

es que la condición bajo la que anticipó sus fondos no fué cumplida.

El art. 2131 (Ley Hipotecaria, art. 79) contiene una disposición análoga para la estipulación de un plazo: el acreedor puede pedir el reembolso de su crédito desde que las seguridades hipotecarias están disminuidas aunque fuera sin culpa del deudor; sin embargo, en este caso la ley permite al deudor ministrar un suplemento de hipoteca. Creemos que esta restricción, que modera el rigor del derecho, debiera ser aplicada por analogía al caso previsto por el artículo 1977. ¿Qué quiere el acreedor? Una garantía. Si el deudor está en la imposibilidad de ministrar la garantía ofrecida á consecuencia de un caso fortuito y si le ministra otras que sean equivalentes no puede decirse que la condición no está ejecutada, salvo, en caso de contestación, que el juez decida si hay equivalencia y si el acreedor está sin interés. La Corte de Bruselas lo sentenció así aun en el caso en que había culpa por parte del deudor, pero en que ofreció una hipoteca del mismo valor y que presentaba las mismas ventajas que la que tenía aventajada; desde luego, dice la Corte, el acreedor estaba sin interés, y sin interés no hay acción. (1) Aceptamos la decisión, pero los motivos nos dejan alguna duda; el acreedor tiene un derecho convencional. ¿Se le puede rechazar objetándole que no tiene ningún interés en hacer uso de su derecho? Donde hay un derecho debe apartarse el interés. Pero se puede negar que tenga un derecho; si la garantía del deudor ofrece las mismas ventajas que las estipuladas por el contrato, como lo dice la Corte de Bruselas, la condición está realmente cumplida y el acreedor está sin derecho.

312. El art. 1977 no prevee el caso en que las seguridades ofrecidas han sido ministradas, pero se vuelven insu-

1 Bruselas, 21 de Abril de 1810 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 125). Compárese Pont, t. I, p. 375, núm. 736.

ficientes. Lo mismo sucede con el art. 1912 que permite al acreedor de una renta perpetua exigir el rescate si el deudor deja de ministrar al prestamista las seguridades ofrecidas por el contrato. ¿Debe concluirse de esto que el acreedor no tiene derecho de rescisión cuando el deudor ministró las seguridades ofrecidas, pero que éstas están disminuidas? Hay que distinguir. Si las seguridades han menguado por el hecho del deudor el acreedor tiene el derecho de rescisión. Esto no es extender las disposiciones del artículo 1978, es aplicarlo según el espíritu que la dictó. ¿Por qué puede el acreedor promover las resoluciones del contrato? Porque el deudor no le ministra las seguridades ofrecidas; y no las ministra en el caso que lo mengua por su hecho tanto como en el caso en que no las dió. Así desmonta un bosque que había dado en hipoteca; ¿qué le importa al acreedor que el bosque sea desmontado ó que no se le haya dado la hipoteca en tal bosque? En ambos casos se encuentra sin garantía hipotecaria por hecho del deudor; éste falta á sus compromisos en una y en otra hipótesis y el acreedor sufre por ello el mismo perjuicio. Esto nos parece decisivo. Esta es la opinión general. (1) ¿Cuándo puede decirse que las seguridades menguaron por el hecho del deudor? Acerca de este punto trasladamos á las explicaciones que fueron dadas en el título *De las Obligaciones* (t. XVII, números 206-207).

