

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXVI

Septiembre 1950

Núm. 268

Revisión de ideas⁽¹⁾

VII

RENTA VITALICIA

Pese a la pompa con que se anuncia el artículo 157 de la Ley, «Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas», vamos a desmontar sus piezas, sometiéndolo a examen bajo el foco de ideas que hemos expuesto al tratar de la opción.

A esta luz percibimos tan sólo un cuerpo cierto, artificiosamente rodeado de nebulosas: renta vitalicia.

Examinaremos su proceso de elaboración como titularidad real, en una a modo de película cinematográfica que muestre los episodios de su evolución que, por no estar consumada, imaginaremos por nuestra cuenta.

El eje-embrión de la renta vitalicia, en torno al que se ha de formar el cuerpo concreto de la titularidad real, consiste, escuetamente, en una obligación y correlativo derecho de adquirente y transmitente del inmueble, de abonar y percibir, respectivamente, una renta periódica durante la vida de éste. El perceptor, anterior dueño de la finca, atendiendo a su edad avanzada o imposibilidad

(1) Véanse los números 261 a 266/267 de esta Revista.

de trabajo, a la carencia de otros bienes que sean suficientes con su renta normal a permitirle el rango de vida que desea, y a la falta de familiares que se la procuren graciosamente, idea la figura contractual por la que ofrece al adquirente, que la acepta, la transmisión inmediata del dominio de la finca a cambio del percibo periódico durante la vida del oferente, de una renta superior a la ordinaria, puesto que se hace mayor en atención al capital que supone el valor del dominio transmitido con dicha carga.

La vocación real, el anhelo, casi diríamos la necesidad de trascendencia de esta carga a todos los dueños sucesivos, en tanto viva el perceptor, se halla impresa sin duda alguna en el mismo movimiento inicial de las voluntades e informa la naturaleza del contrato: «transmisión del dominio con la carga de la renta, trascendiendo la carga en las posteriores transmisiones del dominio».

Actuando profesionalmente con la intervención que nos hemos atribuido en la elaboración de los Derechos reales, sería ofensivo suponer que no percibimos y aislamos instantáneamente la característica real del embrión sobre el que operamos. Comprobaríamos, además, nuestro fácil diagnóstico en las respuestas de los contratantes a nuestras más que preguntas, anticipaciones de sus respuestas: «si no trascendiere la carga quedaría (nos dirá el cedente del dominio) indefenso, sin garantía alguna»; «para señalar la pensión, superior a su renta normal, hemos tenido en cuenta no sólo el valor de la finca, sino la vida probable del perceptor, dada su edad y achaques»; «a ella ajustaré mi nuevo nivel de vida, superior al presente»; «se fija en dinero, que sería el resultado último de la explotación y producción de la finca, de la que quiero apartarme»; «se extinguirá con la vida del perceptor para cuya subsistencia mejor contratamos la renta»; «la idea de su transmisión repugna al ánimo contractual»; «en modo alguno admitiremos su redimibilidad, que es la antítesis de nuestro propósito y la destrucción de lo realizado», etc., etc.

Simultáneamente a las respuestas, como antes también de hacerlas por haberlas anticipado mentalmente, vamos contorneando la figura, traduciéndolas al lenguaje jurídico que permite el encasillado de sus características: titularidad real, limitativa del dominio, trascendente con éste por lo tanto, personalísima como un uso

o habitación, temporal y vitalicia, señalada en dinero e irredimible. Destacamos que este carácter de irredimibilidad, comprobado en la voluntad de los contratantes, se ciñe exactamente a su finalidad, con absoluta corrección jurídica, sin violencia para el sistema inmobiliario y con la adecuación económica precisa a la conveniencia social.

Estas características han de informar el proceso de elaboración y a las mismas se ajustarán las normas complementarias que en torno al embrión vayan formando el cuerpo potencial de la titularidad real en formación. Las normas complementarias proveerán a todos los supuestos jurídicos previsibles, inabarcables a la más poderosa imaginación particular, y requieren para su acertada solución la más profunda sabiduría del derecho y de la vida, que sólo se logra por la suma de los millares de inteligencias particulares puestas a tal servicio en la sucesión de los años.

