

samente contra ellos y en fraude de sus derechos; se les debe, pues, permitir probar la antefecha por testigos, lo que hace igualmente admisibles las presunciones del hombre. (1)

Tal es la decisión según los principios. Escuchemos á la Corte de Casación. En un primer caso la sentencia atacada había decidido que el contrato de renta no tenía fecha cuando lo firmaron las partes y que se le había puesto después. Esto es violar, dice el recurso, el art. 1322, en virtud del cual el acta privada tiene igual fe que la auténtica; luego hasta inscripción por falsedad. ¿Qué contesta la Corte? Que no era contravenir el art. 1322 decidir que el acta no tenía fecha cuando el contrato. Esto supone que el art. 1322 tiene el sentido que le daba el recurso, lo que no es exacto, pues la fecha puesta en una acta privada no hace fe hasta inscripción de falsedad; esto es lo que la Corte hubiera debido decir, estableciendo el verdadero significado de la ley. En lugar de esto se apoya en el art. 1975 cuando es el art. 1322 el que es el sitio del debate. En otra sentencia la Corte de Casación dice que el art. 1975 introduce una excepción á la regla del art. 1322 en que anula el contrato de renta creado en una persona muerta en los veinte días, sin distinción de las actas privadas y de las auténticas. (2) ¿Como habría el art. 1975 de derogar el artículo 1322 cuando no se ocupa de la fuerza probante de las actas? Se ve que no sabe la Corte cómo apartar el artículo 1322; la prueba es que le da un sentido que no tiene. No hay ninguna antinomia entre el art. 1975 y el art. 1322; no hay, pues, lugar á conciliarlos considerando el uno como una excepción al otro.

1 Compárese Durantón, t. XVIII, p. 184, núm. 151. Aubry y Rau, t. IV, p. 586, nota 17, pfo. 388. Pont, t. I, p. 368, núms. 722-724. Troplong, núm. 277.
2 Denegada, 19 de Enero de 1814, y casación, 5 de Abril de 1842 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 62, 1.º, y núm. 65.

§ III.—DEL TIPO DE LA RENTA.

289. «La renta vitalicia puede ser constituida al tipo que plazca á las partes contratantes fijarle» (art. 1976). Cuando la renta vitalicia está constituida mediante una suma de dinero el contrato es un préstamo (núm. 261). De ahí la cuestión de saber si las disposiciones restrictivas del tipo del interés reciben su aplicación á la constitución de renta vitalicia. Esta es la cuestión que el art. 1976 decide negativamente. En el sistema del Código Civil la decisión era cuando menos inútil, pues supone que el tipo del interés convencional no puede exceder del interés legal, y el Código permitía á las partes contratantes estipular un interés superior al legal. Con más razón el tipo de las anualidades debía ser abandonado á las libres estipulaciones de las partes, pues las anualidades no son intereses, se componen de una parte del capital, puesto que el fondo queda perdido y que el acreedor rentista lo recibe en anualidades aumentadas con los intereses. Estos intereses y anualidades son superiores al interés convencional tal como lo fijó la ley de 3 de Septiembre de 1807, porque el deudor gana el capital mediante las anualidades que paga durante la vida del acreedor rentista. El tipo de las anualidades depende de las probabilidades de vida ó de muerte del acreedor rentista; es ordinariamente de 10 por 100. Bajo el imperio de la legislación francesa se ha preguntado si este interés es usurario; se entiende que la jurisprudencia se decidió por la negativa, á no ser que la constitución de renta tuviera por objeto disfrazar un préstamo con intereses excesivos. (1) Estas controversias no tienen objeto para nosotros desde que la ley belga de 1865 ha vuelto al principio de la libertad que el Código consagra (art. 1907).

1 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núms. 72-74.

290. El tipo de las anualidades está calculado según las probabilidades de vida ó de muerte; esto es lo que hace el contrato aleatorio, y éste no es aleatorio más que si el tipo está fijado de modo que haya una suerte de ganancia ó de pérdida para ambas partes contratantes. Esto supone que el tipo de las anualidades sobrepasa del interés legal; si las anualidades equivalen á los intereses legales ó son menores es evidente que el deudor rentista no corre ningún riesgo; tiene, al contrario, una ganancia segura, puesto que gana un capital, del que se limita á pagar los intereses durante la vida del acreedor. En realidad una renta constituida con este tipo es una donación del capital que el acreedor hace al deudor de la renta. ¿Es válida esta donación? Pothier contesta que la donación es válida aunque no esté hecha en la forma prescripta por la ley; basta con la tradición del dinero para que haya donativo manual, (1) y el Código ha admitido implícitamente la doctrina del derecho antiguo que validaba los donativos de objetos muebles hechos de mano á mano.

291. La renta puede también estar constituida como precio de un inmueble (art. 1968). Este precio está fijado por las partes no sólo por razón del valor venal de la cosa sino también por razón de sus conveniencias, de sus gustos y hasta de sus caprichos. Esto es decir que todo depende en esta materia de la intención de las partes contratantes. La ley permite al vendedor de un inmueble pedir la rescisión de la venta cuando fué perjudicado por más de la séptima doceava parte (art. 1674). ¿Hay lugar á rescisión si el precio consiste en una renta vitalicia? Nó, cuando el contrato es realmente aleatorio, puesto que la suerte á la que ambas partes se someten excluye toda idea de lesión. Pero el contrato puede ser aleatorio sólo en apariencia: así sucedería en el caso en que las anualidades de la renta no pasan del

1 Pothier, *Treatado del contrato de constitución de renta*, núms. 219 y 220.

valor real de los frutos del inmueble. ¿El vendedor podrá promover la rescisión? La cuestión ha sido examinada en el título *De la Venta* (t. XXIV, núm. 427).