313. ¿Qué debe decidirse si las seguridades menguan por caso fortuito? El art. 2131 (Ley Hipotecaria, art. 79) pronuncia en este caso el decaimiento del plazo, pero permitiendo al deudor ministrar el suplemento de hipoteca. ¿Puede aplicarse esta disposición por analogía á la constitución de renta? La Corte de París ha sentenciado, y tal es

1 Colmar, 25 de Agosto de 1810 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 130, 2.º) Pont, t. I, p. 376, núm. 737. Durantón, t. XVIII, p. 150, número 163.

también la opinión de los autores, que el acreedor no puede pedir la rescisión del contrato cuando las seguridades han sido constituidas por el deudor, pero que han menguado por un hecho accidental. (1) Creemos que esta doctrina, aunque severa está fundada en el texto y el espíritu del art. 1977. El texto no puede ser invocado por el acreedor, puesto que las seguridades ofrecidas han sido ministradas; tampoco puede decirse que el caso es idéntico cuando las seguridades, aunque ministradas, han menguado por un caso fortuito: el deudor puede decir que cumplió sus compromisos; que, por consiguiente, no hay lugar á pedir contra él la resolución por causa de inejecución de sus compromisos. Se nos opondrá la opinión que hemos enseñado en el capítulo *De las Rentas Perpetuas*: el art. 1912 no habla de la disminución de las seguridades y, sin embargo, hemos admitido que el art. 2131 es aplicable cuando las seguridades ofrecidas por el deudor se vuelven insuficientes. En realidad no hay contradicción, pues aun las hipótesis son diferentes. Cuando se trata de una venta perpetua el deudor pierde el beneficio del plazo cuando por cualquiera causa las seguridades en razón por las cuales el plazo fué concedido no existen ya completas, tal cual fueron estipuladas; de manera que el caso del art. 2131 está previsto implícitamente por el art. 1912. Sucede de otro modo con el derecho de rescisión del contrato de renta vitalicia; el art. 1977, lejos de aplicar un principio general, lo deroga; es, pues, de estrecha interpretación.

314. El deudor que había disminuido las seguridades estipuladas por el contrato las restablece; es decir, que ofrece al acreedor una seguridad suficiente. Se pregunta si el acreedor puede, no obstante, promover la resolución. Aca-

¹ París, 21 de Diciembre de 1836 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 113). Aubry y Rau, t. IV, p. 590, nota 10, pfo. 390. Pont, t. I, p. 376, núm. 788.

bamos de citar una sentencia de la Corte de Bruselas (número 311) que se pronunció en favor del deudor, y tal es también la opinión de los autores. (1) Hay, sin embargo, un motivo de duda: el hecho de menguar las seguridades equivale á no darlas; y cuando el deudor falta á sus compromisos en este punto el acreedor tiene el derecho de promover la resolución; ¿puede el deudor, al ofrecerle nuevas seguridades, quitar al acreedor un derecho que tiene adquirido? Nó, si el derecho de resolución estuviera realmente adquirido por el acreedor. Pero el art. 1977 no dice esto, sólo da al acreedor el derecho de pedir la resolución, el tribunal es quien la pronuncia; y no hay lugar á pronunciarla cuando el deudor ministra las seguridades ofrecidas.

315. El deudor falta al compromiso que tenía de ministrar las seguridades al acreedor; puede éste pedir la rescisión del contrato; pero antes que haya intentado su acción se muere: ¿pueden sus herederos promover la resolución? Pothier dice que los herederos no son de admitirse á quejarse, por razón de que no existiendo la renta no tienen ningún interés en la ejecución de las condiciones estipuladas por el contrato. La razón es decisiva; fuera contradictorio concluir que un contrato esté resuelto por inejecución de los compromisos del deudor cuando ya no hay contrato ni deudor. Sin duda si la inejecución del contrato hubiera dado al acreedor, un derecho independiente de la resolución, por ejemplo, un derecho de pena convencional ó á daños y perjuicios, este derecho pasaría á sus herederos, puesto que estaría en el patrimonio del acreedor rentista; pero, en el caso, éste no tiene ningún derecho que ejercer si no es la resolución de un contrato, y este derecho se extingue con su muerte; y si el acreedor está sin derecho nada puede transmitir á sus herederos.

¹ Véanse las autoridades en Pont, t. I, p. 378, núm. 741.