Señalaremos algunas: lugar y pago de la renta; expropiación total o parcial de la finca; constitución de servidumbre; sinistro; esterilidad; división material de la misma con formación, en su caso de tantas rentas vitalicias como fincas formadas con la división, etc., etc.

Las reglas complementarias, además han de ganar las imprescindibles generalidad y aceptación como uso y convicción jurídica de la sociedad que las identifique consigo mismo, dándoles la aptitud consustancial a su devenir institucional en el cuerpo concreto de la nueva titularidad real.

En el momento presente no se ha logrado esta generalidad identificatoria. Ello no impedirá que contractualmente regulemos todos los más o menos supuestos que imaginemos, con mayor o menor acierto en la regulación. Pero ésta sólo tomará la forma de obligaciones de los contratantes en torno de aquella básica y primera obligación que desenvuelven: pago de renta. Afectos, como ésta, a su naturaleza personal, intrascendente por lo tanto. En forma alguna pretendemos que la nuestra sea seleccionada por el legislador, entre las múltiples que se le ofrezcan, como contenido definidor de la renta vitalicia. Como las demás, sólo mostrará a través de su forma contractual y obligacional, la concepción institucional que de la figura tienen sus contratantes, o mejor, el Notario que moldea el contra-

to. Cuando ese criterio coincida en la generalidad de los contratos, habrá ganado la generalidad precisa para la selección.

Llegados a este episodio de la cinta que proyectamos, como antes de llegar a él, desde su comienzo, los contratantes han exigido de nosotros que la fórmula contractual que redactamos sea también la fórmula que logre la finalidad trascendente de la renta vitalicia. En nuestro lenguaje, «que constituya un derecho real».

Tendremos que defraudarles. El Código Civil define el contrato de renta vitalicia en el artículo 1.802 y siguientes. El hecho de que lo defina como contrato nada significaría, puesto que lo mismo hace con el censo, no obstante asignarle carácter de derecho real. Pero sí lo tienen los términos con que la ley regula la renta vitalicia, a los que habrán de ajustarse los contratantes, como nosotros. Dice: «cuyo dominio se le transmite, desde luego, con la carga de la pensión». Esto sería suficiente para señalar su vocación de derecho real, y a nosotros nos servirá para traducir jurídicamente el pensamiento del legislador: bautiza con el nombre y rúbrica de «renta vitalicia» la esencia del contrato que regula (pago de renta y transmisión de inmueble con su carga), y señala su vocación real. Nada más. Queda abierto el camino para la elaboración real, todavía no consumada al dictar el Código. Y anticipa su resultado: será, en su día, un derecho real perfecto. Completamos por nuestra cuenta la idea: cuando esté formado potencialmente por la sociedad el cuerpo de la titularidad real en el proceso jurídico que conocemos, el legislador civil deberá tomarlo de nuevo por su cuenta y consagrarlo en las páginas del Código armado de todas las armas. Entre tanto, actuará contractualmente con carácter personal no trascendente. Por esto decíamos que defraudamos a los contratantes. Si tuviéramos alguna duda, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 1.^º de marzo de 1939, la disipa. «En ningún caso la adquisición tuvo o ha tenido carácter real.»

Insistirán los contratantes, como tantas veces, reclamando no obstante nuestra ayuda. En ocasiones análogas nos esforzamos para dárselas, y ahora lo intentamos inútilmente: la imposición de aquella trascendencia excede a nuestro poder. En el supuesto de que, pese a su contrariedad, decidan realizar el contrato, solicitarán de nosotros que, por lo menos, logremos la garantía del cobro de la

pensión por el credirrentista. Y aun este camino nos estará cerrado en las únicas formas asequibles: resolución de la transmisión por impago, comiso contractual, ya que el artículo 1.805 lo prohíbe rotundamente, con lo que implícitamente señala que en la renta vitalicia que en su día se configure como derecho real, su resorte de efectividad o juego de su mecanismo de acción real, podrá ser cualquiera *menos el de la resolución o comiso*, y habrá de ajustarse exactamente al que señala: «sólo tendrá derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras». A esta disposición habremos de ajustarnos como redactores del contrato, con el carácter de elaboradores de derechos reales que nos hemos atribuido y que ahora comprobamos ser cierto en nuestra actuación profesional.

