

luego que la ley no se ocupa más que de las rentas constituidas á título oneroso (art. 1968), salvo algunas disposiciones que tratan de rentas establecidas á título gratuito (arts. 1969, 1970 y 1973); el art. 1978 sólo se explica, además, por su naturaleza aleatoria del contrato (núm. 317); y el contrato aleatorio es un contrato conmutativo; es decir, á título oneroso; luego el art. 1978 implica una constitución de renta á título oneroso; y los motivos que justifican esta disposición se oponen á que se aplique á las rentas constituidas por el donante como cargo de la donación; el donatario, deudor rentista, no corre ninguna suerte; recibe un beneficio, puesto que aprovecha de la liberalidad cuyo monto excede los cargos, si no ya no hubiera liberalidad; si no llena su cargo es justo que la donación esté revocada; el donatario está casi en el rango de los donatarios ingratos.⁽¹⁾

319. El art. 1978 es una disposición excepcional de cualquier modo que se explique, puesto que deroga un principio general: el de la condición resolutoria tácita. Sigue-se de esto que sólo debe aplicársele al caso previsto por la ley; es decir, á la constitución á título oneroso de una renta vitalicia. La Corte de Casación deduce de esto una consecuencia muy importante: es que la disposición del artículo 1978, fundada en el carácter esencialmente aleatorio del contrato que tiene en vista, y sin aplicación á los contratos que á la vez constituyen una renta vitalicia en favor de una de las partes, no expone al deudor de la renta á ningún riesgo de pérdida. La Corte cita como ejemplo, desde luego, la donación bajo condición de renta vitalicia en provecho del donante; este el caso de que acabamos de hablar (núm. 318). Tal sería también la cesión ó la renta me-

¹ Pont, t. I, núm. 751. Aubry y Rau, t. IV, p. 592, nota 21, pfo. 390 y las autoridades que citan. Véase la jurisprudencia en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 141. Agréguese Nancy, 22 de Febrero de 1867 [Dalloz, 1867, 2, 102]. Compárese Gante, 22 de Mayo de 1872 [Pasicrisia, 1872, 2, 297].

dante renta vitalicia cuyas anualidades fueran inferiores ó iguales á la anualidad media de los productos del capital ó del fundo enajenado; la modicidad de la renta, en este caso, sin relación con el valor cedido, implica, cuando menos en parte, la idea de liberalidad y excluye para el adquirente las suertes de pérdida que son de la esencia del contrato aleatorio. En semejantes circunstancias, dice la Corte de Casación, la razón de derogar el principio de equidad, formulado de un modo general por el art. 1184 y aplicado por el art. 1654 al contrato de venta, no existe ya. Pero para que se pueda admitir que el art. 1978 no es aplicable es necesario que conste de hecho que en la época del contrato no había para el deudor ninguna suerte de pérdida; no basta que el día de la demanda en resolución los productos medios del fundo enajenado sean superiores á las anualidades de la renta; en el caso sentenciado por la Corte un intervalo de varios años había pasado entre la fecha del contrato y la acción resolutoria; en este intervalo el valor ó los productos del fundo enajenado podían haber aumentado por efecto del crecimiento de valor de los inmuebles ó por alguna causa accidental; debe, pues, remontarse al día mismo del contrato para apreciar cuál era, en aquella época, la relación entre la renta estipulada y la importancia del fundo enajenado. (1) El principio está bien formulado; la jurisprudencia hizo de él varias aplicaciones.