Sucedería lo mismo, dice Pothier, si el acreedor llega á morir después de haber formulado la demanda y antes que el juez hubiese pronunciado la resolución del contrato. La razón es la que acabamos de dar (núm. 314): es que la resolución no tiene lugar de plano derecho, debe ser ordenada por el tribunal; hasta la sentencia el deudor puede purgar su apremio en el sentido de que está admitido á ministrarlas seguridades prometidas. Luego cuando el acreedor muere las cosas permanecen aún, hay un contrato de renta que se extingue con la muerte del acreedor rentista. (1)

316. Pronunciada la resolución ¿cuál será su efecto? Acerca de este punto hay controversia y duda. El art. 1183 arregla el efecto de toda resolución, sea expresa ó tácita, de un contrato; cuando se verifica la resolución el contrato está revocado, y esta revocación retrotrae, puesto que la ley añade que las cosas son devueltas en el mismo estado en el que estarían si el contrato no hubiera existido. Esto es de la esencia de la condición resolutoria. Y la acción en rescisión del contrato de renta, en el caso previsto por el artículo 1977, es una acción en resolución de cualquier modo que se le explique. Pothier le da este nombre y los autores que ligan el art. 1977 al principio de la condición resolutoria tácita del art. 1184 llegan á la misma conclusión. La Corte de Casación ha aplicado el principio de retroacción de la condición resolutoria á la rescisión del contrato de renta vitalicia; casó una sentencia de la Corte de Rennes que, á la vez que pronunciando la resolución del contrato, había ordenado que continuaría á ser ejecutada hasta el completo reembolso del capital; de manera que la resolución no sólo no tenía ningún efecto retroactivo sino que no producía ningún efecto á partir de la sentencia, debiendo el deudor rentista continuar pagando las anualidades como si la ren-

1 Pothier, *Tratado del contrato de constitución de renta*, núm. 229. Durantón, t. XVIII, p. 151, núms. 165 y 166, y los demás autores.

ta existiese aún. Esta es una resolución conforme al artículo 1183, dice la Suprema Corte; el primer juez habría debido vuelto á poner, según este artículo, las cosas en el mismo estado que si no hubiera existido el contrato. (1)

Esta decisión ha sido criticada por todos los autores y no ha hecho jurisprudencia. Generalmente se admite que el principio del art. 1183 no recibe aplicación en la renta vitalicia. El principio de la retroacción, dicen, cesa cuando su aplicación es imposible. Y es evidente que la revocación de un contrato de renta vitalicia, después de una existencia más ó menos larga, no puede volver á poner las cosas en su estado primitivo. En efecto, durante todo el tiempo del contrato el deudor ha tenido en su favor las probabilidades favorables de extinción de la renta, y las hubiera aprovechado aun cuando se le hubieran opuesto; las anualidades que ha pagado ó debido pagar eran el precio de estas probabilidades; resolver el contrato por retroacción es destruir el efecto de las probabilidades que son de su esencia. La retroacción se comprende en los contratos conmutativos que obligan á ambas partes á hacer prestaciones fijas é irrevocables, no se comprenden en los contratos que tienen por objeto la suerte. Estos principios han sido consagrados por la Corte de Caen; ha decidido, en consecuencia, que el acreedor tenía derecho al reembolso de su capital, á las anualidades vencidas y no pagadas y á los intereses de la renta, á contar desde la demanda. (2)

En nuestro concepto la Corte de Casación tiene razón bajo el punto de vista legal, y el intérprete debe decidir conforme á los textos. No tenemos más que una disposición acerca de los efectos de la condición resolutoria, que es la del

1 Casación, 23 de Agosto de 1843 (Daloz en la palabra *Renta vitalicia*, número 128).

2 Caen, 16 de Diciembre de 1843 (Daloz en la palabra *Renta vitalicia*, número 100). Compárense las otras sentencias citadas en el *Repertorio* de Daloz, núms. 128-130, y los autores (Aubry y Rau, t. IV, p. 590, nota 13, pfo. 390; Pont, t. I, p. 379, núms. 746 y 747).