Ella no nos permite avanzar un paso más. En adelante habrá de actuar el legislador civil.

Entramos así en el último episodio de la película jurídica imaginaria que proyectámos ante los lectores.

Su actor es ahora el legislador civil, que cree llegado el momento de consagrar como derecho real la figura jurídica vertida por la sociedad contractualmente al amparo de Código anterior, en la rúbrica «derecho real de renta vitalicia».

Comprendemos inmediatamente el alcance de su misión: habrá de crearlo con la fijeza requerida a un dominio limitado con la carga de la pensión (titularidad limitativa) con su cuerpo institucional definido totalmente, con plenas acciones ofensivas y defensivas para su efectividad. Habrá de sujetarse para ello a las determinantes, no escritas en código alguno, pero que sabemos, por lo expuesto al tratar de la opción, que presiden y constituyen la esencia de la institución real.

Ocupemos ahora el lugar del legislador civil que emprende la labor creadora.

Conocemos sus características informativas: embrión obligacional, tipo temporal, personalísimo como un uso o habitación, irredimible, determinado en dinero. Ignoramos con precisión sus restantes características, determinativas de su cuerpo institucional: pago de las pensiones, lugar, división material, constitución de servidumbres, esterilidad de la finca, expropiación, siniestro, etc.,

etcétera. Forzosamente hemos de adivinarlas y anticiparlas por nuestra cuenta, para determinar su contenido, poniéndonos en el lugar de la sociedad y suplantando su labor creadora. No nos asustará la empresa, y al igual que como Notarios, basaríamos nuestro consejo en el examen de las iniciativas de la sociedad mostradas en la figura más afin, *censo* (no en globo, sino tomando de ella tan sólo lo que no sea propio de su naturaleza contraria a la del censo, v. g., perpetuidad, redimibilidad, etc.), así ahora, como legislador, nos basaríamos en la profusa y detallada regulación civil del censo para llenar ese contenido circunstancial específico del cuerpo de la renta vitalicia en los extremos señalados.

Llegaríamos, por último, a la cuestión fundamental, a la verdadera actuación creadora privativa del legislador civil en labor intransferible: al juego de su efectividad real, directamente en sus palancas y piezas jurídicas, en su específico actuar esencialmente definidor del mecanismo real de la institución surgida del poder del legislador. A la garantía real de su efectividad, en todas direcciones, para el dueño y el titular limitativo, «sin resolución ni comiso, con ejecución judicial y aseguramiento del cobro de la pensión», además de la general trascendencia y de la determinación de su contenido institucional. Mejor dicho, consagrándolo en el complejo jurídico así formado.

Precisaremos los puntos de partida, diferenciando netamente los dos siguientes conceptos. En torno al aseguramiento o garantía de la percepción por el credirrentista de x pesetas de la pensión, vemos: 1) una norma de actuación, de todo dueño, anterior o posterior, que le obliga a pagar dichas x pesetas al credirrentista. Es norma trascendente para todo dueño que, por serlo, le obliga con el poder de norma limitativa, real por lo tanto (que se reflejará en las acciones en que luego veremos precisado dicho poder) a pagar al credirrentista esas x pesetas periódicamente, y 2) incumplida la obligación de pago nacida de la norma, resulta perceptible el siguiente aspecto: en cada período de pago ha surgido un crédito de x pesetas a favor del credirrentista y una deuda de la misma cantidad del dueño. Crédito vencido, netamente personal, desprendido de la norma real, de cuyo incumplimiento nació.

Se destacan ambos conceptos: a) norma de conducta, devenida real,

que obliga a todo dueño al pago de la renta, y b) crédito vencido de anualidades insatisfechas, nacido del incumplimiento de aquella norma, que constituyen una obligación que sigue siendo personal, trascendente por lo tanto para el nuevo dueño.

Ahora bien. El credirrentista desea asegurar la percepción de todas las rentas presentes y futuras, con independencia de tan sútiles disquisiciones. Sin embargo, el legislador ha de sujetarse a ellas en el intento de complacerle y aun para poder complacerle eficazmente en su labor jurídicamente ordenada.