Suponiendo que, por razón del tipo de la renta, nada haya aleatorio en la venta de un inmueble por renta vitalicia, el acta no será realmente una constitución de renta, puesto que el elemento aleatorio es de la esencia de este contrato. Aquel que vende un inmueble por una renta vitalicia de 1000 francos, cuando los productos del inmueble igualan ó pasan de esta suma, hace una donación del inmueble al deudor rentista. ¿Es válida esta donación? Sí, cuando hay voluntad de dar. Ha sido sentenciado que hay lugar á mantener el contrato de constitución de renta si las circunstancias demuestran que la intención del vendedor ha sido gratificar al adquirente de lo que en los bienes vendidos pasan de la carga que le imponía. En el caso el demandante de nulidad articulaba con oferta de comprobación que la renta era inferior al producto de los bienes por los que había sido constituida. (1)

Esta decisión supone que el vendedor tiene la intención de hacer una liberalidad. Esta intención puede no existir. ¿Qué sucede en este caso con el contrato? No habría donación, puesto que no podría haberla sin intención de dar. La Corte de Burdeos ha sentenciado que el contrato era nulo por falta de causa. Entiende por causa la suerte aleatoria, y como no había ninguna suerte de pérdida para el comprador habiendo sido constituida la renta de 200 francos por un precio de 49,000, la Corte concluye de esto que la renta era sin causa, y la declaró, en consecuencia, nula y de efecto nulo. (2) Esto nos parece muy dudoso. Todo lo que resultaba de las circunstancias de la causa es que la constitución de renta no era un contrato aleatorio; pero no es

1 Douai, 28 de Julio de 1846 [Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 75].

2 Burdeos, 9 de Agosto de 1870 (Dalloz, 1871, 2, 211).

taba sin causa; en efecto, la causa de la obligación del vendedor es el precio; que el comprador se obliga á pagarle. Y había un precio en el caso, precio vil si se quiere, pero el precio vil es un precio; luego había causa. Todo cuanto podía sostener el vendedor es que el precio era lesionario, y suponiendo la lesión establecida podía promover la rescisión. (1)

SECCION II.—De los efectos del contrato entre las partes contratantes.

292 Según el art. 1979 el deudor rentista «está obligado á servir la renta durante toda la vida de la persona ó de las personas en quienes está constituida, cualquiera que sea la duración de la vida de dichas personas y por oneroso que pueda llegar á ser dicho servicio.» Esta es una consecuencia del contrato y el efecto natural del contrato aleatorio de la convención. Cuando la vida de las personas en quienes fué constituida la renta se prolonga más allá de las probabilidades que esperaba el deudor la suerte se vuelve en su contra, como pudiera haber sido en contra del acreedor si éste hubiera muerto más temprano. Aquí es el caso de decir que las convenciones son irrevocables, y como el contrato de renta es aleatorio cada parte debe sufrir las malas suertes como aprovechan de las buenas.

El art. 1979 deduce de este principio la consecuencia de que la renta vitalicia no es rescatable; el deudor rentista no puede librarse del pago de la renta ofreciendo reembolsar el capital y renunciando á la repetición de las anualidades pagadas. Esta es una diferencia entre la renta vitalicia y la renta perpetua; ésta es esencialmente rescatable. Las leyes de la Revolución han abolido las prestaciones perpetuas por razón de su perpetuidad; este motivo no existe para las

1 Compárese denegada, 15 de Enero de 1850 [Daloz, 1850, 1, 48].

rentas vitalicias, puesto que éstas se extinguen por sí mismas por la muerte de las personas en quienes fueron constituidas. El deudor podría, no obstante, tener un interés en la recompra; el art. 1979 lo supone, puesto que se niega á ello aunque el deudor ofreciera restituir no sólo el capital sino que renunciara, además, la repetición de las anualidades pagadas. Esto parece duro, pero es una consecuencia lógica de la irrevocabilidad del contrato; ninguna de las partes puede romperlo, por mucho interés que tenga en ello. Cuando se trata de un contrato aleatorio las suertes, por malas que se vuelvan, no deben hacer olvidar que hubieran podido ser favorables; la equidad está, pues, acorde con el derecho para mantener el contrato con las suertes que son de su esencia.

293. ¿Podrán las partes estipular que el deudor tendrá el derecho de rescate? Pothier lo admite como una cosa que no es dudosa. Esto había, no obstante, sido contestado por sutiles doctores; pueden verse sus razones, bastante malas, en el tratado de Troplong, que gusta un poco de esas anticuallas. ¿Qué nos importa lo que pensaba Fontanella y lo que Casaregis le contestó cuando las más sencillas nociones del derecho bastan para resolver la cuestión? Las partes tienen plena libertad en sus convenciones; pueden, pues, derogar la ley, puesto que la ley se los permite, siempre que no lastimen el orden público y las buenas costumbres. Es verdad que el derecho de rescate altera el carácter aleatorio del contrato, pero puesto que las partes están libres de formarlos deben también poderlo modificar. (1) Hay una sentencia de la Corte de Casación en este sentido; mejor dicho, la cuestión ni siquiera se debatía; se trataba únicamente de saber si las condiciones estipuladas habían sido cumplidas. (2)

1 Pothier, *De la constitución de renta*, núm. 258. Troplong, núms. 324-326.

2 Casación, 3 Frimario, año XI, y 12 Fructidor, año XI (Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 169).