

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.