Partirá del supuesto del impago de renta, de que quiere defender al perceptor. Y pondrá en juego como mecanismo clave de accionamiento, la ejecución judicial señalada por la ley actual: la venta del dominio o finca.

Si la norma que obliga al pago es concebida como limitación real del dominio, ha de trascender limitándolo, al rematante, como a todo comprador extrajudicial. Mas esta trascendencia de la norma limitativa hasta ahora sólo logra poner en lugar de un dueño mal pagador —ejecutado— otro dueño.—rematante— que puede a su vez ser tan mal pagador como aquél. Se pone en juego, como vemos, una primera pieza: norma limitativa o dominio limitado, en su trascendencia. Pero será preciso añadir al mecanismo de ejecución la pieza que ponga en juego la garantía de percepción de las pensiones vencidas, que como segundo concepto vimos aparecer con naturaleza de crédito personal, a cargo, por lo tanto, del deudor, sea o no el dueño de la finca. Se trata ahora de acoplar ambas piezas y que integren entre ambas el mecanismo de un solo cuerpo institucional o renta vitalicia.

Su antítesis, el camino del error, por lo tanto, sería no realizar la fusión y acoplamiento de ambas piezas, y la culminación del error sería pretender accionar la figura real rentaria con esta sola pieza segunda o accesoria, con escamoteo de la fundamental, puesto que de ella, norma limitativa trascendente, han de manar perennemente los créditos vencidos y no satisfechos, a cuya efectividad responde la pieza acoplada.

En esta equivocada dirección, fácil de tomar por pereza mental, adquiriría la acción ejecutiva un tinte similar a una garantía hipotecaria. Mas la hipoteca normal ofrecería resistencias insuperables,

de orden práctico y doctrinal, en su utilización para la garantía de las pensiones vencidas. Desconectada de la norma matriz que la origina, al ser ejecutada la finca y cobradas las pensiones por que se accionó, se extinguiría la hipoteca, dejándonos en el punto muerto inicial respecto de las rentas futuras que fueran impagadas por el rematante, para el que subsistiría la norma obligacional de pago. Y si se estableciese que esta norma trascendente lleva consigo el derecho de hipoteca para las rentas futuras, no sólo se desnaturalizarían las líneas básicas de toda hipoteca, sino que, en esencia, se habrían conectado las dos piezas indisolublemente. O sea, en definitiva, que en esa desnaturalización podría verse que con la rúbrica errónea —hipoteca— se encubría un tipo de derecho real autónomo, «renta vitalicia», acogido erróneamente a una fórmula inadecuada en su normalidad.

En el papel del legislador civil, en que actuamos ahora, intentamos crear la fórmula nueva apropiada a la creación. y es posible adelantar que, creada, se patentizará la desviación jurídica que señalamos, mostrando a la pretendida hipoteca no ya sólo como un aparato ortopédico sobrante aplicado a un cuerpo sano, sino incompatible con él, hiriéndole con sus aristas y dificultando sus movimientos.

Volvamos al camino rectilíneo. Por el hecho de partir del impago de las pensiones vencidas como movimiento inicial de acción real, no sólo se efectúa la fusión de ambas piezas sino que emplaza la formada en el campo de las realidades humanas con despreocupación de las disquisiciones doctrinales señaladas.

Acopladas así inicialmente, nunca podrán desconectarse las dos piezas. La fusión está hecha para siempre. Su consecuencia es, no sólo que la norma incumplida hace accionar en cuanto a los créditos vencidos la pieza de ejecución judicial, sino que esta ejecución por créditos vencidos forma parte de aquella norma, es ella misma. Y si esta norma unificada, trasciende al ser ejecutada la finca, el rematante que adquiere el dominio con la limitación unificada, lo habrá adquirido sujeto a la obligación de pago de las pensiones que en adelante se devenguen, y sujeto, también, a la ejecución por impago de dichas pensiones posteriores. No de las anteriores, por las que se inició el procedimiento y que serán percibidas como con-

secuencia de la ejecución sino de las posteriores. Este es el mecanismo que se pone en acción, como constitutivo, en esencia, del poder real de la renta vitalicia, y como juego de acciones reales de la misma.