320. Una venta se hace de dos casas por 4000 francos pagaderos á la muerte del supérstite de los vendedores, con cargo por el adquirente de pagar hasta entonces una renta anual de 250 francos. Ya hemos encontrado este caso; fué sentenciado que no había contrato aleatorio, puesto que apenas si se encuentra en el caso un elemento aleatorio por una novena parte; el carácter dominante de la conven-

¹ Casación, 16 de Mayo de 1866, primer informe de Laborie [Dalloz, 1866, 1, 211].

ción, dice la Corte de Bourges, es el de una venta hecha por un precio fijo; luego es resoluble por falta del pago. (1)

Una venta se hace por una suma capital á más de una renta vitalicia: no se pagó la renta capital, hay lugar á la resolución; esto es el derecho común. (2) Pero se volvería al caso de la excepción del art. 1978 una vez que el capital se pagara y que sólo se debiera la renta. (3)

El acreedor rentista vende la renta; podrá promover la resolución si el comprador no paga el precio. (4) En este caso no hay ninguna duda, puesto que se trata de una venta ordinaria, bien que el objeto de la venta sea un derecho aleatorio; esto no impide que entre el cedente y el cesionario haya una deuda de renta vitalicia, y sólo es al contrato de renta al que es aplicable el art. 1978.

321. Cuando el deudor no paga las anualidades el acreedor sólo tiene el derecho de promover la ejecución forzada de su crédito. Esto es lo que dice el art. 1978 en estos términos: «El acreedor sólo tiene el derecho de embargar y mandar vender los bienes de su deudor y hacer mandar ó consentir en el producto de la venta el empleo de una suma suficiente para el servicio de las anualidades.» ¿Cómo se calcula esta suma? La jurisprudencia ha sido titubeante en este punto. En una primera sentencia la Corte de Caen había sentenciado que el pago de la renta se podría hacer en adjudicación; el adjudicatario quedaría con el cargo de pagar la renta hasta su extinción. En este sistema intervenía un nuevo contrato aleatorio entre el adjudicatario y el deudor ó sus acreedores. Esta interpretación no prevaleció; desde luego no es el de todo conforme con el texto del Código que su-

1 Bourges, 2 de Abril de 1828 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1244).

2 Denegada, 20 de Noviembre de 1827 (Daloz, en la palabra *Venta*, número 1243).

3 Orleáns, 6 de Febrero de 1835 (Daloz en la palabra *Quiebra*, número 548, 3.º)

4 Burdeos, 1.º de Agosto de 1834 [Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 142].

pone el empleo de una suma para el servicio de la renta; además de la masa de los acreedores pierde la suerte de ganancia que puede resultar con la extinción de la renta y el acreedor rentista mismo queda sin garantía contra el nuevo deudor. En una sentencia posterior la Corte de Caen, ateniéndose á la letra del art. 1978, decidió que se tomaría del dinero procedente de la venta de los bienes embargados un capital produciendo iguales intereses á las anualidades. Este segundo sistema es más favorable al acreedor rentista; la renta se pone á cargo del adquirente de los bienes, lo que da al acreedor por vía de subrogación el privilegio del vendedor y su derecho de resolución. Si los bienes vendidos son muebles el acreedor puede exigir que se haga empleo en hipoteca ó privilegio. Los demás acreedores encuentran también una ventaja en conservar su derecho en el capital empleado en el servicio de la renta cuando ésta llegara á extinguirse. (1)

322. El art. 1988 no habla del conflicto que se suscita entre el acreedor rentista y los demás acreedores del deudor. Este conflicto existirá regularmente y da lugar á algunas dificultades. Debe distinguirse primero si el acreedor sólo tiene un crédito quirografario ó si su derecho está garantizado por una hipoteca ó un privilegio. Si el acreedor rentista es un acreedor quirografario su crédito está en la misma línea que los demás acreedores con los que concurre; debe, pues, aplicársele el principio del art. 2093 (Ley Hipotecaria, art. 8). «Los bienes del deudor son prenda común de sus acreedores y el precio se distribuye entre ellos por contribución.» El acreedor rentista vendrá pues, á contribución para el capital necesario al servicio de la renta y sufrirá, en caso de insolvencia del deudor, la pérdida que deban sufrir todos los acreedores. No hay ninguna razón para

1 Pont, t. I, p. 385, núm. 757 y las autoridades que cita. Agréguese denegada, 5 de Noviembre de 1862 (Daloz, 1863, 1, 299).

