos previstos por los arts. 1912 y 1913. Que el rescate sea voluntario ó forzado se hace conforme á las reglas que hemos establecido atrás, distinguiendo las rentas anteriores á la ley de 1790 y las rentas posteriores (números 50-53).

65. Las rentas están sometidas á algunas disposiciones especiales. Según el art. 2263 «el deudor de una renta puede ser obligado, después de veintiocho años de la fecha del último título, á ministrar á sus costas un nuevo título á su acreedor ó á sus legatarios.» Esta disposición es aplicable á cualquiera renta, luego también á la inmoiliar.

Según el art. 2277 las rentas perpetuas se prescriben por cinco años. Volveremos á estas disposiciones en el título *De la Prescripción*.

66. En el derecho antiguo los terceros detentores de los fundos gravados con rentas estaban obligados á pagarlas, con tal calidad, á reserva de usar de la facultad de huirse para libertarse. En nuestro derecho moderno los terceros quedan sometidos al derecho común: no tienen que pagar la renta porque ya no es el fundo el que la debe, es el deudor personal, y los terceros detentores son terceros en la deuda. Si el acreedor rentista tiene un privilegio ó una hipoteca puede ejercerla contra cualquier detentor del fundo; la ac-

ción de resolución retrotrae igualmente contra los terceros detentores, pero éstos tienen un medio de quitar todos los derechos reales, así como el derecho de resolución, conformándose á las reglas que establece nuestra Ley Hipotecaria para la purga.

67. Quédanos por ver cuáles son las diferencias que hay entre las rentas inmobiliarias del art. 530 y las constituidas del art. 1909. Por su movilización las rentas inmobiliarias se han convertido en créditos ordinarios, análogos, por consiguiente, á las rentas constituidas, puesto que las unas y las otras tienen por objeto una prestación periódica y perpetua. En este sentido puede decirse que las rentas inmobiliarias se convirtieron en constituidas. La ley misma establece un relación importante entre ambas especies de rentas, declarándolas esencialmente rescatables. Hay, sin embargo, diferencias.

Ya hemos señalado la diferencia que la ley establece en cuanto al rescate; se puede estipular que el rescate de las rentas perpetuas no tendrá lugar durante cierto tiempo, que no puede exceder de diez años para las rentas constituidas, mientras que puede ser de treinta para las inmobiliarias. Hay todavía una diferencia en lo que se refiere á las condiciones del rescate. Si se trata de una renta inmoiliar las partes gozan de entera libertad: una renta de 5,000 francos constituida al uno por veinte puede estipularse reembolsable al uno por veinticinco, aun bajo el imperio de una legislación que limita el interés convencional á 5 p. -100; la razón es que el capital de la renta es el precio de un inmueble, y ninguna ley fija el precio en que es lícito vender una heredad. No pasa lo mismo con las rentas constituidas; el contrato de constitución es un préstamo con interés, luego está sometido á las leyes que restringen el tipo del interés; el contrato sólo puede, pues, hacerse al tipo legal.

En la opinión común el acreedor de una renta inmoibi-

liar, cuando está establecida como precio de venta, tiene el privilegio del vendedor y el derecho de resolución, pero no tiene el derecho de rescate obligado que los arts. 1912 y 1913 conceden al acreedor de una renta constituida. En nuestra opinión esta diferencia no existe. La relación que la movilización de las rentas inmobiliarias estableció con las rentas constituidas ministra un nuevo argumento en favor de nuestra opinión. En efecto, las rentas llamadas inmobiliarias son rentas constituidas, salvo las diferencias establecidas por la ley ó las que resultan de los principios generales del derecho, y estos principios tienen también su base en la ley. Y el Código nada dice de las rentas inmobiliarias si no es que son muebles rescatables; es decir, que las pone en la misma línea que las rentas constituidas. En cuanto á los principios el art. 1188 pone también una regla de derecho común que los arts. 1912 y 1913 sólo aplican á las rentas constituidas; la analogía conduce á aplicarlos á las rentas inmobiliarias.

Cuando la renta inmobiliar está establecida como precio de un inmueble el contrato constitutivo de la renta es una verdadera venta inmobiliar, luego sometida á la rescisión por causa de lesión. En el derecho antiguo se asimilaba también la constitución de renta á una venta; por consiguiente, la renta constituida era un derecho inmobiliario; pero éstas eran ficciones. La ley del 11 Brumario, año VII, y el Código Civil han restablecido la realidad de las cosas movilizando todas las rentas. No pudiera, pues, tratarse de la rescisión por causa de lesión en lo que se refiere á las rentas constituidas.



TÍTULO XII.

(TÍTULO XI DEL CODIGO CIVIL).

DEL DEPOSITO Y DEL SECUESTRO ⁽¹⁾

CAPITULO I.

DEL DEPOSITO EN GENERAL Y DE SUS VARIAS ESPECIES.

68. «El depósito en general es una *acta* por la que se recibe la cosa ajena con cargo de *guardarla* y de restituirla en naturaleza» (art. 1915). ¿Por qué dice que el Código que el depósito es una *acta*? Es al único contrato que califica así, excepto la donación, y para ésta hay razones particulares que explican la terminología de la ley (art. 894). El Código prevee varias clases de depósitos en el título consagrado á este contrato. Da el nombre de *depósito* al secuestro judicial; en este caso es la justicia la que ordena un depósito en manos de un depositario que se llama *secuestre*: el secuestro judicial no es, pues, un contrato, á no ser que se piense, como alguien lo hizo, que una convención interviene entre la justicia y el depositario, lo que es contrario á todo principio, pues la justicia no trata, decide y manda. Como

¹ Fuentes: Pothier, *Tratado del contrato de depósito*. Duvergier, *Tratado del depósito* (seguido del *Tratado del préstamo*). Troplong, *Del depósito*, París, 1845, 1 vol. en 8.° Pont, *De los pequeños contratos*, t. I.