Faltaría comprobar su alcance práctico y darle la expresión jurídica adecuada. Hagámoslo.

Opera sobre el precio de remate, en ejecución judicial. Se ha iniciado por el credirrentista para el cobro de las pensiones vencidas no satisfechas por el dueño limitado. «Del precio del remate, que en principio corresponde al ejecutado, percibirá el ejecutante con preferencia a éste el total de pensiones vencidas que se le adeude, entregándose el resto al ejecutado.» Solución correcta : el rematante adquiere el dominio limitado, en la extensión y forma que doctrinalmente señalamos antes ; el credirrentista ha logrado las pensiones cuya garantía real exigía ; el ejecutado es respetado en los propios límites de su derecho.

Mas avancemos un paso más. Supongamos que hay terceros. Estos serán . a) un dueño que ha comprado la finca voluntaria y extrajudicialmente. Sabemos que la habrá adquirido sujeta a la limitación rentaria anterior, limitación que será la resultante de la total regulación de la misma, cuyo alcance estamos precisando, y que quedará precisado al término de este trabajo ; y b) un acreedor hipotecario posterior a la constitución de la renta vitalicia.

En el primer caso, dueño posterior de la finca, sabrá éste que responde de las pensiones vencidas y no satisfechas por el dueño anterior, de quien la adquirió. Conviene a todos, vendedor, comprador y sociedad, que se limite la responsabilidad de las pensiones vencidas y no pagadas de que garantizada al perceptor en la forma que vimos al examinar el supuesto de no existir este tercero o comprador en cuanto al reparto del precio del remate. Si se limita a dos anualidades, dirá : «La responsabilidad ejecutivamente garantizada por pensiones atrasadas del dueño anterior, se limita, en perjuicio del dueño posterior, a las de dos años.»

Su aplicación práctica será la siguiente : el comprador extrajudicial se habrá cerciorado, antes de la compra, de que el vendedor se halla al corriente en el pago de las rentas, reteniendo o descontando en otro caso las no satisfechas, hasta el límite máximo de dos

años. Si se las exige posteriormente el acreedor, las abonará u optará porque se ejecute la finca. Del precio obtenido se pagarán preferentemente esas dos anualidades garantizadas realmente, y el resto se le entregará al dueño. Además de estas dos rentas, el creditista podrá ejercitarse contra el mismo segundo dueño por las que éste le debiera personalmente desde que es dueño. En tal caso, del precio se pagará al perceptor aquellas dos rentas antiguas, más todas las que le adeude el segundo dueño y el resto se entregará a éste. Y así sucesivamente en caso de varias enajenaciones, respecto de las dos anualidades anteriores que afectaban al nuevo dueño, más las que el mismo personalmente deba desde que lo fué. La solución es correcta; si el perceptor-acreedor deja de percibir alguna pensión, repetirá por la diferencia con acción personal contra el deudor personal, y si no la percibe será por su desidia anterior.

En el segundo caso —acreedor hipotecario posterior— se sigue la misma regla de limitación o dos años, que sólo afecta a la ejecución rentaria en cuanto a la liquidación de cargas. solamente el pago de dos anualidades rentarias tendrá preferencia sobre su crédito a liquidar, en la entrega del remanente del precio, «La responsabilidad ejecutivamente garantizada por pensiones rentarias atrasadas, no perjudicará al derecho del acreedor hipotecario posterior más que en dos anualidades de aquellas pensiones.»

Si la ejecución se ha producido por la hipoteca posterior, el juego es sencillo: subsisten las cargas anteriores, o sea la renta vitalicia, con su poder real ya precisado, para el rematante.

Apuntamos aquí que para la viabilidad de la renta será preciso que la finca no se halle hipotecada con anterioridad, pues en caso contrario la ejecución de aquella hipoteca arrastraría a la renta en la liberación de cargas posteriores.

Vemos que el mecanismo de acción de la renta vitalicia que estamos bosquejando no es una hipoteca sino algo más. el juego de efectividad real o garantía real rentaria, ejecutivamente desenvuelta para el cobro de las pensiones vencidas y al aseguramiento de las futuras», que enunciaba con vaguedad el artículo 1623 del Código civil.