darle su crédito íntegro cuando todos los demás acreedores sufren una reducción forzada, pues la ley no admite más preferencia entre acreedores que la que resulta de los privilegios ó hipotecas (arts. 2093 y 2094 y Ley Hipotecaria, artículos 8 y 9). (1)

La Corte de Casación aplicó al acreedor rentista la ley común en materia de quiebra. En el caso el acreedor no había figurado en el concordato las anualidades que debía el quebrado, sólo habían vencido después de la apertura de la quiebra. El primer juez admitió la acción del acreedor rentista contra el quebrado concordatario por la integridad de su crédito, fundándose en que la renta vitalicia sólo era un crédito de anualidades y que las reclamadas eran todas posteriores al contrato. Esta decisión fué casada. No es verdad que el acreedor rentista sólo tenga un crédito de anualidades, tiene un derecho de renta y esta renta está en la misma línea que los demás créditos quirografarios; luego el acreedor rentista queda comprendido en la masa y el concordato le es aplicable. (2)

Hay una sentencia en sentido contrario de la Corte de Grenoble; sentenció que el estado de quiebra civil del deudor de una renta vitalicia constituida sin hipoteca no tiene por efecto someter al acreedor rentista á la resolución proporcional que sufren todos los créditos quirografarios; el acreedor rentista, según la sentencia, debe continuar percibiendo íntegras las anualidades vencidas y por vencer; en consecuencia, debe revocarse en el activo del deudor de la renta hasta su extinción. (3) Nos es imposible dar á conocer los motivos de esta decisión, pues no está motivada. Quizá la Corte se haya dejado llevar por los términos absolutos en apariencia del art. 1978 que parecen decir que se

1 Pont, t. I, p. 387, núm. 761. Aubry y Rau, t. IV, p. 591, pfo. 390.
2 Casación, 22 de Marzo de 1847 (Dalloz, 1847, 1, 236).
3 Grenoble, 4 de Diciembre de 1855 (Dalloz, 1856, 2, 278).

debe *siempre* tomar del producto de los bienes embargados una suma *suficiente* para el servicio de las anualidades; pero la ley no dice que así sea cuando hay un conflicto entre acreedores quirografarios; este conflicto no está previsto por el art. 1978 y el objeto del artículo no era reglamentarlo; todo lo que la ley decide es que el acreedor rentista no tiene derecho de resolución cuando las anualidades no están pagadas; que sólo tiene el derecho de ejecución forzada. En cuanto á las consecuencias del embargo de los bienes en el caso en que hay concurso de acreedores quirografarios no es el art. 1978, es el 2093 el que forma regla. Si se entiende el art. 1978 como la Corte de Grenoble parece interpretarlo resulta que el acreedor rentista tiene una preferencia á los demás acreedores quirografarios aunque no tenga hipoteca ni privilegio; esto sería una derogación de una regla fundamental, y una derogación que nada explica. Para admitir semejante anomalía se necesitaría un texto formal y este texto no existe.

323. Si el acreedor rentista tiene un privilegio ó una hipoteca queda colocado en el rango que su inscripción le da. ¿Por qué suma? ¿Debe aplicarse aquí la disposición del art. 1978; es decir, colocar al acreedor rentista por la suma necesaria al servicio de la renta? Esta es la opinión general. Ha sido contestada por los acreedores posteriores al acreedor rentista, y decimos que tienen razón. El artículo 1918 debe apartarse en el conflicto entre acreedores hipotecarios como en el concurso de los acreedores quirografarios: supone que el acreedor rentista se encuentra frente del deudor de la renta; desde que hay conflicto entre acreedores son los principios establecidos en el título *De las Hipotecas* los que deben recibir su aplicación. Y es de principio que el acreedor hipotecario no puede ejercer su derecho más que hasta concurrencia del capital estipulado por el contra-

