

sis da la ley belga, implica la obligación de pagar un censo anual, y esto es de la esencia de la enfiteusis. El usufructo puede establecerse á título gratuito; el usufructo legal es gratuito por su esencia, el usufructo convencional resulta, por lo común, del contrato de matrimonio, luego es una liberalidad. Sucede lo mismo con el usufructo testamentario. No obstante, el usufructo puede constituirse á título oneroso, con la obligación para el usufructuario de pagar un censo anual. Entonces hay una analogía más entre el usufructo y la enfiteusis. ¿Quiere esto decir que el canon enfiteútico tenga la misma naturaleza, el mismo objeto que el precio pagado por el usufructuario? No. El usufructo establecido á título oneroso es un contrato aleatorio, el precio se fija en razón de la edad, de la salud y de todas las circunstancias que se toman en consideración cuando se trata de valuar un derecho vitalicio. En la enfiteusis no hay ninguna eventualidad. El canon ni siquiera representa el goce; la ley belga dice que se paga en reconocimiento del derecho de propiedad del que da el bien en enfiteusis. Por último, el goce del enfiteuta es más extenso que el del usufructuario: la ley de 1824 dice que él tiene el goce *pleno*; y el código civil (art. 578) dice que el usufructuario disfruta como el propietario, pero con la obligación de conservar la substancia de la cosa. Tal es el principio; más adelante veremos qué consecuencias se derivan de esto.

CAPITULO II.

Cómo se establece la enfiteusis.

§ I.—¿QUIEN PUEDE ESTABLECER UNA ENFITEUSIS?

362. Siendo la enfiteusis un desmembramiento de la propiedad, deben aplicársele los principios que rigen toda constitución de derechos reales, el que da un bien en enfiteusis debe ser propietario y tener la capacidad de enagenar (1). Esta es una diferencia notable entre el arrendamiento ordinario y el enfiteútico; el alquiler es un acto de administración que pueden ejecutar los administradores del patrimonio ageno, mientras que no pueden consentir en un contrato de enfiteusis. Siguese de aquí que los bienes de los menores no pueden darse en enfiteusis sino bajo las condiciones y en las formas prescritas para la enagenación de los inmuebles. Sucede lo mismo con la renovación de los arrendamientos enfiteúticos. Las mujeres casadas que están separadas en bienes tienen la libre administración de su patrimonio, pueden celebrar arrendamientos de nueve años, pero no podrían consentir un arrendamiento

1 Donelli, "Comment," 11, 13, 8. Aragón, "Institución del derecho francés," t. 2°, p. 304. Merlin, "Repertorio," en la palabra "Enfiteusis," pfo. 1°, núm. 5).

miento enfiteutico. Si estuvieren casadas bajo el régimen dotal no podrían hacerlo ni aún con autorización del marido, porque siendo inalienables los bienes dotales, está prohibida su enagenación parcial lo mismo que la total. Por último, el mismo principio se aplica á las comunas y á las personas llamadas civiles, las cuales no pueden enagenar sino con ciertas condiciones; estas mismas condiciones deben llevarse para los arrendamientos enfiteuticos. Se ha fallado que los arrendamientos enfiteuticos tienen el carácter de una enagenación y que según las antiguas leyes del país de Lieja, con especialidad una ordenanza de 1706, los inmuebles pertenecientes á las comunas no podían enagenarse sin una autorización especial del príncipe asistido de su consejo (1).

363. Comprar es un acto de administración, el tutor puede comprar, luego también puede estipular un derecho de enfiteusis. Sucede lo mismo con la mujer que tiene la libre administración de sus bienes. El que adquiere la enfiteusis debe, no obstante, ser capaz de obligarse, porque el enfiteuta contrae obligaciones. Luego deben aplicarse los principios generales concernientes á los incapaces (2).

§ II.—¿SOBRE QUE BIENES PUEDE ESTABLECERSE
LA ENFITEUSIS?

364. Los inmuebles son los únicos bienes que pueden darse en enfiteusis. Nuestra ley lo dice (art. I). Esta es una nueva diferencia entre el arrendamiento ordinario y el enfiteutico, lo mismo que entre la enfiteusis y el usufructo. Las necesidades sociales y económicas que hicieron que se introdujese el contrato de enfiteusis nada tienen de común con los objetos mobiliarios; si no hay modo

1 Lieja 19 de Julio de 1832 (*Pasicrisia*, 1832, 2, 235). Compárese Donelli, "Commet.," IX, 13, 10.

2 Voet, "Commentar. ad Paudédas," lib. VI, tit. III, pfo. 6, p. 440.

de alquilarlos, si lo hay de venderlos. Hay más. La enfiteusis primitiva no se aplicaba á todo género de inmuebles el título mismo de las Pandectas que trata de la enfiteusis indica que los fundos de tierra eran los únicos objetos de los contratos enfiteuticos. Doneau, fiel al espíritu de la legislación romana, dice que los edificios no pueden darse en enfiteusis, ellos no eran objeto de los arrendamientos enfiteuticos sino como accesorios del suelo. Pero si el fin de la institución fué el hallar cultivadores para las inmensas propiedades de los ramos del imperio, la institución no tardó en extenderse. Voet dice que en su tiempo dábanse los molinos en enfiteusis en los Países Bajos (1). Según nuestro derecho, la cuestión no es dudosa, supuesto que la ley de 1824 se sirve de la expresión general de *inmuebles*.

§ III.—¿CON QUE TITULO PUEDE ESTABLECERSE
LA ENFITEUSIS?

365. El usufructo con el cual tiene mucha analogía la enfiteusis, puede establecerse á título gratuito ó á título oneroso. ¿Sucede lo mismo con la enfiteusis? La tradición repele la idea de lo gratuito; el contrato lleva el nombre de arrendamiento y no hay arrendamiento gratuito, y si se quiere ver en él una venta tampoco hay venta gratuita. Nuestra ley decide la cuestión en el mismo sentido, puesto que exige una renta anual, que el enfiteuta debe pagar al propietario en reconocimiento de su derecho de propiedad. Sin embargo, todos los autores enseñan que la enfiteusis puede constituirse por testamento, por más que confiesen que no hay un solo ejemplo de enfiteusis testamentaria. Como la enfiteusis impone obligaciones al enfiteuta, no se consibe á primera vista que se establezca por

1 Donelli, "Comment.," IX, 13, 11 (t. V, p. 350). Voet, VI, 3, 7, p. 440.