Capaz de arrastrar a su órbita, si es preciso, a las figuras afines,

«violario catalán», y apto para sus modalidades menos corrientes: renta sobre la vida de quien transmite el inmueble o de otro a favor de un tercero, a cuya protección se siente obligado el constituyente como un deber personal que cumple en aquellas modalidades.

Recordando la frase del admirado Díaz Moreno, descendemos de la elevada plataforma legislativa en que nos hemos visto obligados a encaramar, y nos refugiamos apresuradamente en las cuartillas que siguen.

Los legisladores afirman, en la exposición de motivos, que hu-
yen de las formas parecidas a la hipoteca de seguridad que fueron
utilizadas como arbitrio, en contradicción frecuente con la naturale-
za jurídica del contrato y hasta con los deseos de los propios otor-
gantes, para regular la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones
periódicas.

Pero, añadimos, la nueva regulación se halla en contradicción
con la propia naturaleza jurídica de la hipoteca, que se ven obliga-
dos a distorsionar hasta hacerla encubrir la figura jurídica nueva,
enmascarada de hipoteca.

Consecuentemente, crean en el artículo 157 una hipoteca especia-
lísima, convencidos tal vez de que su imposibilidad jurídica de
crear nuevos derechos reales civilmente se soslaya utilizando esta
fórmula que estiman de su jurisdicción hipotecaria.

«El que remate los bienes gravados con tal hipoteca los adquiere
con subsistencia de la misma y de la obligación de pago de la pen-
sión o prestación hasta su vencimiento.»

Extraña hipoteca ésta, que garantiza el pago de un crédito ven-
cido (pensiones impagadas), que produce la ejecución mediante la
que se cobra el crédito, y que, en lugar de ser cancelada, subsiste
para en adelante.

Extraña hipoteca que produce el efecto de que la obligación de
pago de renta por el dueño de la finca, de naturaleza civilmente
personal, se convierta en real al ejecutarse, trascendiendo al rema-
tante. Con la pretensión de operar tan sólo sobre la fórmula «hipo-
teca», ha puesto el legislador en juego el mecanismo que antes ex-
pusimos, y que allí vimos que fundía indisolublemente las dos pie-
zas fundamentales de acción de la «renta vitalicia».

Hipoteca extraña que centrada (como hipoteca) en el cobro del crédito que nació del incumplimiento de una obligación de pago de renta, pretende desentenderse de esta obligación de que ha manado y al mismo tiempo ordena que la hipoteca subsistirá potencialmente, manando de la obligación, en tanto no se extinga ésta.

Es demasiado visible la involucración de conceptos.

En una expresión legal más veraz, se mostraría la involucración: «El acreedor de las pensiones vencidas que garantiza la hipoteca, las percibirá del precio del remate. Queda subsistente, después de la ejecución, la carga rentaria sobre el dominio adquirido, limitándolo con carácter real (creación civil) y, en consecuencia, subsistirá también la *misma hipoteca* en garantía de las rentas que posteriormente se devenguen, hipoteca que forma parte de aquella carga rentaria trascendida como limitación del dominio, en la transmisión de éste a favor del rematante.»

Se patentiza la transmutación. Y se pregunta: ¿alcanza a ello el poder del legislador hipotecario?

Se ha efectuado, sin duda, y con ella la invasión del campo civil por aquel legislador hipotecario.

Mas éste no podrá actuar con la misma desenvoltura en relación a la venta extrajudicial o voluntaria. Si no se atreve a ello, se habrá venido abajo todo el artificio montado.

Centrada la hipoteca (no alterada por el legislador hipotecario más que en relación al procedimiento ejecutivo) en el crédito vendido y pagado que defiende, al efectuarse la venta voluntaria de la finca no trascenderá al adquirente la obligación de pago de rentas futuras, que sigue siendo personal civilmente. Y el acreedor hipotecario, con su sola hipoteca desconectada de las rentas posteriores, no trascendente, extinguidas como obligación de pago, por lo tanto, para el comprador, no tendrá otro valor jurídico real que el de la propia hipoteca que esgrima: posible ejecución para el cobro de las pensiones garantizadas contra tercero (comprador voluntario), o sea las de dos años, y subsiguiente cancelación de la hipoteca.