to y publicado por vía del registro. Supongamos una renta de 2000 francos constituida por un capital de 20,000 y garantizada por una hipoteca. ¿Cuál es el monto del crédito hipotecario? Un capital de 20,000 francos. Es este crédito solo el que conocen los acreedores posteriores al acreedor rentista; sólo pudieron esperarse á ser aventajados por este crédito. Y en la opinión general prevalece á ellos un crédito superior; para asegurar una renta de 2000 francos es necesario emplear un capital de 40,000 francos, mientras que sólo debía prevalecer á ellos un crédito de 20,000 francos. Se dice que los acreedores posteriores están suficientemente advertidos por el registro si éste da á conocer las anualidades. Esto no es exacto. El derecho del acreedor rentista tal como está garantizado por la hipoteca es un derecho á la renta, al capital de 20,000 francos; esta cantidad es lo que constituye su crédito; los acreedores ni siquiera saben qué cantidad había que asegurar en caso de quiebra para el pago de las anualidades. Esta inseguridad es contraria al espíritu del régimen hipotecario; los acreedores deben conocer de un modo preciso y por la inscripción cuál es el monto del crédito por el que la hipoteca fué consentida; desde que hay la menor inseguridad en este punto el objeto de la especialidad y publicidad no queda alcanzado. (1) Sólo hay un medio para resguardar los intereses del acreedor rentista á la vez que satisfaciendo las inscripciones del régimen hipotecario: es estipular una hipoteca por la suma necesaria al servicio de la renta en caso de falta de pago de las anualidades y tomar inscripción por esta suma.

324. Hay todavía una dificultad en el caso en que la venta de los bienes hipotecados no produce una suma suficiente para asegurar el servicio de la renta vitalicia. Se supone que la renta es de 2000 francos; sería preciso un capi-

1 En sentido contrario Pont, t. I, p. 386, núm. 759 y las autoridades que cita.

tal de 40,000 francos, en la opinión general, para asegurar el pago; la venta sólo produce una suma de 30,000 francos; esta suma, empleada como lo quiere el art. 1978, sólo dará al acreedor rentista una renta de 1500 francos. Se encuentra en la posición de todo acreedor hipotecario cuando la hipoteca es insuficiente; para lo excedente sólo tiene un crédito quirografario que lo somete á la contribución con los demás acreedores quirografarios; si sufre una pérdida es por razón de la insuficiencia de la garantía hipotecaria que tiene estipulada. Tal es la general opinión de los autores. (1) La jurisprudencia imaginó otro medio para resguardar los derechos del acreedor rentista, pero es á expensas de los demás acreedores hipotecarios. (2) El acreedor rentista percibe primero las anualidades conservadas por el empleo que se hizo del dinero procedente de los bienes hipotecados; sean 1500 francos en el ejemplo que acabamos de dar; después toma en el capital los 500 francos que le son necesarios para completar su renta; el capital, acortándose cada año, acabará por ser absorbido por el acreedor rentista; de modo que nada quedará para los demás acreedores hipotecarios; lo que conduce á hacer sufrir la pérdida á los demás acreedores cuando el rentista debe sufrirla, puesto que es á consecuencia de la insuficiencia de las seguridades que estipuló por lo cual la suma procedente de la venta no es bastante para asegurar el servicio íntegro de las anualidades.

§ V.—DEL PACTO COMISORIO.

325. ¿Pueden las partes contratantes estipular que si el deudor rentista no paga las anualidades el acreedor tendrá el derecho de pedir la resolución del contrato de renta? La

1 Grenier, Troplong y Pont, t. I, p. 387, núm. 760. En sentido contrario Aubry y Rau, t. IV, ps. 591 y siguientes, nota 19, pfo. 390.