art. 1183; debe recibir su aplicación en todos los casos en que el contrato es resuelto. No corresponde al intérprete crear las excepciones. Y en la opinión general se crea una excepción para el contrato de renta vitalicia. En vano se dice que la aplicación del art. 1183 es imposible cuando se trata de contratos que tienen por objeto la suerte; hay, es verdad, un elemento: la suerte que ha corrido durante el tiempo que el contrato existía, y esta suerte no se restituye. El argumento se dirige al legislador; toca á él ver si conviene hacer una excepción á la regla general del art. 1183; el intérprete no tiene este derecho. Luego no se tendrá en cuenta la suerte aleatoria en la resolución de los contratos; la restitución se hará según el derecho común, tal como lo expusimos en el título *De las Obligaciones*.

§ IV.—DERECHO DEL ACREEDOR CUANDO EL DEUDOR NO PAGA LA RENTA.

317. El art. 1978 agrega: «La sola falta de pago de las anualidades de la renta no autoriza á aquel en cuyo favor está constituida á pedir el reembolso del capital ó á volver á sus fundos enajenados por él: no tiene más que el derecho de embargo y hacer vender los bienes de su deudor y de hacer mandar ó consentir en los productos de la venta el empleo de una suma suficiente para el servicio de las anualidades.» Esta disposición deroga los principios de la condición resolutoria tácita del art. 1184; este principio es aplicable á todos los contratos bilaterales; luego también al contrato de renta vitalicia cuando es bilateral; es decir, cuando el contrato constituye una venta (núm. 260); si el contrato es un préstamo es unilateral, y conforme al texto terminante del art. 1184 la condición resolutoria tácita no está subentendida en los contratos unilaterales. De modo que el art. 1978 deroga el art. 1184 cuando el contrato es bilateral y lo mantiene en el sentido de que la condición

resolutoria no existe en el contrato de renta cuando es unilateral. Dejamos este último punto á un lado; en la opinión generalmente seguida el art. 1184 se aplica á todos los contratos á título oneroso, de modo que el art. 1978 consagrará una derogación completa del principio de la condición resolutoria tácita. ¿Cuál es el motivo de esta excepción?

Desde luego preguntamos á los oradores del Gobierno y del Tribunal que han expuesto los motivos de la ley. Después de haber transcritto el art. 1978 Portalis agrega: «Si fuera de otro modo no habría solidez en los contratos serían disueltos por las más leves infracciones de parte de uno de los contratantes. Se haría pronunciar la nulidad de una acta cuando no se tiene más que el derecho de pedir su ejecución.» (1) Esta última observación recuerda la ley romana. En derecho estricto sin duda el acreedor no tiene otro derecho que el que le da el contrato; es decir, el derecho de perseguir la ejecución por la vía legal. Pero el Código Civil ha derogado este rigor jurídico: si yo vendo una heredad en 20,000 francos puedo pedir la resolución de la venta cuando el comprador no paga el precio; si yo vendo la misma heredad por una renta vitalicia de 2000 francos y que el comprador no pague las anualidades de renta no puedo promover en resolución. Se pregunta la razón de esta diferencia: ¿por qué el Código ha derogado la regla del art. 1184 confirmada en materia de venta por el art. 1653? Lo que Portalis dice no contesta á la cuestión.

El art. 1977 admite la acción en resolución del contrato de renta cuando el deudor no ministra las seguridades que prometió, luego por inejecución de un compromiso. Cuando el deudor no paga las anualidades falta también á sus compromisos; ¿por qué el legislador no permite en el caso del art. 1978 lo mismo que en el del 1977 promover en reso-