Con otros argumentos llega a este resultado SANZ en sus comentarios.

Mas supongamos que se imponga el criterio, ingeniosamente de-

fendido por ROCA SASTRE, basándose parcialmente en la invocación al tercero que hace el mismo precepto legal, de que la venta extrajudicial produce idénticos efectos que para la judicial señala éste.

Sin duda, nos hallaremos en presencia del mecanismo de acción que asignamos a la renta vitalicia imaginada por nosotros. Ante la renta vitalicia, titularidad real, disfrazada de hipoteca, desenmascarada ahora ésta. Y repetiremos la pregunta: ¿puede crearla el legislador hipotecario?

Démosla, sin embargo, por creada.

Trascienden, no ya sólo la norma que obliga al pago de la renta, sino la hipoteca que garantiza las rentas vencidas venideras.

Trasciende, por tanto, un derecho real, que por serlo, es trascendente, y por trascender es derecho real: renta vitalicia para nosotros, hipoteca para el legislador.

¿Cuál es su contenido?

Conocemos el eje-obligación, pago de pensión, y su accionabilidad real. Mas no es esto sólo lo que trasciende.

Trasciende el total contenido de la titularidad real reconocida como tal. El rematante, el comprador voluntario, la sociedad en suma, han de saber el contenido exacto de esa titularidad: si es o no redimible; si la finca es divisible materialmente; lo que ocurrirá en caso de expropiación, etc., etc. Supongamos que todo ello haya sido previsto y regulado en un contrato. Regulado también en diferente forma y con otro alcance en otro contrato. Con diferente regulación en todos los múltiples contratos: redimible o irredimible, según criterios. Con múltiples lagunas contractuales siempre.

Preguntamos: ¿Cuál es su fuerza jurídica? ¿Trasciende ese contenido vario y multiforme, no unificado? ¿Cómo se llenan sus lagunas inevitables? ¿Habrá tantas rentas vitalicias como modalidades contractuales? ¿Cómo podremos indentificarlas consigo mismas si la denominación es común en todos los contratos? ¿Se inscribirán éstos íntegramente con sus dispares cuerpos acogidos a la rúbrica? ¿Cuál será la esencia íntima que permita su selección?

Nos veremos obligados, nuevamente, a defraudar profesionalmente a nuestros clientes afirmando que no existe la fórmula jurídica adecuada a la renta vitalicia que anhelan, porque la ofrecida

por el legislador hipotecario es el fracasado previsible resultado de su eufórico desafío a todos los postulados y reglas científicas, escritas o no escritas, que imprimen inexorablemente su marca jurídica a todo el derecho, para serlo.

ROCA SASTRE acude de buen grado a prestarle su ayuda como hipotecarista nato (páginas 393 y siguientes, tomo IV)

Nada se oculta a su sabiduría. Ni siquiera «que deja bastante que desear por no responder a las líneas institucionales de la hipoteca rentaria y adolecer de vacíos normativos en puntos importantes» y «que no significa estímulo alguno a la adopción de este tipo de hipoteca».

Partiendo de un punto de vista institucional, admite justificada su figura, «cuya regulación positiva debe responder a las líneas institucionales de ésta, pues de lo contrario no podrá prestar los servicios que puedan esperarse de ésta».

Y con tan débil y nebuloso apoyo, emprende la marcha.

«Es posible encajar, como institución real, la hipoteca de renta regulada por el artículo 157 de la ley.» No representa (el art. 157), un obstáculo insuperable a la construcción que preconiza el autor o sea la básica trascendencia de la carga rentaria *tanto en venta ejecutiva como voluntaria*

En esta dirección, el fondo de su argumentación es el siguiente : a) el legislador hipotecario pudo crear la figura real de hipoteca de renta vitalicia. No duda de ello ; b) la creó en el artículo 157. Parte de ello ; y c) creada defectuosamente, la misma naturaleza real de la creación obliga a señalar su contenido.

Este contenido es el que seguidamente señala concretamente el autor, llenando las lagunas del precepto, y hasta cuando a éste parezca oponerse el contenido que le señala.