2 Véanse las sentencias citadas por Pont y por Aubry y Rau, nota 1. Agréguese Biom, 24 de Agosto de 1863 (Dalloz, 1863, 2, 161).

afirmativa está generalmente admitida por la doctrina y la jurisprudencia. (1) Esto es el derecho común; las partes pueden estipular la resolución de cualquier contrato para el caso en que el deudor no cumpla sus compromisos; se da á esta cláusula el nombre de *pacto comisorio*, y este pacto puede ser estipulado en todos los contratos. Hay, sin embargo, un motivo de duda resultante del art. 1978. ¿Qué es el pacto comisorio en derecho francés? Es la condición resolutoria tácita escrita en el contrato, y el Código no admite la condición resolutoria en el contrato de renta vitalicia; si no la admite aunque tal sea la voluntad probable de las partes ¿no es prohibir que éstas la estipulen? Bien creemos que tal fué la intención de los autores del Código, si no el art. 1978 no se concibe, ¿pues á qué conduce esta disposición en la opinión general? El legislador dice al acreedor que no tendrá el derecho de promover en virtud del art. 1184 aunque tal sea la voluntad tácita de las partes contratantes, pero si éstas manifiestan su voluntad de un modo expreso el acreedor rentista podrá promover la resolución. Poco importa, dice el acreedor rentista, escribiremos la cláusula en el contrato. Esto es escribir la disposición del art. 1978 con una mano para borrarla con la otra, y esto sin razón, pues no se da ningún motivo de la diferencia que la ley hiciera entre la voluntad expresa y la voluntad tácita de las partes.

Hay sentencias en el sentido de esta opinión, (2) pero la opinión contraria ha prevalecido. Se apoya en la tradición; débil apoyo en una materia reglamentada por el Código. El art. 1978, rechazando el pacto comisorio tácito, rechaza implícitamente el pacto comisorio expreso. Hubiera sido

1 París 22 de Diciembre de 1812 (Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, número 95, 1.º) Tolosa, 15 de Febrero de 1838 (Daloz, en la palabra *Disposiciones entre vivos*, núm. 1298, 3.º) Compárese Durantón, t. XVIII, p. 115, número 169.

2 Véanse las sentencias citadas en el *Repertorio* de Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 96.

necesaria una disposición formal que permitiera á las partes contratantes hacer expresamente lo que la ley no admite en virtud de su voluntad tácita. Esto es lo que Cambacérès propuso en el Consejo de Estado; la proposición fué devuelta á la Sección de Leyes, (1) pero ésta no le dió curso. Se concluye de esto que la proposición de Cambacérès debe ser considerada como la expresión de la voluntad del legislador. Extraña conclusión cuando se trata de una simple proposición que ni siquiera fué discutida en el seno del Consejo. Las razones que invoca la jurisprudencia y que los autores reproducen no son más decisivas. La cláusula resolutoria expresa, se dice, no es contraria al orden público ni á las buenas costumbres. ¿Quién lo dudó nunca? Esta cláusula, se agrega, no es contraria á la esencia de la renta vitalicia. Pudiéramos contestarlo invocando la autoridad de los autores y de sentencias cuando se trata de la interpretación del art. 1978 en tanto que deroga el principio de la condición resolutoria tácita del art. 1184; se está acorde en decir que si el legislador no admitió la resolución es porque la naturaleza aleatoria del contrato la hace imposible; si la resolución es imposible cuando se trata de una condición tácita ¿cómo se haría posible en virtud de una condición expresa? En fin, la Corte de Casación dice que se debe admitir el pacto comisorio porque ninguna ley lo prohíbe. (2) Es verdad que no hay prohibición expresa; ¿pero no hay nulidades virtuales? ¿Y en el caso no hay un texto que implica la prohibición y la nulidad; á saber, el art. 1978? Es el art. 1978 el sitio del debate y no hemos encontrado, en la jurisprudencia ni en la doctrina, razón que explique la diferencia que en la opinión general se hace entre el pacto

1 Sesión del 5 Pluvioso, año XII, núm. 7 (Loché, t. VII, p. 335).

2 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 98. Compárese Aubry y Rau, t. IV, p. 592, nota 22, pfo. 391, y Pont, t. I, p. 388, núm. 763.