¹ Portalis, Exposición de los motivos, núm. 18 (Loché, t. VII, p. 345).
P. de D. TOMO XXVII—50

lución? El Relator del Tribunalado contesta la cuestión en estos términos: "En el caso del art. 1977 el contrato no está consumado; la rescisión nace de la contravención á las condiciones estipuladas. Al contrario, cuando el contrato ha sido verificado la negligencia en la prestación de la renta no es una causa de rescisión; no da más que una acción de apremio para la ejecución de un contrato perfecto y que no puede extinguirse más que por el acontecimiento que es su base." (1) Estos motivos son más serios que los dados por Portalis. Es verdad que la rescisión del art. 1977 se pide de ordinario al principio del contrato antes que el deudor lo haya ejecutado en pago de la renta; en este caso no hay ningún inconveniente en romperlo, mientras que el art. 1978 supone que el contrato está en ejecución; el deudor no paga las anualidades con regularidad ó deja de pagarlas: ¿deberá resolverse el contrato? N6, dice Sime6n, el contrato es vitalicio y no debe acabar sino con la muerte del acreedor. Este motivo nos pone en camino de la 6nica raz6n que se puede dar para explicar el art. 1978. El contrato, siendo vitalicio, es por esto mismo aleatorio; á medida que el deudor paga las anualidades tiene la suerte de no extinguir la renta por la muerte del acreedor rentista; esta es la causa por la que las anualidades sobrepasan los intereses. Si ha corrido esta suerte durante muchos a6os tiene el derecho de extinción más ó menos pr6ximo de la renta, guardando el capital por el que ha sido constituida. Resolver el contrato forzándolo á restituir el capital es, desde luego, privarlo del derecho eventual á la extinción de la renta; es, adem6s, forzarlo á restituir dos veces el capital, al menos en la medida de las anualidades pagadas, pues 6stas comprenden una parte del capital. Para que haya verdadera resoluci6n en el sentido del art. 1978 se necesitaría que el acreedor rentista restituyese las anualidades que le

1 Sime6n, Informe núm. 13 (Lochr6, t. VII, p. 350).

han sido pagadas y que el deudor rentista tuviera en cuenta los intereses ó los frutos ya percibidos. Pero así comprendida la resoluci6n no sería ventajosa al acreedor rentista; no estaría, lo más amenudo, en estado de restituir las anualidades. La ley concilia su interés con el derecho del deudor manteniendo el contrato, salvo al acreedor rentista perseguir la ejecución forzada. En definitiva, es la naturaleza aleatoria del contrato de renta la que se opone á la resoluci6n por falta de pago de las anualidades. (1)

318. ¿El art. 1978 se aplica al caso en que el donante se ha reservado una renta á cargo del donatario? Se admite generalmente que el donante puede pedir la revocaci6n de la donaci6n por causa de inejecuci6n de los cargos (artículo 953). A primera vista esta disposici6n parece contraria al texto de la ley. En efecto, la acci6n en revocaci6n del art. 953 no es otra cosa que la acci6n en resoluci6n del artículo 1184; y el 1978 no admite esta acci6n por inejecuci6n de los cargos que el contrato impone al deudor rentista. Se hace, pues, en la opini6n general, una excepci6n al artículo 1978 y ya hemos dicho varias veces que el intérprete no tiene este derecho. A decir verdad el texto no es tan absoluto como parece: el art. 1978 se liga al 1977, del que es una constituci6n; en estos dos artículos el C6digo contesta á la cuesti6n de saber si el acreedor rentista puede pedir la resoluci6n del contrato cuando el deudor no cumple con sus compromisos: la hip6tesis es, pues, la misma aunque la decisi6n difiera seg6n la variedad de los compromisos: y ¿cuál es esta hip6tesis? El art. 1977 lo dice en términos muy claros: "Aquel en cuyo provecho la renta vitalicia ha sido constituida *mediante un precio*." La ley supone, pues, una constituci6n de renta hecha á título oneroso; esto es evidente en el art. 1978. Recordamos desde

1 Troplong, *De los contratos aleatorios*, núms. 305-309. Durant6n, t. XVIII, p. 153, núm. 168. Pont, t. I, p. 381, núms. 749 y 750.