Puesto que es una institución real, piensa, que quiso crear y creó el legislador, cuantos olvidos padeció, lagunas dejó o incorrecciones expresivas tuvo, serán sustituidos, llenadas o corregidas por la institución misma. Mas, diremos, para ello es preciso partir de que ésta existe, señalada y concreta. Y que haya sido creada por la ley, con dicha concreción, identificada consigo misma.

¿Con cuál la identifica ROCA? La identifica con la que él define

dáudola como forzosa incluso para el mismo legislador en su labor creadora, puesto que afirma que en otro caso el artículo 157 carece de valor institucional. Con ello, crea el mismo Roca la titularidad. Esta es creación suya.

Aun cuando pretenda hacerlo, no interpreta un precepto legislativo creador de la titularidad institucionalmente real (que reconoce no creada correctamente por el legislador) sino que, por el contrario, define la titularidad desde su propio punto de vista institucional. En todo caso interpretará lo que el autor cree que necesariamente tuvo que hacer el legislador para que el artículo 157 fuera una creación institucional. Al proceder así, no interpreta, sino que la crea por sí mismo, identificándola con el contenido normativo que le asigna su propio criterio de la institución rentaria.

Mas como no ignora el proceso requerido para ello, subviene personalmente a todo: voluntad individual, creación social, aportación doctrinal, formación de contenido institucional, selección por el legislador, identificación de la rúbrica y consagración por la ley. No le detiene, siquiera, que sea al legislador hipotecario, no al civil, a quien suplante, puesto que parece que se limita a interpretarla

Partiendo de ello, todo le será fácil. Invocando la fuerza de su institucionalidad, incluso para superar al legislador hipotecario, impondrá su criterio personal, forzando la letra de la ley, si es necesario, y con el mismo llenará las lagunas del precepto creador y formará el cuerpo institucional que supone perfecto y que afirma está encarnado en el artículo 157. Por necesidad institucional, el adquirente de la cosa gravada, judicial o extrajudicial, *asume* la deuda (trasciende como derecho real); ésta será redimible, salvo pacto expreso en contrario; será enajenable, y transmisible, intervivos o mortis causa; deberá fijarse en dinero; quedará margen para la libre iniciativa individual en cuanto al plazo, modo y forma de pago de la pensión, habrá de valorarse la hipoteca de renta y en su defecto podrá aplicarse el artículo 15 del Reglamento de Derechos reales; el precio de la expropiación será distribuido; podrán pactarse libremente las reglas de redención y fijarse el importe de la misma por analogía con el censo regulado por el Código civil, etc., etc.

Queda, de toda suerte, incompleta la figura. Mas no nos proponemos aquí señalar los desaciertos, teóricos y doctrinales, menores

sin duda que sus aciertos, de su criterio acerca de la regulación de la renta, sino mostrar su propósito de realización institucional.

Opinamos que ello es demasiado, aun para ROCA SASTRÉ.

Anotamos ahora aquí los amplios horizontes que se abren a la función notarial, que agrupando a los profesionales que laboran en torno a las ideas que exponemos, debe atraer a su órbita de organización, desenvolvimiento y dirección, las actividades y trabajos de que nunca desertaron aquéllos y en que consumen sus días: examen de los tipos reales en formación, aportación de resúmenes de estados sociales pulsados directamente, unificación de prácticas notariales, consejo e interpretación orientadora, servicio al legislador informándole del anhelo social, del momento preciso para su tarea creadora, del contenido y volumen de la obra a realizar, e incluso ofrecimiento al mismo del tipo de ley particular —contrato, convención—, apto por su generalidad para ser elevada a ley general mediante su simple transcripción en las páginas del Código civil.

Veamos, por último, el profundo significado jurídico que, en el orden de ideas expuesto, adquieren las sabias palabras de la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, que siguen: «cuando el derecho escrito y la doctrina no alcanza a satisfacer una necesidad, se encarga la costumbre de llenarla; y en cuanto esto acontece, toca al legislador convertir en ley y dar forma y regularidad a lo que es ya una necesidad reconocida.»

(Continuará.)

JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI
Notario.